MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tas-16 ta' Novembru, 2004

Appell Civili Numru. 142/1993/1

Robert Rendle

v.

Maddalena armla minn John Maria Vella, Lina Vella u Crocefisso Vella bhala successuri ta' John Mary Vella u b'digriet tal-15 ta' Marzu 1993 gew kjamati fil-kawza Maria Vella, Antonia Vella, Carmelo Vella, Andrew Vella, Reno Vella, Saviour Vella, ilkoll ahwa Vella, ulied Madalena u hut il-konvenuti l-ohra, Marco Vella u Helen Vella ulied il-mejjet Joseph, u b'digriet ta' l-1 ta' Marzu, 1994 gew kjamati fil-kawza Gustavo Sciortino f'ismu proprju u bhala prokuratur ta' l-assenti Henry, Lewis, Elvira mart John Muscat, James u Alexander ilkoll ahwa Sciortino, u b'digriet tat-13 ta'

Jannar, 1997 l-atti ta' Gustavo Sciortino proprio gew trasfuzi f'isem Stephen Sciortino stante l-mewt ta' l-istess Gustavo Sciortino

Il-Qorti:

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi b'kuntratt in atti Paul Pullicino tal-25 ta' Gunju 1965 (Dok A) huwa u martu xtraw minghand Josephine armla minn Gaetano Sciortino, f'isimha proprju u bhala mandatarja tas-sitt uliedha, il-ghalqa immarkata bil-kulur roza fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u esibita ma' din ic-citazzjoni (Dok B), maghrufa bhala 'Ta' l-Iklin', limiti tan-Naxxar, tal-kejl ta' cirka sitt tomniet u nofs; illi xi xhur ilu l-attur ircieva ittra minghand il-legali tal-konvenuti fejn dawn ivvantaw drittijiet ta' proprjetà fuq parti mill-art ta' l-attur konfinanti ma' l-art taghhom, ghal-liema ittra l-attur wiegeb b'ittra legali ohra fejn irrespinga il-pretensjoni ta' l-istess familja Vella, konvenuti odjerni, u dan in vista tat-titolu li l-attur ghandu; illi imbaghad l-attur sar jaf li il-konvenuti qassmu l-art taghhom fi *plots* - u li taghhom l-attur akkwista pjanta (Dok C) - u ma' l-art taghhom inkludew ukoll parti mill-art ta' l-attur (Dok B) u markata rosa fuq Dok C (pjanta tal-konvenuti) - li superimposti jikkombacjaw; u li l-istess konvenuti qed joffru dawn il-*plots* ghall-bejgh, u fil-fatt digà saru konvenji, fosthom ta' dawk il-*plots* li jinkludu l-art ta' l-attur; u jista' jkun li saru wkoll kuntratti; illi dan l-agir illegali tal-konvenuti hu lesiv tad-dritt ta' proprjetà ta' l-attur, u jirrekalu danni kbar, stante il-valur ta' l-art, u ghalhekk l-attur talab u ottjena il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni (2369/93, fl-ismijiet: *Robert Rendle vs Lina Vella u Crocefisso Vella bhala successuri ta' John Mary u Magdalena Vella*) sabiex l-intimati (konvenuti odjerni flimkien ma' Maddalena Vella li f'dak iz-zmien kien mahsub li hi mejta) biex ma jghaddux ghall-kuntratti ta' trasferimenti tal-*plots* fl-art deskritta li jinkludu art ta' l-attur, a rigward tal-*plots* li digà saru konvenji dwarhom, u biex jigu projbiti anke milli jaghmlu konvenji dwar *plots* li jinkludu l-art imsemmija li tappartjeni lill-attur f'kaz li dwar xi wahda minnhom ghad ma sarx konvenju, jew jaqa' xi konvenju li digà sar; talab ghaliex

dik il-Qorti m'ghandhiex: (1) tiddikjara li l-art approprijata mill-konvenuti, fuq dekritta u akkwistata mill-attur bil-kuntratt tal-25 ta' Gunju 1965 in atti Nutar Dottor Paul Pullicino, u delineata fuq il-pjanti esibiti, hi ta' proprjetà ta' l-attur; u konsegwentement (2) tikkonferma l-effett tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2369/93 fl-ismijiet *Robert Rendle vs Lina Vella u Crocefisso Vella*; (3) tordna ir-rexissjoni tal-konvenji u/jew kuntratti li digà saru mill-konvenuti a rigward ta' l-art fuq imsemmija u deskritta; u, okkorrendo, (4) tinnomina kuntratt (*recte*: Nutar) biex jircievi l-atti ta' rexissjoni u kuraturi biex jirraprezentaw lill-kontumaci, fuq l-istess atti li jsiru f'hin, data u lok li dik il-Qorti tordna; bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk ta' l-ittra legali tal-4 ta' Awissu 1992, u l-mandat ta' inibizzjoni numru 2369/92PA; u l-konvenuti jibqghu mharrka ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Maddalena Vella, Lina Vella u Crocifisso Vella illi permezz taghha eccepew:

