QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta 8 ta' April, 2025

Numru 6

Rikors numru 55/2017/2 BS

L-Avukat Dottor Louise Ellul Cachia Caruana, Francis Cachia Caruana, Josephine Cachia Caruana, Edward Cachia Caruana, Carmel Cachia Caruana, Richard Cachia Caruana u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2018 il-ġudizzju ġie trasfuż f'isem Marian Cachia Caruana *stante* l-mewt ta' Carmel Cachia Caruana fil-mori tal-kawża

v.

John Camilleri, Joseph Camilleri, Mary mart Michael Buttigieg, Carmel Camilleri, u fl-20 ta' Lulju 2017 b'digriet fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 25/2017(PC) Mary mart Michael Buttigieg ġiet nominata kuratur deputat sabiex tirrappreżenta lill-imsiefer Loreto sive Laurie Camilleri, Anthony Portelli, Joseph Portelli, Coronato Portelli, Josephine mart Raymond Buttigieg, Maria mart Carmel Farrugia u r-Reġistratur tal-Artijiet

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar żewġ appelli ewlenin imressqa mill-konvenuti Camilleri *et* u mill-konvenuti Portelli *et* rispettivament, minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) fis-27 ta' April 2023 (inkluż minn żewġ digrieti mogħtija minnha fit-2 ta' Marzu 2018 u fit-30 ta' Marzu 2021 rispettivament), u kif ukoll dwar appell inċidentali li sar mill-atturi. Il-proċeduri tal-lum huma intiżi sabiex titħassar ir-reġistrazzjoni ta' art li saret mill-konvenuti Camilleri *et* u Portelli *et* mar-Reġistru tal-Artijiet, li abbażi tagħha kisbu titlu garantit, peress li l-atturi jsostnu li għandhom interessi li jipprevalu.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-17 ta' Lulju, 2017 l-atturi fissru li huma sidien ta' porzjon art magħrufa bħala "Tal-Ħatar" *sive* "Ta' Fuq Patrik", fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka 3,623.8mk, kif indikata fuq l-annessa *Land Registry Plan* (**Dok A**). Fissru wkoll li din l-art kienet imqabbla mill-familja Cachia Caruana lill-awturi fit-titlu ta' Carmela Camilleri u Annunziata Portelli u li fil-fatt kienet titħallas qbiela lilhom.

3. Ifissru li l-istess Carmela Camilleri u Annunziata Portelli permezz ta' applikazzjoni (LRA 1022/98) li saret mar-Reġistru tal-Artijiet f'Għawdex fis-6 ta' Novembru, 1998 (**Dok B**) irreġistraw tali art fuq isimhom abbażi tal-preskrizzjoni u skont affidavit maħluf minnhom quddiem in-Nutar Mariosa Grech.

4. L-atturi jgħidu li din ir-reġistrazzjoni saret abbażi ta' dikjarazzjoni falza u b'qerq għaliex Carmela Camilleri u Annunziata Portelli kienu jafu li kellhom l-art bi qbiela u li għaldaqstant ma setgħux jippreskrivuha favur tagħhom. Enfasizzaw illi l-konvenuti baqgħu jħallsu l-qbiela anke wara l-imsemmija reġistrazzjoni.

5. Żiedu jgħidu li r-reġistrazzjoni saret minn wara daharhom u mingħajr ma ngħataw l-opportunità li jiddefendu t-titlu tagħhom, u li għalhekk ġew vjolati fil-konfront tagħhom il-prinċipji ta' ġustizzja naturali u d-dritt tagħhom għal smigħ xieraq.

6. L-atturi jissoktaw jgħidu li huma u l-awturi tagħhom dejjem qiesu li kellhom il-pussess legali tal-art għar-raġuni li qiesu ruħhom bħala s-sidien u kienu jirċievu l-qbiela fuqha. Huwa għalhekk li jqisu li għandhom interess li jipprevali fit-termini tal-**Artikolu 43(1)(ċ)** u tal-**Artikolu 43(1)(d) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet** u li bis-saħħa ta' dan l-interess huma jistgħu jitolbu lill-Qorti tordna li jsiru l-korrezzjonijiet meħtieġa fir-

Reġistru tal-Artijiet.

7. L-atturi għalhekk fetħu dawn il-proċeduri u talbu lill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali sabiex:

«(i) Tiddikjara li r-rikorrenti kellhom u għandhom il-pussess legali tal-porzjon art magħrufa bħala "Tal-Ħatar" sive "Ta Fuq Patrik" limiti tan-Nadur, Għawdex, bil-kejl ta' ċirka tlitt elef, sitt mija u tlieta għoxrin punt tmienja metri kwadri (3,623.8m^2) konfinanti mil-lvant ma' beni ta' Carmel Camilleri, mit-tramuntana ma' beni ta' Michael Vella u min-nofsinhar ma' beni ta' Pawla Muscat jew irjieħat aktar korretti murija aħjar delineata bl-aħmar fuq il-Land Registry Plan hawn annessa u markata bħala ***Dokument A*** *ma' dan ir-rikors ġuramentat;*

(ii) Tiddikjara li r-rikorrenti bħala l-persuni li għandhom il-pussess legali tal-porzjoni diviża ta' art indikata fil-paragrafu (i) akkwistaw il-jeddijiet indikati fl-artikolu 43(1)(ċ) u (d) tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk għandhom interess li jipprevali;

(iii) Tiddikjara li t-titolu tar-rikorrenti bħala sidien li għandhom il-pussess legali tal-porzjoni ta' art in kontestazzjoni u indikata fil-paragrafu (i) għandu jingħata effett

(iv) Tiddikjara bħala nulla u inattendibbli r-reġistrazzjoni tat-titolu tal-art fuq imsemmija f'isem Annunziata Portelli u Carmela Camilleri (l-awturi fit-titolu tal-intimati), preċizament l-applikazzjoni LRA 1022/1998 datata tlettax (13) ta' Novembru 1998, u dan billi kien permezz ta' dikjarazzjoni falza u b'qerq li Annunziata Portelli u Carmela Camilleri irreġistraw l-art in kontestazzjoni bi preskrizzjoni stante li huma ma kinux qegħdin jipposjedu l-istess art animo domini iżda kienu qegħdin jiddetjenu l-art bi qbiela u per konsegwenza ma setgħu qatt jakkwistaw l-art permezz tal-preskrizzjoni akwiżittiva trentennali, u li l-istess reġistrazzjoni saret mingħajr ma s-sidien ġew notifikati jew ingħataw l-opportunità li jagħmlu s-sottomissjonijiet u provi tagħhom dwar l-istess;

(v) Tikkundanna lill-intimati bħala s-suċċessuri fit-titolu ta' Annunziata Portelli u Carmela Camilleri sabiex huma jikkanċellaw ir-reġistrazzjoni tat-titolu tagħhom fir-Reġistru tal-Artijiet, preċiżament l-applikazzjoni LRA 1022/1998 datata tlettax (13) ta' Novembru 1998;

(vi) Tordna lir-Reġistratur tal-Artijiet sabiex jagħmel dawk il-korrezzjonijiet kollha meħtieġa biex titneħħa mit-titolu tal-intimati bħala s-suċċessuri fit-titolu ta' Annunziata Portelli u Carmela Camilleri l-porzjoni diviża ta' art deskritta fil-paragrafu (i) u jirreġistra l-art fuq isem ir-rikorrenti;

B'riżerva ta' kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti, inklużi dawk għad-danni u għar-rimedji kostituzzjonali fid-dawl tal-vjolazzjonijiet fuq imsemmija.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali numru 506/2016 datata tlettax (13) ta' Ottubru 2016 u tal-mandat ta' inibizzjoni li qiegħed jiġi preżentat kontestwalment ma' dan ir-rikors ġuramentat u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.»

8. Ir-Reġistratur tal-Artijiet ressaq it-tweġiba maħlufa fit-2 ta' Awwissu, 2017 u eċċepixxa:

«1. Illi mill-proċeduri jidher illi l-esponent ġie mħarrek limitatament għall-osservanza u integrità tal-ġudizzju. L-esponent, filwaqt illi jirrileva illi huwa m'għandux ibati spejjeż ta' dawn il-proċeduri, f'dan l-istadju jirrimetti ruħu għas-savju u superjuri ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;

2. Salv il-premess l-esponent jaqbel ma' dak illi ġie premess mill-atturi u ċjoè illi l-awturi fit-titolu tal-konvenuti kienu rreġistraw l-art mertu ta' din il-kawża permezz ta' LRA1022/98 abbażi ta' affidavit fejn ikkonfermaw illi din il-propjetà ilha għandhom uti dominium għal iktar minn tletin sena. Illi peress illi għaddew għaxar snin mid-data tal-ewwel reġistrazzjoni, it-titolu tal-awturi fit-titolu tal-konvenuti ġie konvertit skont il-liġi f'titolu garantit.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.»

9. Il-konvenuti John Camilleri, Joseph Camilleri, Mary mart Michael Buttigieg, Carmel Camilleri u l-imsiefer Loreto *sive* Laurie Camilleri kif debitament rappreżentat, ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fit-18 ta' Awwissu, 2017 u wieġbu hekk:

«1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi u dan għal diversi raġunijiet fosthom is-segwenti;

2. *Illi qabel xejn, il-kawża odjerna hija impernjata fuq l-ewwel premessa li l-atturi huma s-sidien tal-art mertu ta' din l-istess kawża. Din il-premessa hija skorretta u qiegħda tiġi kkontestata bil-qawwa mhux biss għaliex ma nġabet l-ebda prova li l-atturi għandhom xi titolu,*

wisq inqas wieħed ta' proprjetà, fuq din l-art imma għaliex effettivament huma la huma u lanqas qatt kienu proprjetarji tagħha;

3. *Illi minn dan isegwi li l-atturi la għandhom u lanqas qatt kellhom xi "dritt li jipprevali" fit-termini tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta fuq din l-art li jista' jiġġustifika azzjoni li biha jiġi impunjat ċertifikat ta' titolu garantit maħruġ taħt dik il-liġi;*

4. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, anki jekk, għall-grazzja tal-argument biss, l-atturi kellhom xi darba xi titolu reali fuq din l-art, dan minnu nnifsu ma jistax iservi ta' bażi legali għall-preżentata ta' din it-tip ta' azzjoni;*

5. *Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, ma huwiex minnu li l-esponenti ottenew iċ-ċertifikat ta' reġistrazzjoni ggarantit abbażi ta' xi dikjarazzjoni falza u/jew b'qerq;*

6. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għall-permess, il-Kap. 296 jipprovdi mezzi speċifiċi u adegwati li bihom u permezz tagħhom, persuna li tippretendi li għandha drittijiet reali fuq art oġġett ta' applikazzjoni għar-reġistrazzjoni u għall-ħruġ ta' ċertifikat ta' titolu tista' tittutela d-drittijiet u l-pretensjonijiet tagħha; u dan għal tul ta' perijodu altru milli suffiċjenti sabiex dik il-persuna taġixxi u tużufruwixxi minn dawn il-mezzi. Jekk fil-każ odjern, l-atturi naqsu milli jużufruwixxi minn dawk il-mezzi, il-ħtija hija tagħhom u tagħhom biss u għalhekk huma ma jistgħux jilmentaw li ġew ivvjolati l-prinċipji ta' ġustizzja naturali u d-dritt għal smigħ xieraq;*

7. *Salv risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.»*

10. Fl-24 ta' Awwissu 2017, il-konvenuti Anthony Portelli, Joseph Portelli, Coronato Portelli, Josephine mart Raymond Buttigieg u Maria mart Carmel Farrugia, ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

«(i) Illi t-talbiet attriċi huma fl-interezza tagħhom infondati fid-dritt u fil-fatt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda fit-totalità tagħhom, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;

(ii) Illi fl-ewwel lok, il-kawża odjerna hija rpożata fuq il-premessa tal-atturi li huma s-sidien tal-art mertu ta' din il-kawża. L-esponenti jikkontestaw tali premessa fit-totalità tagħha u dan stante illi, kif ser jiġi ppruvat aħjar waqt is-smigħ ta' din il-kawża, l-atturi ma ġabu l-ebda prova ta' kwalsiasi titolu. Dan ukoll għaliex kif ser jirriżulta, l-atturi la huma u lanqas qatt ma kellhom l-ebda titolu, wisq inqas dak ta' proprjetà fuq l-art inkwistjoni;

(iii) Illi sussegwentement, l-atturi qatt ma kienu vestiti b'xi dritt rikjest ai termini tal-Kapitolu 296 tal-Liġijiet ta' Malta li jista' b'xi mod jippromwovi l-azzjoni kif esperita mill-istess atturi;

(iv) Illi apparti hekk, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-imsemmi Att tal-Liġi, u ċjoè l-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta, jiddelinea proċeduri speċifiċi li jippermettu li persuna li tqis li għandha drittijiet fuq art mertu ta' applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tħares tali drittijiet. Minkejja dan, u minkejja l-fatt li l-perjodu ta' żmien konċess għal dan huwa wieħed pjuttost twil, l-atturi għażlu li ma jutilizzawx tali mezzi. Isegwi, għaldaqstant, illi l-mankanza kienet biss da parti tagħhom u li konsegwentement ma jista' bl-ebda mod jingħad illi kien hemm xi vjolazzjoni ta' prinċipji ta' ġustizzja naturali u/jew tad-dritt għal smigħ xieraq;

(v) Illi in oltre, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, anke jekk jirriżulta illi l-atturi kienu jgawdu xi titolu reali fuq il-porzjoni art in kwistjoni, dan bl-ebda mod ma jikkostitwixxi bażi legali li tippermetti l-avvanz tal-azzjoni odjerna;

(vi) Illi di più, u mingħajr preġudizzju għal dak diġà espost, l-esponenti jiċħdu u jikkontestaw bil-qawwa kollha dak allegat mill-atturi inkwantu qed jingħad illi huma (l-esponenti) akkwistaw ċertifikat ta' reġistrazzjoni garantit frott qerq u falsità. Dan kif ser jiġi ppruvat aħjar ukoll waqt is-smigħ ta' din il-kawża;

(vii) Illi l-esponenti jafu l-fatti hawn esposti personalment.

