MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tad-9 ta' Jannar, 2009

Appell Civili Numru. 400/1990/4

Markiza Beatrice Cremona Barbaro of St. George bhala mandatarja ta' bintha assenti Dottoressa Anne Abrahams
u b'nota tas-26 ta' Frar 2001
il-Professur John J. Cremona fil-kapacita` tieghu ta' mandatarju specjali ta' bintu Dottoressa Anne Abrahams
assuma l-atti tal-kawza minflok il-Markiza Beatrice Cremona Barbaro of St. George li mietet fil-mori tal-kawza.

v.

Joseph u Cecilia konjugi Vella Galea u b'digriet tat-30 ta' April 2004 stante l-mewt ta' Cecilia Vella Galea l-atti gew trasfuzi f'isem
Maria Fatima Formosa, Joseph Vella Galea, Maria Bianca Mallia, Maria Concetta Sciberras, John Vella Galea, Emanuel Vella Galea, Mary Grace Camilleri u Anthony Vella Galea. U b'digriet tat-3 ta' Marzu 2008 stante l-mewt ta' Joseph Vella Galea, zewg Cecilia, l-atti gew trasfuzi f'isem Maria Fatima Formosa, Joseph Vella Galea,
Maria Bianca Mallia, Maria Concetta Sciberras, John Vella Galea, Emanuel Vella Galea, Mary Grace Camilleri u Anthony Vella Galea;
u b'digriet tat-3 ta' Marzu 2008 John Vella Galea gie awtorizzat jassumi l-atti tal-kawza biex jidher ghan-nom ta' l-assenti hutu
Maria Fatima Formosa, Joseph Vella Galea, Maria Concetta Sciberras, Emanuel Vella Galea u Anthony Vella Galea.

Il-Qorti:

I. PRELIMINARI

F'din il-kawza l-attrici d-Dottoressa Anne Abrahams qeghda titlob dikjarazzjoni li l-bejt tal-fond numru 21A, Main Street, Attard jappartjeni lilha. Il-konvenuti l-konjugi Vella Galea opponew din il-pretensjoni ghax sostnew li l-istess bejt jifforma parti mill-fond taghhom adjacenti, numru 21 Main Street Attard. L-Onorabbli Prim Awla tal-Qorti Civili tat sentenza parzjali fit-8 ta' April 2002 li biha cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali sollevata mill-konvenuti. Il-konvenuti qeghdin jappellaw minn din is-sentenza kif ukoll mis-sentenza finali moghtija mill-istess Qorti fit-30 ta' Jannar 2006, li biha intlaqghet l-imsemmija talba ta' l-attrici.

Ghall-ahjar intendiment ta' dana l-appell dawn iz-zewg sentenzi sejrin jigu riprodotti hawnhekk. Is-sentenza moghtija fit-8 ta' April 2002 hija din:
"Il-Qorti,

“Rat ic-citazzjoni presentata fl-20 ta' April 1990 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet illi b'kuntratt ta' kompro vendita pubblikat minn Nutar Dr. Joseph Brincat fit-22 ta' April 1988 l-attrici akkwistat il-fond 21A, Main Street, Attard bhala "free and unencumbered with all its rights and appurtenances"; li l-bejt ta' dan il-fond huwa parti integrali minnu jappartjeni lill-istess fond, u ghalhekk hu proprjeta` ta' l-attrici; illi l-konvenuti qeghdin jippretendu li l-istess bejt sovrastanti ghall-imsemmi fond numru 21A jappartjeni lill-fond adjacenti 20, Main Street, Attard li hu proprjeta` taghhom; illi dan mhuwiex minnu ghaliex , kif fuq inghad, l-imsemmi bejt hu ta' proprjeta` tal-attrici; talbet li din l-Qorti:-

“1. tiddikjara u tiddecidi li l-bejt tal-fond 21A, Main Street, Attard,
jappartjeni lill-attrici.
“Bl-ispejjez, komprizi dawk ta'ittra interpellatorja tal-14 ta'Ottubru 1988 u ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Novembru 1988, kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-attrici.