Fl-ewwel lok in-nuqqas ta' integrità tal-gudizzju billi l-persuni citati ma humiex l-eredi kollha ta' John Maria Vella u ghalhekk l-eredi l-ohra jridu jigu kjamati in kawza;

In linea preliminari wkoll li din it-talba ta' l-att tac-citazzjoni hija nulla billi ma tistax tintalab b'konferma in perpetwità ta' inibizzjonni imma tista' fic-citazzjoni biss tintalab id-dritt sostantiv u l-mandat ta' inibizzjoni huwa biss att kawtelatorju ghall-istess;

Fil-mertu illi l-art in kwistjoni tappartjeni lill-konvenuti u giet ghandhom in parti b'wirt minghand missierhom John Maria Vella, li kien imbaghad hu stess in parti wiritha u in parti xtraha;

Rat id-dikjarazzjoni ta' dawn il-konvenuti, guramentata minn Lina Vella, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet kif korretta tal-konvenuti kjamati in kawza illi permezz taghha eccepew:

1. Preliminarjament in-nullità tac-citazzjoni fil-konfront tal-konvenuti kjamati in kawza Marco Vella u Helen Vella stante li gew imharrka hazin;

2. In linea preliminari wkoll, it-tieni talba ta’ l-att tac-citazzjoni hija nulla billi ma tistax tintalab b’konferma in perpetwità ta’ inibizzjoni imma tista’ fic-citazzjoni biss tintalab id-dritt sostantiv u l-mandat ta’ inibizzjoni huwa biss att kawtelatorju ghall-istess;

3. Illi fil-mertu, l-art in kwistjoni tappartjeni lill-konvenuti u giet ghandhom in parti b’wirt minn ghand missierhom John Maria Vella li kien imbaghad hu stess in parti wiritha u in parti xtraha;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk jinqala’ l-kaz;

Bl-ispejjez kontra l-attur ingunt biex jidher ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni tal-kjamati fil-kawza, konfermata bil-gurament minn Antonia Vella, u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-kjamat fil-kawza Gustav Sciortino proprio et nomine illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi l-eccipjenti ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju fil-konfront ta’ l-attur billi t-talbiet kif impostati mill-attur ma jistghux jigu diretti kontra l-kjamat in kawza odjern li ma kienx parti fil-mandat ta’ inibizzjoni in kwistjoni;

2. Illi minghajr pregudizzju, l-kjamata fil-kawza ta’ l-eccipjenti anqas ma tista’ tigi gustifikata a bazi ta’ l-art. 1422 citat mill-attur billi l-kawza *de quo* mhix kawza fejn ix-xerrej jista’ jigi kundannat jizgombra mill-proprjetà li xtara;

3. Illi fil-mertu, sa fejn jaf l-eccipjenti, l-awtrici ta’ l-eccipjenti bieghet sew lill-attur;

4. Illi in *ogni* kaz, l-attur bhala possessur *in buona fede* ghal aktar minn ghaxar snin ininterrotti llum ghandu titolu ghall-art *de quo* bi preskrizzjoni akkwisittiva;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-kjamat fil-kawza Gutav Sciortino proprio et nomine u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza ta' l-erbgha (4) ta' Ottubru, 2000 illi permezz taghha l-Prim Awla tal-Qorti Civili ddecidiet hekk: "… tilqa' t-talbiet attrici u tiddikjara li l-art approprijata mill-konvenuti kjamati fil-kawza Vella u akkwistata mill-attur bil-kuntratt tal-25 ta' Gunju, 1965 in atti Nutar Dottor Paul Pullicino u delineata fuq il-pjanti esibiti, hi proprjetà ta' l-attur kif fuq deciz; u konsegwentement tikkonferma l-effett tal-mandat ta' inibizzjoni numru 2369/93 fl-ismijiet *Robert Rendle vs Lina Vella et* sakemm l-attur jirriprendi pussess ta' l-art approprijata; u tordna r-rexissjoni tal-konvenji u/jew kuntratti li digà saru mill-konvenuti a rigward ta' l-art fuq imsemmija u deskritta u tinnomina lin-Nutar Joseph Darmanin biex jircievi l-kuntratt ta' rexissjoni u Dr. Audrey Demicoli bhala kuratur biex tirraprezenta lill-kontumaci fuq l-istess atti li jsiru f'hin, data u lok li din il-Qorti tordna wara li ssir talba *ad hoc* mill-attur fejn jindika liema kuntratti ta' rexissjoni jridu jsiru.