Salvi risposti ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.»

11. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' April, 2023 il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) iddeċidiet il-kawża billi laqgħet it-talbiet attriċi, b'dan li għal dik li hija t-tieni talba attriċi ddikjarat li l-atturi għandhom interess li jipprevali fuq l-istess art *ai termini* tal-**Artikolu 43(1)(d) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet**. Bl-ispejjeż jinġarru mill-konvenuti anke dawk li jistgħu jkunu dovuti lir-Reġistratur tal-Artijiet.

12. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex iddeċidiet b'dan il-mod kienu dawn:

> *«Illi mill-mod kif ġiet interposta il-kawża odjerna u mir-risposti li saru għaliha, jirriżulta ampjament li din hija kawża ta' rivendika da parti tal-atturi li qed jittentaw jieħdu lura l-art in mertu, ossia l-art «Tal-Ħatar» sive «Ta' Fuq Patrik» sitwata fil-limiti tan-Nadur, Għawdex, u identifikata aħjar fir-rikors ġuramentat suċċitat u fil-pjanta annessa miegħu li tinsab a fol. 10 tal-proċess. L-atturi jgħidu li din l-art hija tagħhom għalkemm hija mqabbla lill-konvenuti bħala aventi kawża tal-awturi tagħhom ma' min kienu ikkuntrattaw l-awturi tal-atturi.*
>
> *Da parti tagħhom, il-konvenuti - għajr ir-Reġistratur tal-Artijiet - jgħidu li l-art ilha għandhom b'ċens perpetwu għal fuq minn tmenin (80) sena b'dan li akkwistawha b'mod li issa għandhom titolu garantit fuqha, frott tar-reġistrazzjoni tal-istess art magħmula mill-antenati tagħhom Carmela Camilleri u Annunziata Portelli mar-Reġistratur tal-Artijiet.*
>
> *B'referenza għall-mod li bih ottjenew it-titolu garantit pretiż minnhom, il-konvenuti ma jgħidu xejn fir-risposti ġuramentati tagħhom iżda tul l-andament tal-proċeduri dejjem jirreferu għaż-żmien li għadda tul liema dina dejjem kienet f'idejn familthom. B'dan li huwa ċar li anke tenut kont tal-affidavit anness mal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni magħmula mill-awturi tagħhom mar-Reġistratur tal-Artijiet, huma qed jippretendu l-akkwiżizzjoni tal-istess art b'usucapione ossia bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali ai termini tal-artikoli rilevanti tal-liġi nostrana.*
>
> *Dwar l-art in mertu u l-estent tagħha m'hemmx kontestazzjoni da parti tal-partijiet, u dan minkejja diverġenzi fid-dokumenti relattivament għad-deskrizzjoni tal-irjiħat konfinati l-istess u anke xi drabi għall-kejl superfiċjali tagħha - kif ser jirriżulta mill-varji brani ċitati hawn aktar 'l isfel mill-varji dokumenti in atti.*
>
> *Infatti, l-atturi jidentifikawha immedjatament mar-rikors ġuramentat tagħhom mentri l-konvenuti ma jikkontestawx li hija dik l-istess waħda identifikata mill-atturi, kif del resto kkonfermata wkoll bix-xhieda tar-Reġistratur tal-Artijiet u dawk tad-Dipartiment tal-Agrikoltura. Tant li mal-applikazzjoni għar-reġistrazzjoni tal-art magħmula mill-awturi tal-konvenuti jingħata l-kejl superfiċjali tal-art identiku għal dak mogħti mill-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom bl-irjiħat għall-istess jista' jagħti l-każ, bħal fil-każ ta' kull porzjon art oħra f'dawn il-gżejjer, li jinbidlu tul iż-żmien stante l-ottjeniment ta' informazzjoni aktar kurrenti u korretta dwar sidien ta' artijiet viċini.*
>
> *In addizzjoni, il-konvenuti qatt ma jqajmu kwistjoni dwar liema hi l-art in mertu, anke meta jitkellmu dwar art ulterjuri li jippossjedu u li tinsab attigwa għall-art in mertu. Il-kontestazzjoni bejn il-partijiet hija biss dwar it-titolu, bl-atturi jgħidu li huma dejjem ħaddnu titolu fuq din l-art, liema*

titolu qatt ma aljenaw b'dan li fuq l-art taw biss dritt ta' lokazzjoni - qbiela - mentri l-konvenuti jinsistu li l-art ilha f'idejhom għal għexieren ta' snin b'titolu ta' ċens perpetwu li ġie konvertit f'wieħed ta' proprjetà bil-preskrizzjoni u li l-atturi m'għandhom ebda titolu fuqha.

B'dan allura li, l-azzjoni promossa hija ċertament l-actio rei vindicatoria b'elementi tal-actio pauliana. Kif inhu risaput, f'azzjoni bħal din il-konvenuti jistgħu jew jippruvaw titolu aħjar minn tal-atturi jew jibbarrikaw rwieħhom wara d-difiża tal-pussess…

…omissis…

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, jirriżulta lil din il-Qorti li d-dominju tal-atturi fuq l-art in mertu - li skont il-ġurisprudenza suċċitata jista' jitqies impliċitament rikonoxxut mill-konvenuti - ġie ppruvat b'mod aktar minn konvinċenti.

*Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza ampja għall-kompendju ta' dokumenti esibit in atti mill-atturi, li ma ġew bl-ebda mod ikkontestati mill-konvenuti, li juru kif l-art de quo ġiet għand l-antenata tagħhom Emmanuela Caruana née Marmarà u, eventwalment, għand l-atturi lkoll f'ishma indiviżi bejniethom. Minn dawn id-dokumenti jirriżulta ampjament li l-art de quo ġiet għand l-antenata tal-atturi Emmanuela Caruana née Marmarà permezz ta' assenjazzjoni f'kuntratt ta' diviżjoni tat-18 ta' Settembru, 1852 in atti Nutar Placido Mizzi liema kuntratt segwa l-kawża ta' diviżjoni numru 1851/38A deċiża b'mod finali mil-Qorti tal-Appell nhar is-26 ta' Settembru, 1851 fl-ismijiet «**Emmanuela Caruana moglie del Perito Antonio Caruana versus Sacerdote Serafino Marmarà et**».*

Il-partijiet relattivi għall-assenjazzjoni lil Emmanuela Caruana née Marmarà fil-kuntratt ta' diviżjoni huma ssegwenti: Dik li tidher a retro pagina tal-fol. 747 fejn jingħad:

> *Nell'ottava porzione essi periti hanno posto e porgono le pezza di terra posta nell'isola del Gozo appellata "Tal-Ħatar" nel casale Nadur consistente in due terre e porzione altra contigue […] della capacità di tumoli due, mondelli cinque, e misure quattro, confinata da levante con beni di Giuseppe Cauchi, da mezzodi con beni di Gioacchino… della Cospicua, da ponente con beni di Giuseppe Pisano, e da tramontana con beni di Francesco Meilak, Francesco Portelli ed altri e con altri più veri confine, con tutte suoi giuspertinenze discritta nella relazione […] obbligata in scudi quattro annui per sua rata di canone perpetuo verso il suo padrone diretto e proprietario.*

U dik li tidher a fol. 755 fejn l-istess porzjon 8 ġiet assenjata lil Emmanuela Caruana née Marmarà kif isegwi:

> *In ultimo luogo detto ragazzo estrasse la rimanente poliza dal primo cappello col nome della signora Emmanuela Caruana e dal secondo*

cappello fuori la rimanente poliza in cui e scritta la ottava porzione.

Ftit tax-xhur wara li seħħ dan il-kuntratt ta' diviżjoni, u b'kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1853, in atti tan-Nutar Giuseppe Antonio Parodi, il-konjuġi Antonio u Emmanuela Caruana kkonċedew din l-istess art in locazione. Dan il-kuntratt jaqra kif isegwi:

Il signor Antonio Caruana del fu Felice della Valletta da me Notaro conosciuto presente con […] Buttigieg del fu Giuseppe del Nadur del Gozo da me Notaro pure conosciuto presente e conducente la parte e porzione delle terre poste nel detto Nadur denominate "Tal-Ħatar" ossia "Ta' Marmarà" quella medesima porzione che trovasi oggi detenuta con detto titolo di locazione dal predetto Michele con tutt'e singoli suoi diritti e pertinenze […] per anni otto continui e […] per l-annua percessione di scudi dieci otto, quale detto conduttore promette e s'obbliga d'ora a pagare […] in denaro contante nella Citta Valletta al suddetto locatore nel di undici Novembre d'ogni anno […] a fare il primo pagamento nel di undici Novembre del l'anno corrente e cosi poi continuare e non mancare senza alcuna eccezzione.

Din l-istess konċessjoni ġiet rikonoxxuta wkoll fit-testment magħmul mill-konjuġi Antonio u Emmanuele Caruana datat il-25 ta' Mejju, 1856, in atti Nutar Giuseppe Antonio Parodi - verżjoni dittaligrofata ta' liema tinsab in atti fl-envelopp kannella a fol. 319 tal-proċess fejn hemm dikjarat:

[…] vogliono detti coniugi Caruana testatori, ordinano e comandano, che l'annua rendita delle terre, ossia clausura di terra posta nel Gozo nei limiti del Nadur denominata "Tal-Ħatar", detenuta in locazione da Michele Buttigieg per contratto fatto per atti miei del di undici Gennaio mille otto cento cinquanta tre, fosse convertita annualmente ed in perpetuo nella celebrazione di tante messe lette nella detta Chiesa dei Cappuccini della Floriana, coll'elemosina corrente, inċaricando come essi testatori inċaricano per il conseguimento della detta annua rendita ossia gabella il Procuratore ossia Puntatore della detta Chiesa, e per tale effetto gli accordano ogni facoltà, dovendo avere effetto l-adempimento [sic] del presente pio legato dal di della morte di uno di essi testatori, e nell'anno stesso in cui succederà la morte di uno dei detti testatori se sarà possible, altrimenti nell'anno seguente alla predetta di lui morte, e così poi continuarsi in perpetuo d'anno in anno, e ben inteso però che dalla gabella annuale di detto fondo dovrà diminuirsi il canone di scudi due e tari quattro a cui si trova soggetta verso il padrone diretto in perpetuo, e non altrimenti [enfasi ta' din il-Qorti].

B'dan li mbagħad din l-art baqgħet tintiret mill-aventi kawża tal-konjuġi Antonio u Emmanuela Caruana - skont il-varji dokumenti li jirriżultaw ben kompluti in atti ta' din l-istanza - sa ma waslet għand in-nannu tal-maġġoranza tal-atturi preżenti - tenut kont tal-mod kif inhuma relatati l-atturi - u ħuh, ossia, Giuseppe Cachia Caruana u Luigi sive Louis Cachia Caruana tant li tirriżulta fl-inventarju tal-proprjetà immobbli tal-istess aħwa Giuseppe u Luigi Cachia Caruana, ukoll in atti, datat is-27

ta' Marzu, 1939 liema inventarju jinkludi s-segwenti proprjetà:

> *Clausura "Tal-Ħatar" limiti Nadur-Gozo-Gabbella - i.e. qbiela - ref. entratura fl-inventarju li tidher a fol. 1095.*

Aktar tard fl-istess dokument ossia inventarju jirriżulta s-segwenti kliem:

> *Clausura nel Nadur del Gozo appellata "Tal-Ħatar" della capacità superior di Tum. 3 e Mon. 2 consistente in tre lenze di terra di mediocre qualità con diversi alberi di frutta sottile e vini: soggetta all-annuo perpetuo canone di 4/4 8/12 verso l'eredità del sig. Tom Butter rata di maggior canone confina da levante con beni di S. Camilleri e con beni di Giov. Dingli; da mezzodi con beni di Franc. Farrugia; da tramontana con beni di Michele Caruana. Detenuta in gabbella da - bil-lapes "Emanuela Camilleri 5120G" - fol. 1103.*

Minn hawnhekk, din il-proprjetà għaddiet għand missier il-maġġoranza tal-atturi, Antoine Cachia Caruana u ħuh, Carmel Cachia Caruana, preċedentement attur ukoll f'din l-istanza sa mal-atti ġew trasfużi f'isem martu Marian née Apap tenut kont tal-mewt tiegħu. Wara dan, għaddiet għand ulied Antoine Cachia Caruana, l-atturi Edward, Richard, Francis, u Louise f'sehem ta' tliet kwarti (3/4) indiviż u għand mart Carmel Cachia Caruana, Marian née Apap, f'sehem ta' kwart (1/4) indiviż.