“Rat in-nota tal-konvenuti ppresentata fil-15 ta' Mejju 1990 li permezz taghha eccepew:-

“1. Preliminarjament trid issir il-prova tal-*'locus standi judicio'* tal-attrici nomine billi ssir debita prova tal-mandat li l-istess attrici qeghdha tghid li ghandha.

“2. Il-preskrizzjoni decennali, stante li l-arja sovrastanti l-garaxx proprjeta` ta' Dottoressa Abrahams ilha tappartjeni lill-eccipjenti ghal bosta snin, kif sejjer jigi pruvat.

“3. Illi fil-mertu t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt tal-garaxx kien minn dejjem jappartjeni lil u jifforma parti mill-fond numru 21, Triq il-Kbira, Attard, illumproprjeta` ta' l-eccipjenti.

“Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti.

“Rat in-nota tal-konvenuti tad-19 ta' Novembru 1992 li permezz taghha rrinunzjaw ghall-ewwel eccezzjoni

“Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-30 ta' Novembru 1995 kif ukoll is-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-8 ta' Gunju 1999 li ddikjarat l-istess sentenza bhala nulla u bla effett u rrimettiet l-atti lil din il-Qorti ghal kontinwazzjoni skond il-Ligi.

“Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-6 ta' Dicembru 2000 meta l-konvenuti ddikjaraw li fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni minnhom sollevata u li tigi deciza primarjament m'ghandhomx x'izidu.

“Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-26 ta' Frar 2001 meta l-attur iddikjara li mghandux provi aktar fuq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u jistrieh fuq is-sottomissjonijiet gja maghmula.

“Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet maghmula fir-rigward ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti.

“Ittrattat il-kawza.

“Ikkunsidrat:

“Din is-sentenza hija limitata ghall-konsiderazzjoni tat-tieni l-eccezzjoni moghtija mill-konvenuti fejn qed tigi eccepita l-preskrizzjoni decennali, billi qed jinghad li "l-arja sovrastanti l-garaxx proprjeta` ta' Dottoressa Abrahams ilha tappartjeni lill-eccipjenti ghall-bosta snin." Il-konvenuti b'din l-eccezzjoni filwaqt li jirrikonoxxu d-dritt ta' proprjeta` tal-attrici ghall-garaxx in kwistjoni li jgieb in-numru 21A, Main Street, Attard, jsostnu li l-arja sovrastanti dan il-garaxx tappartjeni lilhom billi huma konsegwenti pubblikazzjoni ta' att notarili, okkupaw l-istess bejt in bona fede ghal perjodu ta' ghaxar snin, a termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

“L-artikolu citat jghid hekk: "Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha." Is-subinciz (2) ta' l-istess artikolu jzid jghid li "Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, izmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

“Fis-sottomissjoni maghmula mill-kontendenti tqajmu diversi punti ta' ligi u ta' fatt ta' relevanza ghal din l-eccezzjoni. Ghalhekk huwa xieraq li qabel xejn issir rassenja tal-istorja li tikkoncerna il-fond u bejt imsemmi.

“Il-fond numru 21A, Main Street, Attard konsistenti f'garaxx inbena minn Antonio Debono in parti fuq art akkwistata minnu mil-Gvern ta' Malta in forza ta' kuntratt tal-5 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard.

“Il-konvenuti, flimkien ma uliedhom, kienu jabitaw sa mill-1955 fil-fond adjacenti bin-numru 21 Main Street, Attard. Meta, fl-1966, gew kostruwiti diversi ambjenti konsistenti fi kcina, kamra tal-banju u sala, li kienu accessibbli mill-fond numru 21, Main Street, Attard, u b'hekk jifformaw parti minnu, l-konvenuti fethu bieb f'nofs it-tarag taghhom, fil-livell tal-bjut issa formati bil-kostruzzjoni imsemmija, biex b'hekk ottenew l-access ghal fuq dawn il-bjut, kif ukoll ghal fuq il-bejt tal-garaxx in kwistjoni, li ukoll inbena fl-istess perjodu. Dan il-garaxx pero` kellu access dirett mit-triq. Bejn il-bjut ta' fuq l-ambjenti formanti parti mill-fond numru 21 u il-bejt tal-garaxx numru 21A ma kienx hemm ebda opramorta. Il-konvenuti jsostnu li dejjem uzaw dawn il-bjut sew ghal inxir tal-hwejjeg kif ukoll ghal pjacir. Dan jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut, ibnu John, bintu Bianca Mallia, Carmelo Zammit u John Sciberras.