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti u kjamati fil-kawza Maria Vella et. Il-kjamati fil-kawza Gustav Sciortino qed jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju spejjez ghalihom."

u dana wara illi kkunsidrat hekk:

"Il-Qorti ser tikkunsidra l-argument legali mressaq mill-attur. Hu qed jibbaza d-dritt tieghu fuq l-artikoli 2140 u 2141 tal-Kodici Civili.

"L-artikolu 2140(1) ighid hekk:

‘Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jippossjedi haga mmobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.’

“Imbaghad l-artikolu 2141 jipprovdi li:

‘Mhux bizzejjed li jkun hemm il-bona fidi fiz-zmien ta’ l-akkwist, izda jehtieg li dina tissokta ghaz-zmien kollu mehtieg ghall-preskrizzjoni.’

“L-artikolu 531(1) ighid:

‘Persuna li, ghal ragunijiet li ghandom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija possessur ta’ bona fidi’.

“Skond il-gurisprudenza tal-Qrati tagh[n]a: ‘Hu maghruf li l-pussess irid ikun kontinwu, mhux interott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien kollu stabilit fil-ligi u cioè ghal perijodu ta’ ghaxar snin. Hu anke maghruf illi l-pussess jigi akkwistat bil-konkors taz-zewg elementi - dak fiziku u dak intenzjonali. Irid allura jippossjedi *uti dominus*.’

“L-attur ilu jippossjedi l-art mixtrija u indikata fuq il-pjanta li kien hemm mal-kuntratt ta’ xiri Dok. B minn 1965. Hu ma giex disturbat fizikament u gudizzjarjament. Kien biss fl-1988 li hu gie avvicinat miz-zewg ahwa Vella li ressqu pretenzjoni fuq l-art in kontestazzjoni.

“Il-konvenuti qed jissottomettu li huma wkoll kellhom l-art ghandhom indisturbata ta’ lanqas minn 1927. Meta l-attur xtara l-art hu mmarka b’sinjali taz-zebgha l-konfini precizi li kellu li kienu jaqblu mal-pjanta li fuqha xtara fuq l-art in kwistjoni, u din kienet tinkludi l-parti kontestata. Dawn il-marki baqghu jigu regolarment rinfreskati biz-zebgha, daqqa kulur u daqqa iehor. Ghalhekk dawn kienu a konjizzjoni ta’ kull min seta’ kellu interess, specjalment tal-konvenuti li kellhom l-art tmiss ma’ ta’ l-attur, u mhux possibili li f’26 sena ma jinnotawx din iz-zebgha u l-pretenzjoni ta’ l-attur.

"Dwar is-sottomissjoni tal-konvenuti li l-attur xtara biss 6.5T u ghalhekk ma jistax jippreskrivi l-parti kontestata ghax dina qatt ma kienet fil-parti li xtara minghand Sciortino, il-Qorti tirrileva li l-attur ipposseda ghal 26 sena l-art kollha li kellu fuq pjanta Dok. B u li kienet tinkludi l-parti kontestata. L-art kienet murija fil-pjanta annesa mal-kuntratt Dok. A liema pjanta giet iffirmata mill-venditrici. Hemm konferma fid-Dok. a fol. 123. L-art li xtara l-attur kienet ben delineata ghalhekk it-terminu preskrittiv setgha jibda jiddekorri.

"Lilian Rendle xehdet li meta xtraw l-art minghand Sciortino, dan kien tahom pjanta, u b'dik il-pjanta marru fuq l-art, u tant kienet preciza li lanqas dahlilhom f'mohhom li jmorru jkejlu ghax il-*boundaries* kienu hemm; il-hitan kienu ghadhom hemm … L-art ta' Sciortino ma kienitx mahduma izda ta' hdejha kienet mahduma. Ghalhekk setghu jaraw sewwa liema kienet l-art li ser jixtru.