Dan skont anke d-denunzji annessi ma' nota tal-atturi intavolata fil-31 ta' Awwissu, 2018 - a fol. 520, bid-denunzji relattivi a fol. 522 sa 529, minn fejn jirriżulta li l-art «Tal-Ħatar» in mertu għaddiet mingħand l-aħwa Antoine u Carmel Cachia Caruana in kwantu għal kwart (1/4) indiviż mingħand Carmel għal għand martu Marian née Apap u in kwantu għal tliet kwarti (¾) indiviżi mingħand Antoine għal għand uliedu Edward, Richard, Francis, u Louise.

Il-konvenuti ma ressqu xejn sabiex jirribattu dan kollu, infatti, anqas jirriżulta li jikkontestaw li s-"sid" huwa Cachia Caruana - kull minn minnhom. Tant li regolarment fix-xhieda tagħhom jirreferu għal dan il-fattur li minnhom jidher aċċettat.

Kif diġà ntqal, dak li huwa kkontestat mill-konvenuti huwa t-titolu li bih huma ilhom jippossjedu l-art in mertu.

L-atturi ma joġġezzjonax għal pussess tal-art mill-konvenuti - li safrattant, huwa element essenzjali sabiex tirnexxi kawża ta' rivendika - minkejja li jgħidu li m'humiex ċerti kif l-art għaddiet mingħand Michele Buttigieg li miegħu kienu oriġinarjament ikkuntrattaw l-antenati tagħhom għal għand l-awturi aktar reċenti tal-konvenuti u eventwalment għand il-kovnenuti. L-atturi jikkontendu u jinsistu biss li l-konvenuti dejjem titolu ta' qbiela kellhom.

Min-naħa l-oħra, il-konvenuti jinsistu li t-titolu tagħhom huwa ta' ċens u addirittura, ta' ċens perpetwu. B'dan li jivvantaw għalhekk titolu ta' proprjetà tramite l-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali u jippretendu li

dak it-titolu huwa aqwa u superjuri għal dak li rnexxielhom jippruvaw bla wisq diffikultà u bi kjarezza l-atturi.

…omissis…

F'dan il-każ, il-konvenuti kompletament jiddiżempenjaw irwieħhom milli jressqu prova sodisfaċjenti sabiex jissostanzjaw il-pretensjoni ta' proprjetarji tagħhom u sempliċement jistrieħu fuq numru ta' rċevuti li jippreżentaw darbtejn, darba mal-affidavit tal-konvenut John Camilleri, bl-irċevuti in kwistjoni u għal darb'oħra f'kopja aktar kompluta li tinkludi wkoll paġni vojta esibita ma' nota tat-28 ta' Gunju, 2019.

Il-konvenuti jagħmlu wkoll pressjoni kbira fuq ittra datata l-4 ta' Jannar, 1990 mibgħuta lilhom minn ċertu «Cachia Caruana» u wkoll esibita darbtejn fil-proċess, mal-istess affidavit u l-istess nota msemmijin supra.

Jidher li l-konvenuti jistrieħu fuq dawn is-suddetti dokumenti in atti stante li l-istess jirreferu għal «ground rent» li, kif risaput, fil-liġi nostrana titraduċi u tfisser «ċens». B'dana iżda li għalkemm l-ewwel u qabel kollox tali prova anqas hija l-aħjar jew addirittura prova idonea ta' xi ċens perpetwu kif allegat, l-istess anqas hija sostanzjata sabiex tispjega, inter alia, kif il-koncessjoni li ċertament saret lill Michele Buttigieg mill-familja Cachia Caruana bħala locazione ossia kirja kif fuq spjegat ġiet konvertita għal ċens u addirittura ċens perpetwu li jimporta l-possibiltà tal-preskrizzjoni akkwiżittiva u allura, tal-akkwist tal-proprjetà bi trapass ta' żmien li jidher ċar li fuqha hija msejsa d-difiża tal-konvenuti bħala li għandhom titolu aħjar fuq il-proprjetà milli għandhom l-atturi.

Infatti, mill-atti voluminużi u senjatament mid-dokumenti mehmuża u esibiti flimkien man-nota tal-atturi tal-21 ta' Awwissu, 2017 u l-affidavit tal-Avukat Dr Peter Caruana Galizia tal-proċess; jirriżulta kjarament li nonostante dak dikjarat fl-irċevuti u l-ittra li tant jistrieħu fuqha l-konvenuti, l-atturi immedjatament malli ntebħu li seta' kien hemm xi diverġenza fil-ħsieb dwar il-karattru tal-pagamenti li kienu qed isiru mill-konvenuti u l-awturi tagħhom lilhom, ħadu passi billi spedew ittri legali u ġudizzjarji lill-awturi tal-konvenuti u r-rappreżentanti legali tagħhom, spjegaw dak li għalihom kien ċar u li jikkumbaċja mal-provi prodotti quddiem din il-Qorti, u talbu anke lill-awturi tal-konvenuti jissostanzjaw l-allegazzjoni tagħhom li l-ħlasijiet minnhom magħmula kienu ta' ċens mhux qbiela: talba li baqgħet mhux indirizzata - anqas tul il-proċeduri quddiem din il-Qorti li ħadu 'l fuq minn ħames (5) snin.

Il-Qorti lanqas tista' tinjora l-fatt li addirittura wara li nqala' l-ewwel diskors dwar din il-materja tan-natura tal-pagamenti magħmula mill-konvenuti lill-atturi, il-konvenuti stess prosegwew bi ħlasijiet varji denominati «qbiela».

Din mingħajr xejn ma jintqal dwar il-fatt li mill-entratura fl-inventarju tal-proprjetà immobbli tal-aħwa Giuseppe u Luigi sive Louis Cachia Caruana surreferit; l-istess proprjetà tirriżulta bħala detenuta in gabbella kif ukoll tirriżulta minn ittra - datata biss 22/11 - ta' Antoine Cachia Caruana lil ċertu «Julian» - aktarx Julian Portelli, awtur tal-konvenuti - tgħarraf li ser issir spezzjoni tal-art [i]mqabbla lilu magħrufa bħala «Tal-Ħatar» mill-Perit tal-Gvern sabiex jiġi stabbilit il-valur tal-art għal-finijiet tat-taxxa pagabbli - ref. fol. 59.
Dan mingħajr ukoll ma' din il-Qorti biss tieħu konsiderazzjoni tal-ittra ossia dikjarazzjoni tant kontestata mill-konvenuti tas-7 ta' Ġunju, 1998 - l-oriġinal ta' liema tinsab a fol. 237 tal-atti - fejn jidher Julian Portelli jikkonċedi li l-art in mertu kienet f'idejh bi qbiela.

Tenut kont tal-assjem tal-provi, din il-Qorti tasal għall-konvinċiment morali li fuq l-art de quo hemm, jew kien hemm, qbiela li titħallas mill-awturi tal-konvenuti u issa mill-konvenuti lill-atturi u qabilhom l-awturi tagħhom kif ukoll ċens li jitħallas mill-atturi u l-awturi tagħhom qabilhom lil terz kif jirriżulta, inter alia, mill-partijiet relattivi tal-kuntratt ta' diviżjoni surreferit li bih ġiet assenjata l-proprjetà de quo lil Emmanuela Caruana née Marmarà fejn fil-fatt jintqal ċar - a retro pagina tal-fol. 747 tal-proċess - li l-istess art hija obbligata in scudi quattro annui per sua rata di canone perpetuo verso il suo padrone diretto e proprietario.

Dan jirriżulta wkoll ċar mit-testment tal-konjuġi Antonio u Emmanuela Caruana - verżjoni dittaligrofata ta' liema tinsab in atti fl-envelop kannella a fol. 319 - fejn fil-parti diġà suċċitata hemm il-kliem enfasizzati minn dina l-Qorti li jindikaw li l-art in mertu hija detenuta in locazione da Michele Buttigieg u li mill-gabella annuale di detto fondo dovrà diminuirsi il canone di scudi due e tari quattro a cui si trova soggetta verso il padrone diretto in perpetuo.

L-istess testment imbagħad stablixxa wkoll legat di tante messe lette nella detta Chiesa dei Cappuccini della Floriana, coll'elemosina corrente. Legat/piż piju li effettivament ġie mifdi mall-awturi tal-atturi odjerni kif jirriżulta middokumenti varji a fol. 46 kif ukoll fol 49 sa 56 tal-proċess. Infatti, anke mix-xhieda tal-partijiet stess jirriżulta dan kollu, jekk bl-iskossi. Tant li l-konvenuti jgħidu li kienu jħallsu valur lil ċertu Fonzu Vella u ieħor għall-quddiesa mentri l-legali tal-atturi jagħmlu insistenza f'lokha li l-ittra li fuqha tant straħu l-konvenuti u li ssemmi ground rent - 'ċens' - fil-fatt tirreferi għal ċens pagabbli mill-atturi, mhux mill-konvenuti.

F'dan is-sens din il-Qorti tara li seta' kien hemm konfużjoni fil-konvenuti dwar x'inhu dovut fuq liema porzjonijiet ta' art li jippossjedu, anke peress li, fuq ammissjoni tagħhom stess, il-konvenuti għandhom f'idejhom art oħra fl-inħawi, attigwa għal dik in mertu, u li Fonzu Vella kien jiġbor ċnus għall-medda sħiħa ta' xi għoxrin (20) tomna.

B'dan allura li huwa immedjatament ċar li t-teżi tal-konvenuti li huma akkwistaw l-art in mertu bil-preskrizzjoni trentennali tfalli fuq l-element

krućjali tal-pussess animo domini li jrid li l-pussess ikun materjali u intenzjonali u li fil-fehma ta' din il-Qorti, il-konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw kif inhuma obbligati jagħmlu.

…omissis…

Huwa ċertament minnu li pussess b'ċens perpetwu ġie meqjus sufficjenti sabiex tiskatta l-preskrizzjoni akkwiżittiva, b'dan iżda, u kif diġà osservat, irid jiġi pruvat min dak li jallegah - ref. id-deċiżjoni mogħtija nhar it-23 ta' Novembru, 1962 fl-ismijiet ***Rev. Don Carmelo Azzopardi ne. vs Paul Farrugia.***

F'dan il-każ din il-prova ma saritx.

Min-naħa l-oħra, il-ħlas tal-qbiela, li jippresupponi rikonoxximent ta' sid – rikonoxximent li fil-fatt, f'dan il-każ sar anke konsistentement fix-xhieda tal-partijiet konvenuti u anke permezz tal-ittra tas-16 ta' Ottubru, 1957 li biha, lantenat tal-konvenuti Antonio Attard għarraf lil dak tal-atturi li l-art «Tal-Ħatar» kienet ser tgħaddi mingħandu għal għand bintu Annunziata u r-raġel tagħha Julian Portelli - jeskludi l-pussess bħala sid u, konsegwentement, l-animo domini rekwiżit sabiex tirnexxi eċċezzjoni ta' akkwisizzjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali.

*Dan in linja ma dak stipulat fl-**Artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili** li jrid illi:*

> *Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom.*

Nieqes l-element tal-pussess fil-forma rikjesta mil-liġi, mhux neċessarju li din il-Qorti tindaga oltre rigward l-elementi addizzjonali tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

Jingħad biss li talvolta nstab nieqes tali element, din il-Qorti ma tistax għajr tikkonkludi li t-titolu allegat mill-konvenuti abbażi ta' liema saret ir-reġistrazzjoni tal-art de quo mill-antenati tagħhom Carmela Camilleri u Annunziata Portelli bl-applikażzjoni numru LRA1022/98 tat-13 ta' Novembru, 1998 ossia dak ta' proprjetarji abbażi tal-preskrizzjoni, huwa ineżistenti. Konsegwentement, dan jirrendi tali reġistrazzjoni invalida.

Din il-Qorti tosserva wkoll li l-konvenuti stess ma kinux konsistenti dwar il-konsiderazzjoni tagħhom tal-art de quo bħala proprjetà tagħhom—bil-preskrizzjoni jew bi kwalunkwe mod ieħor. Tant li għalkemm inkludewha fid-denunzja causa mortis tal-antenata tagħhom Carmela Camilleri li mietet fl-2015 lanqas ma kienu inkludewha f'dik ta' Annunziata Portelli li mietet fl-2005.

*Jibqa' mbagħad il-kwistjoni ta' jekk l-atturi kellhomx infatti interess li jipprevali ai termini tal-**Artikolu 43, subartikolu (1), subinċiżi (ċ) u (d)***

***tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta** f'liema każ jakkwistaw id-dritt li jieħdu azzjoni bħal din anke sabiex jimpunjaw ċertifikat ta' titolu garantit ai termini tal-istess **Kap. 296**.*

*Is-suddetti proviżjonijiet tal-**Kap. 296** jaqraw kif isegwi:*

> *43. (1) L-artijiet kollha reġistrati għandhom, kemm-il darba ma huwiex espress il-kuntrarju fuq ir-reġistru skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, jitqiesu li huma suġġetti għal dawk l-interessi li jipprevalu li ġejjin li jkunu għal dak iż-żmien jeżistu dwarhom, jiġifieri—*
> *[…]*
> *(ċ) jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jiġu akkwistati bi preskrizzjoni, jew b'konfiska jew bħala bona vacantia;*
> *(d) il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art, ħlief meta jintalab tagħrif b'att ġudizzjarju lil dik il persuna u l-jeddijiet ma jiġux svelati;*

*In vista tal-fatt li kif diġà ntqal supra l-legali tal-partijiet - preċiżament l-Avukat Dr Peter Caruana Galizia - għal diversi drabi talab prova mingħand l-awtur tal-konvenuti Julian Portelli tal-jeddijiet li kien qed jippretendi fuq l-art de quo, b'dan iżda konsistentement naqas milli jiffavorixxi l-istess, kif fil-fatt naqsu l-konvenuti fil-kawża odjerna, fejn anzi kkonfermaw li kuntratt ta' ċens qatt ma raw, din il-Qorti hija tal-fehma li huma sodisfatti r-rekwiżit almenu tal-paragrafu (d) tal-Artikolu 43 suċċitat. Per konsegwenza, japplika l-**Artikolu 51 sub-artikolu (6) tal-istess Kap. 296** li jrid illi:*

51.

[…]

(6) Ħlief sabiex jingħata effett lil interess li jipprevali, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-reġistru wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha ssir.»

13. Il-konvenuti John Camilleri, Joseph Camilleri, Mary mart Michael Buttigieg, Carmel Camilleri u Mary mart Michael Buttigieg bħala Kuratur Deputat sabiex tirrappreżenta lill-imsiefer Loreto *sive* Laurie Camilleri (minn issa 'l quddiem Camilleri *et*) ressqu appell fil-25 ta' Mejju, 2023 b'sitt aggravji.

14. Fl-istess jum ippreżentaw ir-risposta maħlufa ulterjuri tagħhom li permezz tagħha eċċepew formalment il-preskrizzjoni trentennali b'riħet l-

Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

15. Fis-26 ta' Mejju, 2023 il-konvenuti Anthony Portelli, Joseph Portelli, Coronato Portelli, Josephine mart Raymond Buttigieg u Maria mart Carmel Farrugia (minn issa 'l quddiem Portelli *et*) ressqu wkoll appell, bl-aggravji tagħhom ikunu mera tal-aggravji tal-konvenuti l-oħra, inkluż it-tressiq formali tal-eċċezzjoni ulterjuri dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali li huma wkoll qajmu f'dan l-istadju.

16. Fid-19 ta' Ġunju, 2023 u fil-15 ta' Diċembru, 2023 ir-Reġistratur tal-Artijiet ippreżenta nota għall-appell tal-konvenuti Camilleri *et* u għall-appell tal-konvenuti Portelli *et*, fejn qal li huwa ġie imħarrek f'dawn il-proċeduri limitatament għall-ħarsien u l-integrità tal-ġudizzju, u li tant hu hekk li l-ebda wieħed mill-aggravji mhu ndirizzat lejh. Għalhekk permezz ta' tali nota ddikjara li kien qiegħed jirrimetti ruħu għall-aggravji kif preżentati mill-appellanti b'dan li joġġezzjona għall-ispejjeż tal-appell billi huwa ma jaħti għall-ebda aġir li wassal għall-appell.

17. Fit-30 ta' Ġunju, 2023 l-atturi appellati wieġbu għall-appelli mressqa mill-konvenuti John Camilleri *et* u mill-konvenuti Anthony Portelli *et* u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn l-appelli rispettivi tagħhom għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti. Huma ressqu wkoll appell inċidentali b'erba' aggravji.

18. Il-konvenuti Portelli *et* wieġbu għall-appell inċidentali tal-atturi bit-tweġiba tal-1 ta' Awwissu, 2023; filwaqt li l-konvenuti Camilleri *et* ressqu t-tweġiba tagħhom fil-21 ta' Awwissu, 2023 fejn taw ir-raġunijiet tagħhom għaliex dan għandu jiġi miċħud.

19. 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:

20. Illi huwa opportun li jitqies qabelxejn l-**<u>ewwel aggravju</u>** tal-konvenuti li huwa appell minn digriet mogħti mill-Ewwel Qorti nhar it-2 ta' Marzu, 2018. Permezz ta' dan id-digriet kienet ġiet miċħuda talba għall-isfilz ta' Dok FC8.

21. Fl-20 ta' Ottubru, 2017 l-atturi ppreżentaw Dok FCX8[1] *animo ritirandi* li huwa l-orġinal ta' dokument li kienu diġà esibew fil-21 ta' Awwissu, 2017. Dan id-dokument li huwa datat 7 ta' Ġunju, 1998, huwa skrittura li fiha tniżżel li Julian Portelli kien qiegħed jaċċetta u jirrikonoxxi li Antoine Cachia Caruana huwa s-sid tal-art magħrufa bħala "Tal-Ħatar"

---

[1] *Vol* 1, *fol* 237

fin-Nadur, Għawdex u li l-istess Cachia Caruana għandu d-dritt li jirrevedi l-qbiela mill-1 ta' Ġunju 1999. Iktar 'l isfel fuq id-dokument jidher salib u taħtha l-Avukat Tonio Ellul iffirma u kkonferma l-identità tal-istess Julian Portelli minħabba li dan tal-aħħar iddikjara li huwa illitterat.

22. Dakinhar stess li ġie ppreżentat id-dokument, fis-seduta tal-20 ta' Ottubru 2017, id-difensuri tal-konvenuti, Dr Carmelo Galea u Dr Marsette Portelli Scerri talbu l-isfilz tiegħu. Ġie verbalizzat hekk[2]:

> *«Dr Galea u Dr Portelli Scerri b'referenza għad-Dokument FCX8 jirrilevaw li dan id-dokument li suppost fih il-marka ta' bniedem illitterat manifestament ma jista' jkollu l-ebda effett għaliex skont il-liġi marka ta' bniedem illitterat tirrikjedi l-preżenza ta' avukat u żewġ xhieda, ħaġa li dan id-dokument m'għandux. Barra minn hekk illum Julian Portelli miet fl-24 ta' Jannar 2013 u għalhekk il-konvenuti huma mċaħħda mill-possibbiltà li jivverifikaw jekk dik il-marka effettivament saritx minnu jew le. Għaldaqstant jitolbu l-isfilz ta' dan id-dokument.»*

23. Permezz ta' nota ppreżentata fis-26 ta' Ottubru 2017[3], l-avukati difensuri sostnew li l-bażi legali tat-talba tagħhom huma l-**Artikolu 634 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** u l-**Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili**.

24. Permezz ta' digriet mogħti fit-2 ta' Marzu, 2018[4] l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba. Id-digriet tagħha jaqra hekk:

> *«Il-Qorti:*
> *Rat it-talba ta' Dr Galea u Dr Portelli Scerri kontenuta fil-verbal datat 20*

[2] *Vol* I, *fol* 241
[3] *Vol* I, *fol* 243
[4] *Vol* II, *fol* 372

ta' Ottubru 2017, sabiex din il-Qorti tisfilza d-dokument esibit a fol 237 tal-proċess immarkat bħala Dok FCX8 u dan abbażi li ma jissodisfax ir-rekwiżiti imposti fl-Artikoli 1233 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 634 tal-Kap 12.

Rat li d-dokument esibit a fol 237 tal-proċess ma jinkwadrax ruħu bħala wieħed mill-atti deskritti fl-Artikolu 1233 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta stante li jikkonsisti biss f'rikonoxximent ta' dritt ta' sid ta' art li jirrevedi l-qbiela u għaldaqstant ma tqisx li t-talba għall-isfilz tiegħu hija waħda ġustifikata.

Dan dejjem mingħajr preġudizzju għall-jedd tal-intimati li jekk iqisu li hemm bżonn iressqu provi li jevidenzjaw li dik il-firma m'hijiex ta' Julian Portelli.

Tiċħad it-talba għall-isfilz tad-dokument.»

25. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'din id-deċiżjoni. Fl-appelli rispettivi tagħhom bażikment jirrepetu dak li ġie vverbalizzat minnhom fl-20 ta' Ottubru, 2017 fin-nota tas-26 ta' Ottubru, 2017. Jgħidu wkoll li l-atturi ppreżentaw dan id-dokument bil-pretiża li d-dikjarazzjoni hemm kontenuta, iffirmata bil-mod li hija ffirmata, tittieħed bħala prova daqslikieku kienet xiehda jew affidavit bil-ġurament. Jenfasizzaw li peress li Julian Portelli ġie nieqes qabel ma nbdiet il-kawża mhux possibbli li jiġi verifikat jekk il-marka hix fil-fatt tiegħu.

26. Illi l-**Artikolu 1233 tal-Kodiċi Ċivili** jaqra hekk:

«1233. (1) Bla ħsara tal-każijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità –
(a) il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni;
(b) il-wegħdiet ta' self għall-użu jew mutuum;
(ċ) il-garanziji;
(d) it-transazzjoni;

(e) il-kiri ta' immobbli għal żmien ta' iżjed minn sentejn għal dak li hu bini, jew minn erba' snin, għal dak li hu raba';
(f) is-soċjetajiet ċivili; u
(g) għall-finijiet tal-Liġi dwar il-Wegħdiet ta' Żwieġ, kull wegħda, kuntratt jew ftehim hemm imsemmija.

(2) Jekk, fil-każ ta' kitba privata, il-kitba ma tkunx iffirmata minn kull waħda mill-partijiet, għandha tiġi awtentikata bħal ma jingħad fl-artikolu 634 tal-Kodiċi ta' Organizazzjoni u Proċedura Ċivili.»

27. Din il-Qorti ssib li dan l-artikolu mhux applikabbli, ġaladarba l-iskrittura inkwistjoni ma taqa' taħt l-ebda kappa elenkata fih.

28. L-**Artikolu 634 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** jipprovdi:

«634. (1) Il-persuna li kontra tagħha tinġieb karta li milli jidher tkun iffirmata minnha nfisha, hija obbligata li tiddikjara b'mod pożittiv jekk il-kitba jew il-firma hix tagħha jew le, u, fin-nuqqas ta' din id-dikjarazzjoni, din il-kitba jew firma tkun magħduda, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, li hija l-kitba jew firma tagħha.

(2) Jitqiesu wkoll veri, bla ħsara tal-prova kuntrarja, il-firem u sinjali b'salib flok firem awtentikati minn avukat, nutar jew prokuratur legali, meta, fl-awtentikazzjoni, l-avukat, in-nutar jew il-prokuratur legali jiddikjara li ġew magħmula quddiemu u, meta l-persuna ma tkunx taf tiffirma isimha, quddiem żewġ xhieda ffirmati fl-istess att, u li huwa nnifsu żgura ruħu mill-identità tal-persuni li għamlu dik il-firma jew dak is-sinjal flok il-firma.

(3) Għall-finijiet tal-artikolu 1233(1)(g) tal-Kodiċi Ċivili jingħaddu wkoll veri, bla ħsara tal-prova kuntrarja, il-firem u s-sinjali flok firem awtentikati minn kappillan bil-mod li jingħad fis-subartikolu (2).»