"Kuntrarjament il-konvenuti ma ressqu ebda pjanta li tindika ezattament liema kienet l-art li huma kienu jippossjedu. Il-wirt/kuntratt ma jipprovdu ebda prova/informazzjoni fizika ta' l-art taghhom.

"Dwar is-sottomissjoni tal-konvenuti li la Sciortino u lanqas Mizzi ma jikkonfermaw il-verzjoni ta' l-attur, il-Qorti tirrileva li kemm Mizzi u Sciortino gew kontradetti mill-provi dokumentarji li ezibixxa l-attur u li jsahhu t-tezi ta' l-attur.

"Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-pussess ta' l-attur ta' l-art in kontestazzjoni kien wiehed kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghal zmien kollu stabilit fil-ligi u cioè ghal perijodu ta' ghaxar snin, bil-konkors taz-zewg elementi - dak fiziku u dak intenzjonali, b'pussess *uti dominus*."

Rat ir-rikors ta' l-appell tal-konvenuti u kjamati fil-kawza Vella illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu illi tigi revokata s-sentenza appellata, illi jigu michuda t-talbiet ta' l-appellat u milqugha l-eccezzjonijiet ta' l-appellanti, bl-ispejjez kontra l-appellat;

Rat illi ma jirrizultax illi l-attur appellat u l-kjamati fil-kawza Sciortino pprezentaw risposta. Jirrizulta, però, illi l-attur appellat wiegeb bil-miktub ghar-rikors ta’ appell permezz ta’ nota ta’ sottomissjonijiet ipprezentata fit-tlieta (3) ta’ Mejju, 2004 (fol. 256-258);

Rat in-nota ta’ l-attur appellat, ipprezentata waqt l-udjenza tat-tmintax (18) ta’ Mejju, 2004, illi permezz taghha ceda l-atti tal-kawza limitatament u in konfront tal-kjamati fil-kawza Henry, Lewis, Elvira mart John Muscat, James u Alexander, ahwa Sciortino u, konsegwentement tastjeni milli tiehu konjizjoni ulterjuri tal-kawza fil-konfront ta’ dawn il-kjamati fil-kawza;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji ta’ l-appellanti kontra s-sentenza appellata huma sostanzjalment is-segwenti:

1. Illi peress illi, fi kliem ir-rikors ta’ appell, “… irrizulta li l-estensjoni ta’ l-art kollha li l-appellat qieghed jghid li akkwista, ghandha kejl ta’ sebgha punt erbgha u ghoxrin tomna (7.24) u mhux sitt itmiem u nofs (6.5T) kif hemm stipulat fil-kuntratt tal-25 ta’ Gunju, 1965 … l-preskrizzjoni decennali hija applikabbli fir-rigward ta’ dik il-propjetà li ghalih [*sic*] japplika t-titolu, f’dan il-kaz is-sitt itmien u nofs u ma jistax jestendi ghal dak li ma jissemmix u ma jirrizultax mill-att ta’ akkwist”;

2. Dejjem fi kliem ir-rikors ta’ appell, “… fil-kors tal-proceduri qatt ma gie identifikat jekk il-porzjon art li fuqha hemm il-kontestazzjoni u li l-perit tekniku ddikjara li ghandha kejl ta’ 0.74 tomna, tinsabx inkorportata fil-pjanta (fol. 142) li tinsab annessa ma’ l-att ta’ akkwist li a bazi tieghu l-appellat qieghed jikkontendi li akkwista din il-porzjon art;

3. Illi l-pussess ta’ l-attur appellat ghall-finijiet ta’ l-akkwist bis-sahha tal-preskrizzjoni decennali ma kienx wiehed univoku;

4. Illi, fi kliem ir-rikors ta’ appell, “… dwar il-kwistjoni tal-*buona fede* hemm xi tghid ukoll”;

5. Illi l-attur appellat naqas illi jaghmel il-prova illi l-imsemmi kuntratt tal-25 ta’ Gunju, 1965 gie inskritt fir-Registru Pubbliku u, konsegwentement, *ai termini* ta’ l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, z-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma bediex miexi;

Ikkunsidrat:

Illi l-attur appellat, fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu hawn fuq imsemmija, sostna illi l-ewwel (1) aggravju ta’ l-appellant mhux fondat ghaliex:
“l-esponent [l-attur] ghandu l-konfort tas-sentenza ta’ l-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (25-11-68 *Arthur Quintano vs Joseph Farrugia nomine*) li qed jesibixxi ma’ din in-nota ta’ sottomissjonijiet, fejn giet stabbilita l-prevalenza tal-pjanta fuq il-kejl f’kuntratti formulati bhala dak *de quo*”;

Fil-fehma ta’ dina l-Qorti hija pertenenti hafna ghall-finijiet ta’ l-aggravju in ezami s-segwenti silta mis-sentenza illi ghaliha ghamel riferenza l-appellat:
“Bhala fatt irrizulta mill-perizja adoperata mill-ewwel Onorabbli Qorti illi s-sit kif kulurit fil-pjanta ghandu kapacità superficjali ta’ 83,762 sq. ft. cioè kapacità akbar b’7,492 sq. ft. mill-kapacità imsemmija fil-kuntratt. L-ewwel Onorabbli Qorti, però, irriteniet illi ‘d-differenza tal-kejl ma taghmel ebda differenza ghaliex mal-kuntratt hemm annessa pjanta u minn din il-pjanta tirrizulta liema art giet koncessa lill-(appellat), cioè l-art kollha kulurita u bil-konfini fl-istess kuntratt indikati. …’.

“Din il-Qorti jidrilha illi dan ir-ragonament ta’ l-ewwel Onorabbli Qorti hu manifestament korrett. Wiehed josserva illi dak li, bil-kuntratt, gie koncess <u>mhux tant kannegg ta’ art deskritta</u>, izda <u>hu art deskritta b’tant kannegg</u>. Il-kuntratt <u>ma jghidx</u> li kien qed jigi koncess kejl

ta' 76,270 sq. ft. mill jew tal-porzjoni ta' l-art kulurita ahdar u markata 'E', ecc; il-kuntratt jghid illi kienet qieghda tigi koncessa il-porzjoni ta' art kulurita ahdar u markata 'E' tal-kejl ta' 76,270 sq. ft. … bi[l]- … formulazzjoni … uzata fil-kuntratt … l-oggett tal-kuntratt kien l-art kif murija kulurita fil-pjanta cioè il-*corpus* u l-kejl, invece, kien mera specifikazzjoni ulterjuri."

Il-principju enuncjat f'din is-silta appena citata - principju illi mieghu dina l-Qorti taqbel pjenament - isib applikazzjoni fil-kaz odjern, kif jista' facilment jigi konstatat mis-segwenti silta tal-kuntratt in kwistjoni (fol. 5-8):
"*By virtue of this deed, the appearer Josephine Sciortino, proprio et nomine, sells and transfers to the appearers Robert Rendle and to his wife Liliana Rendle who jointly accept, purchase and acquire the field shown coloured pink on the annexed plan (Enclosure A) known as 'ta' l-Iklin' situated in the district of 'ta' l-ilkin' within the limits of Naxxar, formerly limits of Birkirkara, having a superficial area of approximately six and a half tumoli, bounded …*" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Dina l-Qorti tasal biex tghid illi l-imsemmi principju isib applikazzjoni aktar qawwija fil-kaz odjern milli fil-kaz ta' l-art involuta fl-imsemmija kawza fl-ismijiet *Quintano vs Farrugia* meta jittiehed in konsiderazzjoni l-fatt illi, fil-kaz odjern, il-kapacità ta' l-art mibjugha hija indikata bhala *approximately* filwaqt illi, fil-kaz l-iehor, jinghad semplicement u kategorikament "*… measuring seventy six thousand two hundred and seventy (76,270) square feet*", minghajr il-kwalifika *approximately* jew kwalifika simili;

Minn dak illi inghad sa issa huwa evidenti illi l-aggravju in ezami ta' l-appellanti huwa infondat;

Ikkunsidrat:

Illi t-tieni (2) aggravju kemm kemm jimmerita konsiderazzjoni u ma jistax jigi milqugh. Infatti, ghalkemm huwa veru illi mir-relazzjoni tal-perit tekniku, l-Arkitett u Inginier Civili David Pace (fol. 168-169) jirrizulta

illi, sabiex il-perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni tieghu dwar il-kapacita` ta’ l-art kollha illi l-appellat jippretendi illi akkwista permezz ta’ l-imsemmi kuntratt, huwa ha bhala bazi l-pjanta dokument B esibita ma’ l-att ta’ citazzjoni, dina l-Qorti ma ghandha ebda dubbju illi l-art illi kejjel il-perit tekniku hija l-istess wahda illi tirrizulta mill-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ akkwist ta’ l-appellant (fol. 142). Tajjeb illi jigi rilevat ukoll illi fir-relazzjoni tieghu l-perit tekniku jghid hekk:
“L-art in kontestazzjoni kif immarkata bil-kulur roza fuq il-pjanti Dok ‘B’ u ‘C’ ghandha kejl illi jammonta ghal … 0.74 tomna” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi sabiex isostnu t-tielet (3) aggravju taghhom l-appellanti, fir-rikors ta’ appell, jaghmlu riferenza ghas-sentenza ta’ din il-Qorti tat-2 ta’ Marzu, 1962 fil-kawza fl-ismijiet *Salvatore Spiteri vs Francesco Saliba* u minnha jiccitaw is-segwenti silta:
“Il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali hi bazata fuq il-pussess u l-pussess, biex jista’ jirradika l-preskrizzjoni, jehtieg li jirrijunixxi r-rekwiziti tal-ligi, fosthom l-univocità … Issa … hu pacifikament ritenut li l-possessur jehtieg li jkun ippossjeda b’mod li dak, li kontra tieghu tkun ghaddejja l-preskrizzjoni, jista’ almenu jkun jaf (anke jekk, fil-fatt, ma jsirx jaf) li l-possessur qed jippossiedi bit-tali mod.

“… kien hemm bzonn allura, biex il-pussess tieghu ma jkunx ekwivoku, li jkun hemm xi manifestazzjoni tad-dritt li kien qieghed jippretendi li jippreskrivi …”;

Fil-kaz odjern din il-“manifestazzjoni” tirrizulta, kif jemergi car mis-segwenti silta tas-sentenza appellata illi mal-kontenut taghha din il-Qorti taqbel (fol. 217, l-ahhar paragrafu):
“Meta l-attur xtara l-art hu mmarka b’sinjali taz-zebgha l-konfini precizi li kellu li kienu jaqblu mal-pjanta li fuqha xtara … l-art in kwistjoni, u din kienet tinkludi l-parti kontestata. Dawn il-marki baqghu jigu regolarment rinfreskati biz-zebgha, daqqa kulur u daqqa iehor. Ghalhekk dawn kienu a konjizzjoni ta’ kull min seta’ kellu

interess, specjalment tal-konvenuti li kellhom l-art tmiss ma' ta' l-attur, u mhux possibili li f'26 sena ma jinnotawx din iz-zebgha u l-pretenzjoni ta' l-attur."

Konsegwentement, anqas it-tielet (3) aggravju ta' l-appellanti ma huwa fondat;

Ikkunsidrat:

Illi sabiex jixhtu dubbju fuq il-bona fida ta' l-attur, l-appellanti, fil-parti enumerata hamsa (5) tar-rikors ta' appell, jghidu biss hekk:
"L-attur jghid li kien hemm iz-zebgha ma' l-art sabiex jiddentifika l-art li kien akkwista. Jekk ghall-grazzja ta' l-argument biss wiehed kellu jaqbel mieghu, x'kienet ir-raguni li tpoggiet din iz-zebgha meta mart l-attur xehdet li: 'x'kellu hu kien jidher car hafna (Gustavo Sciortino) ghax l-art tieghu ma kienetx mahduma' … u meta l-appellat stess ighid li kien hemm hitan divizorji bejn l-art mahduma u dik mhux mahduma? Ghalkemm l-appellat ighid li qabel il-pubblikazzjoni ta' l-att ta' akkwist huwa kien mar fuq il-post flimkien ma' l-awtur tieghu (Gustavo Sciortino) u li l-art giet identifikata, dan huwa wkoll kontradett mill-istess Sciortino li xehed li huwa ma marx fuq din l-art."

Kwantu ghall-marki taz-zebgha, din il-Qorti ma ssib ebda raguni - kif, *del resto*, anqas ma sabet l-ewwel Qorti - sabiex ma temminx lill-attur u lill-martu illi dawn il-marki saru minnhom hekk kif akkwistaw l-art in kwistjoni u illi l-istess marki kienu jigu rinfreskati minn zmien ghal zmien. Ir-raguni ghaliex ghamlu hekk ftit li xejn tinteressa lil din il-Qorti. Huwa possibbli illi riedu *to make assurance doubly sure*?