29. Meta nduru għall-argument dwar l-awtentiċità ta' dokument jingħad li l-importanza tal-awtentiċità ta' dokument tfissret mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fis-sentenza mogħtija fis-27 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet ***John Cassar proprio et nomine v. Bernard Baldacchino***:

> *«Dan premess, ma jistax ikun dubitat illi l-effikaċja probatorja ta' skrittura privata tippresupponi bħala kundizzjoni neċessarja tagħha l-awtentiċità tas-sottoskrizzjoni tagħha, ossia, li l-firma jew firem in calce huma dawk tal-awturi tagħha. Dan anke għaliex is-sottoskrizzjoni hi magħduda bħala element essenzjali ta' skrittura inkwantu hi xhieda tal-volontà tal-firmatarji li qed japprovaw il-kontenut tagħha. Volontà din, li l-ġudikant ikun irid jinterpreta biex jiddetermina l-portata tal-iskrittura ta' ftehim in relazzjoni għall-fattispeċi konkreti; Tant hi importanti l-firma fuq skritturi privati illi sew id-dottrina legali sew il-ġurisprudenza irriżolvew ċerti problemi applikativi tagħha b'diversi modi. Il-Qorti mhix beħsiebha hawn tidħol f'dibattitu akkademiku dwarhom imma tqis suffiċjenti li tirreġistra dak paċifikament stabbilit, u ċjoè, illi "l-iskrittura privata jekk ma tkunx iffirmata personalment minn kull parti għandha tiġi awtentikata skont il-liġi, u dan taħt piena ta' nullità". Ara "***Alfred St. John -vs- Robert Magri***", Appell Ċivili, 4 ta' Diċembru, 1944; "***Paolo Sciberras -vs- Giorgio Baldacchino***", Qorti tal-Kummerċ, 15 ta' April, 1949 u "***Maria Micallef et -vs- John Galea***", Appell Ċivili, 9 ta' Ġunju, 1967. Dan wara kollox hekk jissanzjoni l-***Artikolu 1233(2) tal-Kodiċi Ċivili***, f'kombinazzjoni ma' dawk tar-regoli dettati fl-***Artikolu 634 et*** sequitur tal-***Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili***;*
>
> *Fil-qosor ħafna, dawn ir-regoli jsegwu din il-bixra, ġa, del resto, approfondita minn din l-istess Qorti fis-sentenza reċensjuri tagħha tas-6 ta' Frar, 2008 fil-kawża fl-ismijiet "***Maltacom plc -vs- Ibrahim Salifu***". In primis, dik tar-rikonoxximent espressa mill-firmatarji jew fejn il-liġi preżuntivament tikkunsidraha li hi hekk rikonoxxuta. Dan skont il-mekkaniżmu prevvist fl-***Artikolu 634(1)***. Apparti din l-ipotesi ta' rikonoxximent, hemm dik tal-awtentikazzjoni minn avukat, nutar jew prokuratur legali [***Artikolu 634(2)***] u f'ċerti każijiet anke minn kappillan [***Artikolu 634 (3)***] inkwantu anke din titqies mil-liġi ekwipollenti għal rikonoxximent»* (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Lulju, 2024 fl-ismijiet ***Margaret Psaila v. Manuel Psaila***).

30. Illi l-**Artikolu 634** jaqa' taħt it-Sub-Titolu II (fuq il-Prova b'Dokumenti), tat-Titolu I (fuq il-Provi), tat-Tielet Ktieb (fuq materji partikolari tal-proċedura ġudizzjarja). Is-**subinċiż (2)** bażikament jgħid li fejn persuna ma tafx tiffirma, biex is-sinjal tagħha jitqies li huwa wieħed veru jrid ikun awtentikat minn avukat, nutar jew prokuratur legali li żgura ruħu mill-identità tal-persuna li tkun għamlet is-sinjal flok il-firma, u dan "*quddiem żewġ xhieda ffirmati fl-istess att.*"

31. Evidentement id-dokument inkwistjoni huwa nieqes mill-firem ta' żewġ xhieda u allura mhux awtentikat kif meħtieġ mill-**Artikolu 634(2)**. Madanakollu din il-Qorti ma ssibx li dan għandu neċessarjament iwassal għall-isfilz tiegħu, għaliex kif jargumentaw l-atturi fir-risposta relattiva tagħhom f'dan ir-rigward, sta mbagħad għall-Qorti li twieżen x'valur probatorju tagħti lil tali dokument fiċ-ċirkostanzi. Ċertament li mhux ser tqis il-kontenut tiegħu fuq l-istess livell ta' xhieda ġuramentata, fatt li jidher li qiegħed iħasseb lill-konvenuti.

32. Jiġi b'hekk li dan l-aggravju mhux siwi u qiegħed jiġi miċħud.

33. Imiss issa li jiġi mistħarreġ it-**<u>tieni aggravju</u>** li jikkonsisti f'appell minn digriet mogħti mill-Ewwel Qorti nhar it-30 ta' Marzu, 2021 li permezz tiegħu ġiet miċħuda t-talba tal-konvenuti biex jixhdu persuni li ma kinux ġew dikjarati minnhom fil-lista tax-xhieda tagħhom.

34. Ġara li fis-seduta tal-5 ta' Marzu 2021, il-konvenuti kienu ħarrku persuni li ma kinux ġew dikjarati bħala xhieda. L-Ewwel Qorti tathom żmien ġimgħa sabiex jippreżentaw rikors sabiex jiġu awtorizzati jressquhom[5].

[5] *Vol* V, *fol* 524

35. Proprju tlitt ijiem wara, il-konvenuti Camilleri *et* u Portelli *et* ippreżentaw rikors[6] fejn talbu li jiġu awtorizzati jressqu lil Joseph Muscat, Mikieli Vella, Pawla Muscat, Martin Vella u Peter Borg sabiex jixhdu, "*ilkoll proprjetarji fil-viċinanzi immedjati u adirittura uħud minnhom anke konfinanti mal-art in kwistjoni*." Fissru li nqalgħet il-ħtieġa għal dawn il-persuni għaliex minn eżami tad-dokumenti ppreżentati mill-atturi rriżulta li l-konfini mogħtija fihom [skont l-atti tal-*Libello di Emanuela Caruana et* (1951), u d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* ta' Luigi Cachia Caruana (1998) u ta' Carmelo Cachia Caruana (2018)] ma jaqblux mal-konfini tal-art mertu ta' din il-kawża.

36. Wara li l-Ewwel Qorti rat l-imsemmi rikors, u wkoll ir-risposta relattiva tal-atturi, ċaħdet it-talba tal-konvenuti permezz ta' digriet datat 30 ta' Marzu 2021[7].

37. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'dan id-digriet fuq żewġ binarji: (i) fl-ewwel lok, isostnu li kienu jeżistu l-estremi kkontemplati fil-***proviso* tal-Artikolu 156(7) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**; u (ii) fit-tieni lok, jisħqu li d-digriet tal-Ewwel Qorti mhux motivat u għalhekk din hija raġuni oħra għaliex tali digriet għandu jiġi mħassar, u l-imsemmija persuni jitħallew jitressqu sabiex jixhdu.

---

[6] *Vol* V, *fol* 525-526
[7] *Vol* V, *fol* 532

38. Din il-Qorti diġà kellha l-opportunità bosta drabi tqis dwar l-ilment meta digriet mogħti minn qorti ma jkunx motivat għandu jitħassar. Fil-każ tal-lum, l-Ewwel Qorti kulma qalet fid-digriet kien li hija rat ir-rikors ta' wħud mill-konvenuti tat-8 ta' Marzu, 2021, li rat ir-risposta tal-atturi ppreżentata fil-25 ta' Marzu, 2021 u għaddiet biex tiċħad it-talba. Ma ssemmiet l-ebda raġuni fuq xiex sejset din iċ-ċaħda. L-Ewwel Qorti m'għamlet xejn sew. Kellha tgħid x'kienet ir-raġuni jew ir-raġunijiet li wassluha biex tiċħad it-talba fir-rikors, u mhux tħalli lill-partijiet fi stat ta' inċertezza (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-12 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet ***Martin Leonard Micallef v. Josephine Micallef***).

39. Madankollu din il-Qorti sejra tgħaddi biex tiddeċiedi hija l-istess rikors. Hekk kif tfisser fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-6 ta' Ottubru, 2000 fil-kawża fl-ismijiet ***Emmanuel Zammit v. Paul Borg Barthet nomine***, meta tqum kwistjoni dwar produzzjoni ta' xhud li ma kienx ġie ddikjarat fil-lista tax-xhieda, il-ġudikant għandu ċertu diskrezzjoni f'dan ir-rigward. Tfisser li huwa:

> *«Kellu fakoltà jsejjaħ xhieda li ma jkunux dikjarati u, anke, jekk ikun hemm oppożizzjoni ta' xi parti għalihom. F'din id-diskrezzjoni però din il-Qorti kellha teżerċita ġudizzju għaliex il-prinċipju kellu jkun dak stabbilit fl-istess subinċiż 7 li bħala regola l-Qorti ma għandha tħalli li l-ebda xhud jinġieb jekk ma jkunx dikjarat. Divjet perentorju li l-liġi timponi fuq il-Qorti bħala regola li l-eċċezzjoni għaliha ma kellhiex tiġi leġġerment magħmula.»*

40. Meta nduru għall-każ tagħna, jitqies li l-kuntratti huma provi dokumentarji u prova ta' natura dokumentarja ma tiġix ribattuta billi

jitressqu xhieda *viva voce*, u dan *in linea* tal-massima *contra scriptum testimonium non scriptum non fertur*. B'żieda ma' dan, evidentement ħadd mill-persuni li l-konvenuti jridu jtellgħu sabiex jixhdu fuq il-konfini mhu familjari ma' kif kienu l-konfini fis-seklu dsatax. Fuq kollox, prova dwar il-konfini ma ssirx billi persuni jiddikjaraw verbalment ma' min tmiss l-art tagħhom, imma billi jiġu esibiti l-kuntratti relattivi tagħhom.

41. Għaldaqstant t-talba ma kinitx ġustifikata u jiġi b'hekk li dan it-tieni aggravju għalkemm se jintlaqa' fis-sens li d-digriet imsemmi tħassar, imma bħala mertu t-talba fi kwalunkwe każ kellha tiġi miċħuda.

42. Imiss li jiġu mistħarrġa l-**<u>aggravji li huma dwar il-mertu tal-kwistjoni</u>** nnifisha. Billi l-appelli mressqa mill-konvenuti, jista' jingħad li qegħdin iressqu l-istess lanjanzi, dawn se jitqiesu flimkien.

43. Qabelxejn, l-Ewwel Qorti qieset ħażin li l-kawża tal-lum hija azzjoni *rei vendicatoria* u qagħdet tidħol f'dettall kbir dwar il-provi fl-atti sabiex tiddeċiedi li l-atturi huma s-sidien tal-proprjetà u għandhom il-pussess legali, filwaqt li qieset li ladarba l-konvenuti kellhom l-art f'idejhom b'titlu ta' qbiela, huma ma setgħu qatt jippreskrivu u allura kkonkludiet li r-reġistrazzjoni tal-art saret b'qerq. Biss però, l-istħarriġ li kellha tagħmel l-Ewwel Qorti kellu jkun differenti. Hija kellha tiffoka fuq l-effetti tat-titlu garantit li kisbu l-konvenuti u jekk irriżultawx l-interessi li jipprevalu min-

naħa tal-atturi kif qegħdin isostnu. Fl-aħħar mill-aħħar, din hija azzjoni li permezz tagħha l-atturi qiegħdin jitolbu t-tħassir tar-reġistrazzjoni tal-art.

44. Miżmum dan, din il-Qorti tqis li għandha tiġbed l-attenzjoni li meta qorti tkun imħabbta b'azzjoni ta' rivendika mhux biżżejjed li l-attur jipprova li għandu titolu derivattiv fuq l-art inkwistjoni, iżda jrid jipprova li għandu titolu oriġinali, u dan anke meta l-konvenut ikun min-naħa tiegħu vvanta titolu ta' proprjetà fuq l-istess art. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel referenza għal sentenza mogħtija minnha fit-12 ta' Lulju, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Perit Godwin Borg et v. Anatole Baldacchino et.***

45. Illi jkun xieraq li din il-Qorti tibda tqis ir-**raba' aggravju tal-konvenuti appellanti**.

46. Kif rajna, l-Ewwel Qorti qieset li r-reġistrazzjoni tal-art inkwistjoni minn Carmela Camilleri u Annunziata Portelli bħala "*invalida*" għaliex saret abbażi tal-preskrizzjoni, meta lilha kien rriżultalha li kien nieqes l-*animo domini.*

47. Fir-**raba' aggravju** tagħhom il-konvenuti jilmentaw li l-Ewwel Qorti naqset milli tqis li għaddew għaxar (10) snin minn meta l-art inkwistjoni ġiet reġistrata fir-Reġistru tal-Artijiet, u li għalhekk għandhom titlu garantit b'riħet l-**Artikolu 22 tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet**. Ifakkru li

t-titlu tagħhom huwa irrevokabbli u ma jistax jiġi megħlub ħlief kif provdut fl-Att stess. Jgħidu li l-unika eċċezzjonijiet li jikkontempla dan l-Att huma tlieta, u ċjoè: (i) biex jingħata effett lil interess li jipprevali (**Artikolu 51(6)**); (ii) bil-kunsens tal-partijiet interessati f'kull żmien (**Artikolu 51(1)(ċ)**); u (ċ) jekk issir talba mill-Avukat tal-Istat (**Artikolu 51A**); u li l-każ odjern ma jaqa' taħt l-ebda wieħed minn dawn is-sitwazzjonijiet. Isostnu li f'każijiet bħal dan tal-lum, anke fejn qiegħed jiġi allegat qerq (allegazzjoni li huma jiċħdu emfatikament) il-jedd ta' azzjoni tal-atturi spiċċa bil-mogħdija ta' għaxar snin, u dan skont l-**Artikolu 51(6)**.

48. Illi-**Artikoli 51 u 51A tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet** li jirreferu għalihom il-konvenuti jgħidu hekk:

> *«51.(1) Jistgħu jsiru korrezzjonijiet fir-reġistru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-reġistratur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti tal-Appell, f'kull wieħed mill-każijiet li ġejjin, iżda bla ħsara għad-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu:*
>
> > *(a) bla ħsara għal kull dispożizzjoni kuntrarja espressa ta'dan l-Att, meta qorti kompetenti tkun iddeċidiet li xi persuna għandha xi jedd jew interess f'xi art reġistrata jew ipoteka reġistrata, u minħabba dik id-deċiżjoni l-qorti tkun tal-fehma li jkun meħtieġ li ssir korrezzjoni fir-reġistru, u tordna f'dan is-sens;*
> >
> > *(b) bla ħsara għal kull dispożizzjoni kuntrarja espressa ta'dan l-Att, meta l-Qorti tal-Appell, fuq talba bil-mod preskritt ta' xi persuna li tkun milquta bi dħul li jkun sar jew bin-nuqqas ta' dħul fir-reġistru, jew minħabba li jkun sar xi nuqqas, jew għax ikun hemm dewmien mingħajr meħtieġ, f'xi dħul fir-reġistru, tordna li ssir korrezzjoni fir-reġistru;*
> >
> > *(c) f'kull każ u f'kull żmien bil-kunsens tal-partijiet interessati;*

(d) meta qorti kompetenti jew ir-reġistratur ikun sodisfatt li dħul fir-reġistru jkun inkiseb b'qerq jew bi vjolenza u fil-każ tal-qorti, tordna li ssir korrezzjoni fir-reġistru;

(e) meta żewġ persuni jew iżjed, li ma jkollhomx jedd lijiġu reġistrati flimkien, ikunu bi żball reġistrati bħala sidien tal-istess jedd fuq art reġistrata jew tal-istess ipoteka;

(f) f'kull każ ieħor meta, minħabba xi żball jew nuqqas fir-reġistru, jew minħabba li xi dħul li jkun sar bi żball, jitqies ġust li ssir korrezzjoni fir-reġistru.

(2) Jistgħu jsiru korrezzjonijiet fir-reġistru taħt dan l-artikolu minkejja li l-korrezzjoni tista' tolqot xi jeddijiet, ipoteka jew interessi akkwistati jew imħarsa b'reġistrazzjoni, jew b'xi reġistrazzjoni fir-reġistru, jew xort'oħra.

(3) Ma jistgħux isiru korrezzjonijiet fir-reġistru, barra milli sabiex jingħata effett lil interess li jipprevali, li jista' jolqot it-titolu tas-sid li jkollu l-pussess –

(a) ħlief meta dak is-sid ikun parti jew ikollu sehem jew ikun il-kawża jew ikun sostanzjalment ikkontribwixxa, bit-traskuraġni jew bin-nuqqas tiegħu, għall-qerq, vjolenza, żball jew ommissjoni li minħabba fihom tkun qed tintalab korrezzjoni; jew

(b) ħlief meta d-dispożizzjoni immedjata favur tiegħu kienet nulla, jew id-dispożizzjoni lil xi persuna li mingħandha jkun irċieva barra jekk b'titolu oneruż tkun nulla; jew

(c) ħlief meta għal xi raġuni oħra, f'xi każ partikolari, wieħed ikun tal-fehma li jkun inġust li ma ssirx korrezzjoni fir-reġistru kontra tiegħu.

(4) Ir-reġistratur għandu jobdi l-ordni ta' kull qorti kompetenti dwar kull art reġistrata meta tiġi notifikata lilu s-sentenza jew meta tingħatalu kopja uffiċjali tagħha flimkien ma' dikjarazzjoni mir-Reġistratur tal-Qorti li tiċċertifika li s-sentenza tkun finali u konklusiva.

(5) Qorti ma għandhiex tordna l-korrezzjoni tar-reġistru kemm il-darba r-Reġistratur tal-Artijiet ma jkunx parti fil-proċedimenti li dwarhom isir l-ordni.

(6) Ħlief sabiex jingħata effett lil interess li jipprevali, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-reġistru wara li jgħaddu għaxar snin mid-data li fiha ssir:

Iżda ebda ħaġa f'dan is-subartikolu ma għandha tiftiehem li tolqot il-jedd ta' xi persuna li tippretendi danni mingħand xi persuna li tkun responsabbli għalihom.

(7) Ma' kull korrezzjoni fir-reġistru kull ċertifikat jew dokument li jkun milqut għandu jiġi prodott lir-reġistratur sakemm dan ma jordnax il-kuntrarju.

51A.(1) Minkejja kull dispożizzjoni oħra ta' dan l-Att, l-Avukat tal-Istat għandu jkollu l-jedd u l-interess illi jressaq azzjoni bil-għan li jikkontesta kull reġistrazzjoni magħmula taħt xi dispożizzjoni ta' dan l-Att, u li ma saritx taħt jew wasslet għal titolu garantit, fejn:

(a) dik ir-reġistrazzjoni saret bi ksur ta' xi ħtieġa ta' dan l-Att, jew ta' kwalunkwe liġi oħra;

(b) dik ir-reġistrazzjoni tkun saret b'applikazzjoni li jkun fiha tagħrif żbaljat jew tagħrif li ma kellux lwassal għar-reġistrazzjoni tat-titolu;

(c) jirriżulta li l-persuna li favur tagħha saret ir-reġistrazzjoni tkun ħbiet mir-reġistratur fatti jew tagħrif li jkunu rilevanti għall-eżami li għandu jsir mir-reġistratur skont l-artikolu 18 ta' dan l-Att.

(2) Il-fatt li l-applikazzjoni li tkun wasslet għar-reġistrazzjoni tkun ġiet milqugħa u aċċettata mir-reġistratur ma għandhiex ixxekkel din l-azzjoni.

(3) L-Avukat tal-Istat jista' jeżerċita din l-azzjoni permezz ta'rikors ġuramentat li għandu jiġi ppreżentat fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fi kwalunkwe ħin wara li tkun saret ir-reġistrazzjoni li tkun se tiġi kkontestata, u liema rikors ġuramentat għandu jiġi ppreżentat fil-konfront tar-reġistratur u tal-persuna li favur tagħha tkun saret ir-reġistrazzjoni kkontestata.

(4) Azzjoni ppreżentata taħt din id-dispożizzjoni għandha tinstema' u tiġi deċiża skont id-dispożizzjonijiet applikabbli tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

(5) Fejn il-qorti tiddeċiedi li r-reġistrazzjoni għandha tiġi mħassra, ir-reġistratur għandu jħassar dik ir-reġistrazzjoni sa mhux aktar tard minn għoxrin (20) jum minn dik id-data li d-deċiżjoni ssir finali.

(6) Id-dritt ta' azzjoni mogħti lill-Avukat tal-Istat taħt din id-dispożizzjoni għandu jkun bla ebda ħsara għal kull dritt ieħor li jista' jkollhom terzi persuni, kemm taħt dan l-Att u kif ukoll taħt xi liġi oħra, sabiex jipproteġu d-drittijiet tagħhom kontra xi reġistrazzjoni li tkun saret skont id-dispożizzjonijiet ta' dan Att.»

49. Illi kif ġie mgħallem fil-kawża ***Tarcisio Grima et v. Il-Professur Henry Frendo et*** deċiża minn din il-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru 2011:

> *«ċertifikat ta' titolu validu, bħal dak li għandhom il-konvenuti, jagħti titolu "irrevokabbli" fuq il-proprjetà u jaqta' definitivament il-kwistjoni dwar proprjetà. Dan it-titolu ta' proprjetà ma jistax jerġa' jiġi mistħarreġ f'din il-kawża tal-lum, kif qegħdin jippretendu li għandu jsir l-atturi. Dan joħroġ ċar mill-art. 22 tal-Kap. 296...Ir-reġistrazzjoni ta' kull persuna bħala sid ta' art b'titolu garantit jagħti lil persuna hekk reġistrata titolu irrevokabbli għaliha, jiġifieri, titolu li ma jistax jiġi megħlub ħlief kif provdut f'dan l-Att, … … …».*

50. Huwa mbagħad jekk jinstab li jeżisti interess li jipprevali li tali titlu garantit jista' jiġi megħlub. Fil-kawża ***John Tabone et v. Maria Mercieca et*** deċiża minn din il-Qorti tal-Appell fil-15 ta' Jannar, 2024 ġie mtenni hekk:

> *«Minkejja li wieħed jista' jkollu ċertifikat ta' titolu garantit, tali titolu jista' jiġi megħlub bil-mod li jingħad fil-Kap 296. Fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju 2014 fil-kawża fl-ismijiet* **Anthony Farrugia et v. Baldacchino Holdings et** *ġie ritenut hekk:*
>
>> *"Issa hu veru li skont il-liġi, darba li għaddew aktar minn għaxar snin mid-data li fiha saret ir-reġistrazzjoni tal-proprjetà inkwistjoni, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-reġistru, b'dan però, ħlief, kif jiddisponi l-* **Artikolu 51(6)** *imsemmi, "sabiex jingħata effett lill-interess li jipprevali."*
>>
>> *Issa, skont l-* **Artikolu 43 tal-imsemmi Kap. 296** *huma interessi li jipprevalu... "(ċ) jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jiġu akkwistati bi preskrizzjoni, jew b'konfiska jew bhala bona vacantia; (d) il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art, ħlief meta jintalab tagħrif b'att ġudizzjarju lil dik il-persuna u l-jeddijiet ma jiġux żvelati."*
>>
>> *Dan il-kunċett ta' interessi li jipprevalu jsib r-rifless tiegħu fil-liġi Ingliża, għalkemm anke hemm ma tantx jitqiesu b'mod favorevoli, għax huma eċċezzjonijiet għaċ-ċertezza tat-titolu li joffri ċertifikat.*
>>
>> *Fil-fatt, Lord Nichols fil-każ "Rosset" deċiż fl-1989, osserva li:*
>>
>>> *"It should not be magic that amongst the conglomeration of rights and interests included within the statutory list, there lurk strange monsters unknown to unregistered conveyances. These interests [which we think*

were monsters] are in no way peculiar to registered land, though their nomenclature is."

Avolja dawn l-interessi jistgħu jitqiesu "monstri", bis-saħħa tagħhom l-atturi għandhom dritt jippruvaw li huma jgawdu interess li jipprevali, u jekk jirnexxilhom f'din il-prova, l-interess tagħhom jipprevali anke jekk is-sid reġistrat ma kienx jaf bl-eżistenza tagħhom".

Għalhekk ladarba l-atturi oriġinali kisbu l-utile dominju perpetwu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, dan jammonta għal interess li jipprevali fuq l-art inkwistjoni, li jegħleb it-titolu garantit tal-konvenuta.»

51. Illi fid-dawl tal-liġi u tat-tagħlim ġurisprudenzjali jirriżulta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex għalfejn tistħarreġ jekk il-preskrizzjoni akkwiżittiva, li abbażi tagħha l-konvenuti Camilleri *et* u Portelli *et* rreġistraw l-art, kinitx ippruvata. Dan għaliex il-konvenuti għandhom titlu garantit u huma m'għandhom għalfejn jippruvaw xejn aktar. Għaldaqstant wisq anqas ma kien il-każ li l-Ewwel Qorti tiddikjara r-reġistrazzjoni invalida bħala riżultat tal-istħarriġ imwettaq.

52. Kemm hu hekk tfisser mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tas-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet ***Amabile Camilleri et v. Samuel sive Sunny Baldacchino***, li

«Kienet għalhekk korretta l-Ewwel Qorti meta rriteniet li ladarba l-atturi ppruvaw li l-art inkwistjoni hija inkluża fil-kuntratt tal-akkwist u fuq tali art inħareġ Ċertifikat ta' Titolu li huwa issa garantit, "ma kellhom jippruvaw xejn iktar" għall-finijiet ta' din l-azzjoni, u li minn dak il-mument li huma ppruvaw it-titolu tagħhom b'dan il-mod, kien jispetta lill-konvenut li jipprova l-art saret tiegħu bil-preskrizzjoni ta' tletin sena.»