Huwa veru illi l-kjamat fil-kawza Gustavo Sciortino nnega illi huwa qatt mar fuq l-art in kwistjoni ma' l-attur. Però, dina l-Qorti ma tantx tati affidament lil dan il-kjamat fil-kawza ghaliex mhux facli illi temmnu meta - sabiex wiehed jiehu ezempju - fl-*affidavit* tieghu (fol. 98-99), huwa qal illi fin-negozjati illi wasslu ghall-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur "… jiena pproponejt il-prezz ta' Lm1200 it-tomna", u jirrizulta illi l-attur u martu akkwistaw l-art

<u>kollha</u> - *approximately six and a half tumoli* - bil-prezz ta' Lm1200 <u>ghall-intier</u>;

Din il-Qorti ma ssib ebda raguni ghaliex ghandha tiddubita mill-bona fidi ta' l-appellant u, konsegwentement, ma tistax takkolji r-raba' (4) aggravju ta' l-appellanti;

Ikkunsidrat:

Illi anqas il-hames (5) aggravju ta' l-appellanti ma huwa fondat ghaliex din il-Qorti taqbel ma' dak illi qal l-appellat fis-silta, hawn taht riprodotta, min-nota ta' sottomissjonijiet tieghu aktar 'l fuq imsemmija:
"Fis-sottomissjoni 6 ta' l-Appell jinghad illi l-attur naqas ukoll milli jgib prova tad-data ta' l-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku tal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-1965 - filwaqt li l-konvenuti ghamlu riferenza ghall-artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Fil-fatt din il-prova ngabet izda sfuggiet lill-appellanti: tinstab fuq il-kopja ufficjali tal-kuntratt … mahruga mill-Arkivju Notarili, cioè fid-Dok. KP a fol 136 tal-process."

Ikkunsidrat:

Illi din il-Qorti tifhem illi fil-paragrafu enumerat sebgha (7) tar-rikors ta' appell, l-appellanti qed jissottomettu illi l-attur ma rnexxilux jipprova "*in modo positivo la proprietà che reclama*" ghaliex jirrizulta dubbju dwar din il-proprjetà. Peress illi fil-bidu ta' l-istess paragrafu l-appellanti jghidu "taht ic-cirkostanzi fuq imsemmija" dina l-Qorti tifhem illi d-dubbju illi l-appellanti jippretendu illi jezisti jemergi minn dawn "ic-cirkostanzi". Din il-Qorti hija konvinta illi dawn "ic-cirkostanzi" ma huma xejn hlief is-sottomissjonijiet illi jaghmlu l-appellanti fir-rikors ta' appell sabiex isostnu l-aggravji taghhom hawn fuq elenkati. La darba dawn l-aggravji gew kollha dikjarati nfondati, ma jistax jinghad illi jirrizulta d-dubbju allegat mill-appellanti;

Ikkunsidrat:

Illi fir-rikors ta' appell l-appellanti jissottomettu wkoll illi l-art in kontestazzjoni hija proprjetà taghhom u illi ilhom