53. S'intendi fil-każ tal-lum, kien jaqa' fuq spallejn l-atturi li jippruvaw li dak li huma kienu qegħdin isostnu ċjoè interessi li jipprevalu fuq it-titlu

garantit.

54. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jintlaqa'.

55. Dan iwassalna għat-**tielet aggravju** tal-konvenuti. Permezz ta' dan l-aggravju, l-konvenuti appellanti jgħidu li filwaqt li l-Ewwel Qorti għamlet sew fejn ma sabitx li kellu japplika l-**Artikolu 43(1)(ċ) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet**, jgħidu li kienet żbaljata meta sabet li l-atturi għandhom interess li jipprevali taħt l-**Artikolu 43(1)(d) tal-istess Att**. Jisħqu li biex dan iseħħ, l-atturi riedu jkunu qegħdin jokkupaw l-art, kemm hu hekk, fit-test Ingliż insibu l-kliem *«actual occupation»* u li allura l-allegat pussess legali li qegħdin jippretendu li għandhom l-atturi huwa eskluż mid-diċitura ta' dan is-subinċiż.

56. L-atturi sejsu t-talba tagħhom fuq il-premessa li huma għandhom titlu fuq l-art u li għandhom u kellhom għal għexieren ta' snin u aktar minn hekk, il-pussess legali ta' din l-art. Huma infatti jibdew billi jirreferu għall-kuntratt ta' diviżjoni tat-18 ta' Settembru, 1852 fl-atti tan-Nutar Placido Mizzi (in segwitu għal kawża ta' diviżjoni nru. 1851/38A deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Settembru 1951 fl-ismijiet "***Emmanuela Caruana moglie del Perito Antonio Caruana versus Sacerdote Serafino Marmarà et***". Minn dan il-kuntratt ta' diviżjoni jirriżulta li Emanuela Caruana *née* Marmarà ġiet assenjata t-tmien (8) porzjon li jikkomprendi

biċċa art imsejħa "Tal-Ħatar", konsistenti f'żewġ ħbula raba' u ħabel ieħor kontigwu, bil-kejl ta' żewġ tomniet, ħames sigħan u erba' kejliet (ekwivalenti għal **3259.89mk**[8]). Ġie ddikjarat li tali raba' huwa suġġett għaċ-ċens perpetwu u li ċ-ċens annwali huwa ta' erba' skudi.

57. L-atturi jirreferu wkoll għall-kuntratt ta' qbiela tal-11 ta' Jannar, 1853 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Antonio Parodi[9] bejn Antonio Caruana u Michele Buttigieg fir-rigward tal-art li messet lil Emanuela Caruana bid-diviżjoni tal-1853; "*Locazione Antonio Caruana e Michele Buttigieg*". Saħansitra jsemmu li fil-25 ta' Mejju, 1856 il-miżżewġin Antonio u Emanuela Caruana (*née* Marmarà) għamlu testment[10] fl-atti tan-Nutar Giuseppe Antonio Parodi li fih semmew l-art detenuta bi qbiela minn Michele Buttigieg, fejn ordnaw illi mir-rendita annwali tal-qbiela għandhom isiru quddisiet fil-Knisja tal-Kapuċċini tal-Furjana, dan wara li jkunu tnaqqsu mill-qbiela żewġ skudi u erba' tari[11] sabiex dawn imorru versu l-ħlas taċ-ċens perpetwu.

58. L-atturi esibew ukoll reġistru antik (*ledgers)* minn fejn jidhru l-pagamenti relattivi ta' qbiela relattivi għall-art "*appellata "tal-Ħatar" soggetta all' annuo perpetuo canone di sc 2.8*." Mill-estratt li jinsab

[8] 2 tomniet (1124.1mk x 2 = **2248.2mk**); 5 sigħan (187.35mk x 5 = **936.75mk**); 4 kejliet (18.735mk x 4 = **74.94mk**).
[9] *Vol* I, *fol* 194 *et seq*
[10] *Vol* II, involokru kannella, fol 319 *et seq*
[11] Skud = 12 tari = Lm0.08,3; (12-il skud = Lm1);

f'paġna 1081[12] jidhru l-pagamenti li saru għall-iskadenzi mill-11 ta' Novembru 1906 sal-11 ta' Novembru 1922. Jidher li sa Novembru 1920 kienet qed titħallas kera ta' £2.5.2 4/12 u li minn Novembru 1921 għoliet għal £3.10. Dan barra dokumentazzjoni oħra. Sabiex isaħħu l-argument li l-antenati tal-konvenuti kienu jokkupaw l-art inkwistjoni b'titolu ta' qbiela, esebew ittra tas-16 ta' Ottubru, 1957 (ara Dok FCX7, f'Vol.1, paġna 233) li kiteb Antonio Attard lil Luigi Cachia Caruana fejn infurmah li r-raba' kien qed jgħaddih lil bintu (ċjoè Annunziata Portelli), li hija miżżewġa lil Julian Portelli, u talbu jimlilu formola fir-rigward. Fil-fatt din il-formola mtliet fis-26 ta' Ottubru, 1957. Tressqu anke rappreżentanti mid-Dipartiment tal-Agrikoltura.

59. L-atturi saħqu ħafna fuq dokument datat **7 ta' Ġunju 1998** li huwa skrittura[13] fejn tidher dikjarazzjoni li saret minn Julian Portelli (iffirmata b' salib minħabba li huwa illitterat) u li taqra hekk:

> *«Jien Julian Portelli ta' .... Nadur, Għawdex, naċċetta u nirrikonoxxi lis-sur Antoine Cachia Caruana bħala sid tal-art magħrufa bħala "Tal-Ħatar" li tinsab fin-Nadur, Għawdex.*
>
> *Naċċetta u nirrikonoxxi l-fatt li s-sur Cachia Caruana għandu d-dritt li jirrivedi l-qbiela mill-1 ta' Ġunju 1999. (†)*
>
> *Witness to the identity of Julian Portelli (ID 46123G) who declares that he is illiterate.*
>
> *Tonio Ellul LL.D.»*

[12] *Vol* IV, *fol* 1081
[13] Dok FCX8, *Vol* I, *fol* 237

60. L-appellanti ppreżentaw ukoll dikjarazzjoni *causa mortis* u l-korrezzjoni li saret għaliha wara l-mewt ta' Luigi Cachia Caruana fejn din l-għalqa ġiet inkluża wkoll. Ġew esibiti minnhom bosta korrispondenza mibgħuta minn Antonio Cachia Caruana jew Dr Peter Caruana Galizia f'isimhom lil Julian Portelli jew lill-avukat tiegħu.

61. L-atturi għalhekk għalkemm ressqu dawn il-provi, anke sabiex jinsistu li l-konvenuti kienu qegħdin jokkupaw l-art b'titlu ta' qbiela u mhux ċens (għalkemm f'xi żmien jidher li ħarġu rċevuti li kien qiegħed jitħallas ċens, iżda ebda kuntratt ta' ċens qatt ma ġie esibit), jibqa' l-fatt li huma kienu qegħdin isejsu t-talba tagħhom fuq l-**Artikolu 43(1)(d) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet.**

62. Illi dan l-artikolu jipprovdi li:

> *«43.(1) L-artijiet kollha reġistrati għandhom, kemm-il darba ma huwiex espress il-kuntrarju fuq ir-reġistru skont id-dispożizzjonijiet ta' dan l-Att, jitqiesu li huma suġġetti għal dawk l-interessi li jipprevalu li ġejjin li jkunu għal dak iż-żmien jeżistu dwarhom, jiġifieri –*
>
> *(d) il-jeddijiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art, ħlief meta jintalab tagħrif b'att ġudizzjarju lil dik il persuna u l-jeddijiet ma jiġux svelati;»*

63. Jirriżulta li l-Ewwel Qorti wasslet għall-konklużjoni li l-atturi ppruvaw il-każ tagħhom abbażi ta' dan is-subinċiż wara li, fost l-oħrajn, qieset li minkejja li l-Avukat tal-atturi, Dr Peter Caruana Galizia, kien talab lil Julian Portelli li jagħtih prova tal-jeddijiet pretiżi fuq l-art (ċjoè ta' kuntratt ta'

ċens) tali prova baqgħet ma ngħatatx.

64. Biss però dan ir-raġunament huwa żbaljat għaliex il-konsiderazzjonijiet dwar jekk dan is-subinċiż japplikax jew le għandhom isiru fir-rigward ta' persuni li jridu jegħlbu titlu garantit (bħalma huma l-atturi) u mhux fir-rigward ta' persuni li għandhom it-titolu garantit (bħalma huma l-konvenuti).

65. Apparti minn hekk, biex l-atturi jegħlbu t-titlu garantit tal-konvenuti abbażi ta' dan is-subinċiż iridu jippruvaw li qiegħdin fiżikament jokkupaw l-art. Il-konvenuti f'dan l-aggravju tagħhom fil-fatt jenfasizzaw li l-**Artikolu 43(1)(d)** jirreferi għal pussess attwali u mhux pussess legali, bħalma hu dak vantat mill-atturi.

66. Fir-risposta tal-appell tagħhom l-atturi fil-fatt jargumentaw li huma għandhom il-pussess legali tal-art peress li l-konvenuti qegħdin jokkupawha f'isimhom, ċjoè bħala inkwilini, u dan għaliex huma jħallsuhom il-qbiela.

67. Biss però, għall-finijiet ta' dan is-subinċiż partikolari huwa rrilevanti jekk il-ħlas li jsir mill-konvenuti lill-atturi hux bi qbiela jew b'ċens. Dan qiegħed jingħad għaliex kif isostnu tajjeb il-konvenuti, min ikun qed jippretendi li għandu interess li jipprevali abbażi tal-**Artikolu 43(1)(d**) irid

ikun fil-pussess tal-art hu stess.

68. Kif ġie mtenni mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri fil-kawża ***Saviour Spiteri v. Dr. Grazio Mercieca nomine et*** maqtugħa fid-29 ta' Frar, 2008:

> *«Għal dak li hu l-**paragrafu (d) tal-Artikolu 43**, is-sors tiegħu hu l-**Artikolu 70(1)(g) tal-Land Registration Act (1925) tal-Ingilterra**. It-test Ingliż huwa "actual occupation", identiku għat-test fil-liġi Ingliża. Bil-kliem li uża l-leġislatur hu evidenti li kien qiegħed jikkontempla s-sitwazzjoni fejn il-persuna tkun effettivament qiegħda tokkupa l-fond, ċjoè xi forma ta' preżenza fiżika u li hi materja ta' fatt.»*

69. Din il-Qorti ukoll m'għandha l-ebda dubju li s-**subinċiż (d)** tal-liġi tagħna teskludi l-pussess legali. Dan joħroġ ċar meta wieħed iqabbel it-test Ingliż tal-liġi tagħna (**Artikolu 43(1)(d)**) mat-test tal-liġi Ingliża [**Artikolu 70(g) tal-Land Registration Act tal-1925**] li huwa s-sors tal-liġi tagħna.

70. Illi t-test Ingliż tal-Ligi Maltija jipprovdi hekk:

> *«43.(1) All registered land shall, unless under the provisions of this Act the contrary is expressed on the register, be deemed to be subject to such of the following overriding interests as may before the time being subsisting in reference thereto, that is to say –*
>
> *[…]*
>
> *(d) the rights of every person in actual occupation of the land, save where enquiry by means of a judicial act is made of such person and the rights are not disclosed;»*

71. Min-naħa l-oħra, it-test fil-Liġi Ingliża, preċiżament l-**Artikolu 70** jaqra:

> ***«Liability of registered land to overriding interests.***
>
> *(1) All registered land shall, unless under the provisions of this Act the contrary is expressed on the register, be deemed to be subject to such of the following overriding interests as may be for the time being subsisting in reference thereto, and such interests shall not be treated as incumbrances within the meaning of this Act, (that is to say):—*
> *[…]*
>
> *(g)The rights of every person in actual occupation of the land <u>or in receipt of the rents and profits thereof,</u> save where enquiry is made of such person and the rights are not disclosed;»*

72. Il-frażi *"or in receipt of the rents and profits thereof*", issottolineata minn din il-Qorti fit-test tal-Liġi Ingliża, evidentement tħalliet barra mill-**Artikolu 43(1)(d)** tal-Liġi tagħna. Minn dan huwa ferm evidenti li l-leġislaturi tagħna riedu jeskludu l-pussess legali.

73. Ladarba l-pussess fiżiku tal-art inkwistjoni ma jinsabx f'idejn l-atturi, huma ma jistgħux jinvokaw dan is-subinċiż favur tagħhom. Għalhekk għandhom raġun il-konvenuti jilmentaw li l-atturi ma ppruvawx li għandhom interess li jipprevali abbażi tal-**Artikolu 43(1)(d)**.