jipposseduha 'l fuq minn tletin sena u illi, ghalhekk, fi kliem ir-rikors ta' appell, "… f'kull kaz ghandha tapplika l-preskrizzjoni trigenerarja kif ikkontemplata fl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili." L-appellanti, imbaghad jaghmlu riferenza ghas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-sebgha (7) ta' Frar, 1973 fil-kawza fl-ismijiet *Antonio Micallef Decaro noe. vs Giuseppe Gatt et*. Minn din is-sentenza l-appellanti jiccitaw silta illi fiha, fost affarijiet ohra, jinghad hekk b'riferenza ghall-preskrizzjoni kontemplata mill-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili:
"dina l-preskrizzjoni tipprexindi minn kull titolu iehor u ma tirrikjedi ebda *buona fede*. Hija tirriporta ruhha ghall-dawk it-termini minimi skematici ta' l-istitut tal-preskrizzjoni kostitwiti minn pussess *animo domini* u legittimu" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Din il-Qorti, wara illi ezaminat il-provi prodotti, senjatament dawk prodotti mill-appellanti, tikkonkludi illi l-appellanti ma rnexxilhomx jippruvaw illi huma qatt kienu proprjetarji, jew almenu jippossjedu *animo domini*, l-art in kontestazzjoni. Infatti, l-ahjar prova illi ressqu l-appellanti f'dan ir-rigward hija dik illi huma proprjetarji ta' art tal-kapacità ta' tmint itmien illi tmiss ma' l-art akkwistata mill-appellat permezz ta' l-imsemmi kuntratt ta' l-1965. Din il-Qorti ghandha dubbju serju kemm l-art in kontestazzjoni tifforma parti minn dawn it-tmien t-itmien, u dana principalment minhabba dak illi qal Saviour Vella, wiehed mill-kjamati fil-kawza, fil-paragrafu enumerat ghaxra (10) ta' l-*affidavit* tieghu, konfermat bil-gurament fit-tmienja u ghoxrin (28) ta' Lulju, 1993 (fol. 39-40):
"Illi xi sena ilu, il-Gvern ta' Malta ppretenda li cirka tomna mit-tmien t'itmien [*sic*] li kellna ahna kienet tieghu peress illi allega li parti minnha kienet *wasteland* u ma kienitx qed tinhadem mill-bidwi. Fil-fatt biex nevitaw litigazzjoni mal-Gvern li setghet tiehu hafna zmien u spejjez, iddecidejna li nixtru dik il-parti ta' cirka tomna minnghand il-Gvern kif fil-fatt ghamilna. Din il-porzjon li xtrajna minnghand il-Gvern xi sena ilu tidher immarkata fuq il-pjanta Dok SV7 bhala *Area C*. Illi ghalhekk jekk wiehed jeskludi l-*area* li nxtrat minnghand il-Gvern ta' Malta, it-tmien t'itmiem proprjetà taghna jestendu mhux talli sal-porzjon in kwistjoni izda sahansitra fuq parti ohra mill-proprjetà akkwistata mill-

attur li fil-prezent u sa issa mhix in kontestazzzjoni” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

Ikkunsidrat:

Illi fl-udjenza mizmuma minn dina l-Qorti fid-disgha (9) ta’ Novembru, 2004, fost affarijiet ohra, gie verbalizzat hekk:
“Dr. Raphael Fenech Adami u Dr. Edward Debono ghall-partijiet jiddikjaraw illi effettivament ma saru ebda kuntratti jew konvenji fuq l-art meritu ta’ din il-kawza u dana qed jinghad riferibilment ghal dik l-ahhar parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel Qorti laqghet it-tielet talba attrici u ordnat ir-rexissjoni tal-konvenji u/jew kuntratti li digà saru mill-konvenuti a rigward ta’ l-art fuq imsemmija u deskritta”;

Fid-dawl ta’ din id-dikjarazzjoni u fid-dawl tal-fatt illi mill-provi kif kienu fil-mument meta giet pronunzjata s-sentenza appellata ma jirrizultax illi kienu saru xi konvenji jew kuntratti dwar l-art meritu tal-kawza, hemm lok illi tigi revokata dik il-parti tas-sentenza appellata illi permezz taghha gew milqughha t-tielet (3) u r-raba’ (4) talbiet attrici u illi l-istess talbiet jigu michuda;

Ghall-kompletezza, tajjeb illi jigi rilevat illi l-Avukati Dottor Raphael Fenech Adami u Dottor Edward Debono f’din il-kawza qed jippatroncinaw lill-partijiet kollha fil-kawza bl-eccezzjoni tal-kjamati fil-kawza Sciortino. Tajjeb illi jigi rilevat ukoll illi permezz tas-sentenza appellata l-kjamati fil-kawza Sciortino gew liberati mill-osservanza tal-gudizzju u illi ma sarx appell mill-parti relativa tas-sentenza;

Ghal dawn il-motivi:

Tipprovdi dwar l-appell billi tirriforma s-sentenza appellata bil-mod segwenti:
(i) tirrevokaha kwantu laqghet it-tielet (3) talba attrici, kwantu laqghet u pprovdiet dwar ir-raba’ (4) talba attrici u kwantu pprovdiet dwar l-ispejjez illi jirrigwardaw il-konvenuti u l-kjamati fil-kawza Vella;

(ii) tikkonfermaha ghall-kumplament;

(iii) tichad it-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet attrici;

Tordna illi l-ispejjez ta' l-ewwel istanza kwantu jirrigwardaw lill-attur, lill-konvenuti u lill-kjamati fil-kawza Vella u l-ispejjez kollha ta' din l-istanza jigu sopportati kwantu ghal kwinta parti (1/5) mill-appellat u kwantu ghal erba' partijiet minn hamsa (4/5) mill-appellanti;

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------