74. Fl-aħħar nett, u mhux b'inqas, l-interpretazzjoni li jeħtieġ li tingħata lil dan l-artikolu hija waħda restrittiva għaliex mod ieħor ikun ifisser li l-liġi ġġibha ma tiswa xejn.

75. Stabbilit dan, f'dan l-istadju jitqies li huwa opportun li jiġu mistħarrġa l-**ewwel u r-raba' aggravji** tal-atturi li tressqu fl-appell inċidentali tagħhom.

76. Irid jitfakkar li fit-tieni talba tagħhom l-atturi kienu talbu li jiġi dikjarat li bħala persuni li għandhom il-pussess legali tal-art inkwistjoni huma kisbu l-jeddijiet indikati kemm fl-**Artikolu 43(1)(ċ)** u **(d) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet**. Kif rajna, din il-Qorti sabet li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li għandhom interessi li jipprevalu fuq it-titlu garantit tal-konvenuti msejjsa fuq is-**subinċiż (d)**.

77. Jibda biex jingħad li għalkemm il-konvenuti jgħidu li: "*kienet korretta l-Ewwel Qorti fejn ma sabitx li japplika dan is-subinċiż minkejja li ġie invokat mill-atturi*" l-Ewwel Qorti effettivament ma għamlet l-ebda konsiderazzjonijiet fir-rigward. Hija laqgħet it-tieni talba tal-atturi abbażi tal-**Artikolu 43(1)(d)** biss mhux għaliex irriżultalha li ma kienx applikabbli l-**Artikolu 43(1)(ċ)**, imma għaliex wara li qieset (erronjament) li kien japplika l-**Artikolu 43(1)(d)** ma dehrilhiex li għandha tqis l-**Artikolu 43 (1)(ċ)**.

78. Għalkemm l-atturi ssuġġerew li l-atti jerġgħu jintbagħtu lill-Ewwel Qorti sabiex hija tikkunsidra u tiddeċiedi jekk huwa applikabbli dan is-subinċiż favur tagħhom, huma fit-talba tal-appell inċidentali tagħhom

talbu li alternattivament tkun din l-istess Qorti li tiddeċiedi dwar din il-parti tat-tieni talba tagħhom, fejn ovvjament jippretendu li għandha tiġi milqugħa favur tagħhom. Għalhekk din il-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra jekk l-**Artikolu 43(1)(ċ)** japplikax fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

79. Dan l-artikolu jirreferi għall-interessi li jipprevalu ġejjin minn *«jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jiġu akkwistati bi preskrizzjoni jew b'konfiska jew bħala bona vacantia.»*

80. L-atturi jippretendu li għandhom interess li jipprevali taħt l-**Artikolu 43(1)(ċ)** għaliex isostnu li wrew li huma akkwistaw l-art inkwistjoni bil-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili**, u dan billi ppossedew l-art għal għaxar snin u b'rieda tajba u b'titlu tajjeb li jittrasferixxi l-proprjetà. Biex jevitaw ripetizzjoni jirreferu għall-ispjegazzjoni li kienu taw fir-risposta tal-appell tagħhom f'dan ir-rigward.

81. Huma jsostnu li bħala atturi f'din il-kawża rnexxielhom juru li kellhom titlu fuq l-art ġej minn kuntratt antik ta' diviżjoni u li baqa' jiġi riaffermat fid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* li saru matul is-snin, u li baqgħu dejjem jeżerċitaw ukoll pussess legali fuq l-art in kwistjoni billi għadda altru milli żmien biżżejjed biex huma jakkwistaw l-art bil-preskrizzjoni deċennali msemmija fl-**Artikolu 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili**. Jgħidu li dan huwa ċertament interess li jipprevali għall-fini tal-**Artikolu**

43 (1)(ċ) tal-Att dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet u jisħqu li huwa altru milli ovvju illi kull titlu li setgħu rreġistraw l-intimati appellanti fir-Reġistru tal-Artijiet fuq dik l-art, anke jekk kien kwalifikat bħala titolu garantit, kellu jibqa' suġġett għall-interessi li jipprevalu tagħhom.

82. Fl-appell inċidentali tagħhom l-atturi jenfasizzaw li l-awturi tal-konvenuti kienu fil-pussess tal-art inkwistjoni bi qbiela mingħandhom, u li l-qbiela baqgħet titħallas anke wara li l-art ġiet irreġistrata (fl-1998. Jgħidu li l-interess li jipprevali tal-atturi jikkonsisti fil-fatt li huma dejjem kellhom il-pussess legali tal-art mertu tal-kawża. Huma dejjem qiesu ruħhom bħala sidien tal-istess art, eżerċitaw il-jeddijiet ta' sidien u kienu anke jiġbru l-qbiela mingħand l-awturi fit-titlu tal-intimati. Mill-provi prodotti, din il-qbiela baqgħet titħallas anke wara li saret ir-reġistrazzjoni fir-Reġistru tal-Artijiet li qiegħda tiġi attakkata permezz tal-proċeduri odjerni.

83. Din il-Qorti ma taqbilx ma dan l-argument għaliex *kwalsiasi* preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili** li setgħet imxiet favur l-awturi sal-1998 evidentement ġiet megħluba bil-pussess li l-konvenuti għamlu fuq l-art mill-1998 'il quddiem sakemm akkwistaw it-titlu garantit. Dan qiegħed jingħad għaliex mill-provi jirriżulta biċ-ċar li wara li saret ir-reġistrazzjoni tal-art inkwistjoni f'Novembru 1998 il-ħlas li kien qiegħed isir minn Julian Portelli lill-atturi kien "bla preġudizzju" peress li dan tal-aħħar kien qiegħed isostni li l-ħlas pagabbli huwa "ċens

mhux qbiela", kif jidher mill-ittri mibgħuta mid-difensur ta' Julian Portelli lid-difensur tal-atturi fi Frar u f'Settembru 1999.

84. B'żieda ma' dan, u fi kwalunkwe każ, l-atturi qegħdin isejsu din it-talba tagħhom fuq l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili** u jsemmu l-kuntratt ta' diviżjoni tal-antenati tagħhom, li ġie ppubblikat wara sentenza tal-Qorti tal-Appell li ddeċidiet kawża ta' diviżjoni, fejn allura ma jsirx l-eżami dwar it-titlu tal-proprjetà daqslikieku hija kawża ta' rivendika. Kif inhu magħruf, kuntratt ta' diviżjoni mhux titlu tajjeb għall-għanijiet tal-użukapjoni taħt l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili** għaliex kuntratt ta' diviżjoni mhuwiex att li bih tiġi trasferita proprjetà, kif isemmi dak l-artikolu. Kif tajjeb ġie mfisser mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza ***Michael Buttigieg et v. Raymond Cutajar et*** deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023, «*diviżjoni mhix trasferiment ta' proprjetà, iżda biss senjalazzjoni ta' min mill-komproprjetarji għandu liema parti; l-effett ta' diviżjoni huwa dikjarattiv mhux traslattiv.*» Att ta' diviżjoni jista' iżda jservi ta' prova ta' pussess għall-għanijiet tal-**Artikoli 2143** u **2144** (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' Marzu, 2012 fl-ismijiet ***Joseph Calleja v. Ir-Reġistratur tal-Artijiet***; kif ukoll, is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Ġurisdizzjoni Superjuri) (Sezzjoni Ġenerali) tad-29 ta' Frar, 2008 fl-ismijiet ***Saviour Spiteri v. Dr Grazio Mercieca nomine***). Issa f'dan il-każ, dan il-kuntratt ta' diviżjoni ġie ppubblikat fit-18 ta' Settembru, 1852 u ftit xhur wara proprju fil-11 ta' Jannar, 1853 din l-istess art ġiet konċessa b'titlu ta' qbiela

lill-antenati tal-konvenuti. Jiġi b'hekk, li l-atturi lanqas jistgħu jargumentaw li l-aventi kawża tagħhom żammew il-pussess tal-art għal għaxar snin. Kemm hu hekk, huma jgħidu li żammew il-pussess legali mhux il-pussess fiżiku tal-art.

85. F'dan l-isfond, għalhekk, ma jistgħux l-atturi jippretendu li għandhom interess li jipprevali taħt l-**Artikolu 43(1)(ċ)**.

86. Għal dak li huwa t-**tielet aggravju**, l-atturi jaċċennaw għall-fatt li sabiex wieħed jakkwista proprjetà mmobbli bil-preskrizzjoni deċennali taħt l-**Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili** jrid ikollu "*titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà*" u jrid ikun ippossjeda l-immobbli b'rieda tajba għaż-żmien kollu tal-preskrizzjoni; u li fejn ma jkunx hemm rieda tajba u titlu tajjeb, il-proprjetà tinkiseb bil-mogħdija ta' xejn inqas minn tletin sena (**Artikolu 2143**). Jilmentaw li teżisti sitwazzjoni anomala fejn fl-1998 persuni li ma kellhomx titlu u lanqas rieda tajba rreġistraw l-art in kwistjoni abbażi tal-preskrizzjoni, fejn ippreżentaw sempliċi affidavit li fiha qalu li ilhom jippossjedu l-art għal iktar minn ħamsin sena, u li issa bid-dekors ta' għaxar snin qed jippretendu li għandhom titlu.

87. Jilmentaw li fis-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti ma għamlet l-ebda konsiderazzjoni f'dan is-sens, u jsostnu li huwa proprju minħabba sitwazzjonijiet bħal dawn li l-interessi li jipprevalu għandhom jingħataw

effett sabiex reġistrazzjoni "fażulla" fir-Reġistru tal-Artijiet titħassar.

88. Iżda l-liġi hi li hi, u kif ingħad, ladarba l-konventi akkwistaw titolu garantit fuq l-art inkwistjoni huwa biss bil-prova ta' interess li jipprevali li tali titolu jista' jiġi megħlub mill-atturi. Ladarba l-interessi li jipprevalu vantati mill-atturi (taħt l-**Artikolu 43(1)(ċ)** u **(d)** ma jirriżultawx, ma tistax din il-Qorti "tagħtihom effett".

89. Dan l-aggravju għalhekk huwa bla bażi u se jiġi miċħud.

90. Illi mbagħad l-atturi fit-**tieni aggravju** tagħhom, jilmentaw li l-Ewwel Qorti naqset li tistħarreġ jekk meta fl-1998 saret ir-reġistrazzjoni tal-art inkwistjoni kinitx saret id-debita pubblikazzjoni fil-Gazzetta tal-Gvern. Jenfasizzaw li fil-fatt ma saret l-ebda prova f'dan ir-rigward u għalhekk isostnu li r-reġistrazzjoni tagħhom m'għandhiex tingħata effett.

91. Illi hekk kif tajjeb irrilevaw il-konvenuti, ma hemm l-ebda allegazzjoni f'dan is-sens fit-talbiet tal-atturi fir-rikors promotur u għalhekk ma kienx il-kompitu tal-Ewwel Qorti li tidħol f'din il-kwistjoni. (Fil-fatt għalkemm fil-premessi tar-rikors tagħhom jilmentaw li r-reġistrazzjoni saret "*ad insaputa*" tagħhom u mingħajr ma ngħataw l-opportunità li jiddefendu t-titolu tagħhom tagħhom, ma talbux li jiġi dikjarat li ma saritx id-debita pubblikazzjoni).

92. Il-pern tal-azzjoni attriċi hija dwar l-interessi li jipprevalu fuq it-titlu garantit tal-konvenuti u mhux li r-reġistrazzjoni kienet monka. Dik kienet l-għażla tagħhom, wara kollox l-attur jagħżel x'tip ta' azzjoni jrid imexxi 'l quddiem.

93. Billi din hija kwistjoni li l-atturi qajmu għall-ewwel darba quddiem din il-Qorti u b'hekk ma ġietx dibattitu quddiem l-Ewwel Qorti, din il-Qorti mhux se tidħol fiha u mhux se tippronunzja ruħha dwarha.

94. Peress li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti jirriżulta li l-atturi m'għandhomx titolu li jipprevali fuq it-titolu garantit tal-konvenuti, mhux il-każ li din il-Qorti tgħaddi biex tqis ukoll il-ħames u s-sitt aggravji li tressqu mill-konvenuti fl-appelli rispettivi tagħhom.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnhom iż-żewġ appelli ewlenin tal-konvenuti Camilleri *et* u Portelli *et*, filwaqt li **tiċħad** l-appell inċidentali mressaq mill-atturi u għaldaqstant tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż tal-Ewwel Istanza għandhom jinġarru mill-atturi, filwaqt li dawk tal-appelli ewlenin għandhom jinġarru inkwantu għal sehem minn ħamsa

mill-appellanti u l-bqija mill-atturi, filwaqt dawk li għandhom x'jaqsmu mal-appell inċidentali jitħallsu mill-istess atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
jb