“B'testment tat-30 ta' Awwissu 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino dan Antonio Debono, li miet fl-20 ta' Dicembru 1974, kif jidher mill-kuntratt Dok A (fol 9 et seq), filwaqt li nnomina bhala unika eredi universali tieghu lil ohtu Giovanna Debono, bid-dritt ta' sostituzzjoni favur il-hames neputijiet tieghu, ulied Giuseppe Debono, li fosthom

hemm il-konvenuta, halla dan il-garaxx numru 21A b'titolu ta' legat bhala patrimonju sacru u ddikjara li l-istess garaxx ossia hanut ma kienx jappartjeni kollu lilu.

“Giovanna Debono, li mietet fil-25 ta' Frar 1975, kif jidher mill-kuntratt Dok JVG1 (fol 36 et seq), ukoll b'testment taghha tat-30 ta' Awissu 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, istitwit bhala eredi universali taghha lill-huwa Antonio Debono bid-dritt ta' sostituzzjoni tat-neputijiet ulied il-mejjet huwa Giuseppe Debono.

“B'kuntratt ta' l-14 ta' Gunju 1977 il-konvenuta Cecilia Vella Galea akkwistat minghand hutha, "*4/5 indivizi tad-dar numru 21 High Street, Attard, libera u franka minn pizijiet bil kumditajiet li fiha kif inhi llum, bl-**arja libera tal bjut li testendi sa fuq il-garaxx jew store adjacenti numru wiehed u ghoxrin "a" li huwa proprjeta` komuni tax-xerrejja u tal-vendituri."***

“Dan l-att jirrizulta registrat fir-Registru Pubbliku bin-nota tal-Insinwa numru 6430/1977. Ghall-iskop infraskritt l-attrici tosserva li f'din in-nota, li tinsab ezebita a fol 68 tal-process, jissemma biss li Cecilia mart Joseph Vella akkwistat "*erba kwinti (4/5) indivizi tad-dar f'H'Attard High Street numru wiehed u ghoxrin (21) bil-prezz ta' seba mija u ghoxrin lira (LM720)"*

“Finalment relevanti ghal dawn il-proceduri ssir referenza ghall-kuntratt ta' akkwist tat-22 ta' April 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li permezz tieghu l-attrici xtrat il-garaxx numru 21A Main Street, Attard minghand il-Kurja Arciveskovili wara d-debita awtorizzazzjoni tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja.

“Ikkunsidrat:-

“Dwar l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva sollevata mill-konvenuti, l-atturi qed jressqu tlett oggezzjonijiet. Dawn huma:-

“a) li l-kwestjoni ta' stratifikazzjoni ta' proprjeta` hija wahda rigwardanti materja ta' servitu` u mhux ta' proprjeta`;

“b) dwar it-titolu li bih l-konvenuti jsostnu li kisbu l-fond minnhom okkupat;

“c) in-nuqqas tad-dekorrenza tat-terminu preskrittiv.

Dawn ser jigu ezaminati separatament kif gej.

“A) **Applikabilita` tal-preskrizzjoni eccepita.**

“Qed jigi sottomess mill-attrici li l-preskrizzjoni eccepita mhux applikabbli ghal kaz sotto ezami. Dan qed jinghad billi, skond l-attrici, li stratifikazzjoni vertikali ta' fondi ghandha aktar minn servitujiet milli minn proprjeta` ut sic. Infatti gie sottomess li l-artikoli li jittrattaw din li stratifikazzjoni, u cioe l-artikoli 423 u 426 (li fin-nota ta' l-attrici gew erroneament indikati bhala 460 u 463) huma inkluzi taht l-kapitolu tas-servitujiet. Naturalment din l-osservazzjoni saret inkwantu l-artikolu 462 tal-Kap 16 jippreskrivi perjodu ta' 30 sena jew 40 sena, skond il-kaz, ghall-akkwist ta' servitu` b'dan il-mod. In sostenn ta' dan l-argument l-attrici taghmel referenza ghall-awturi fosthom il-Laurant.

“L-artikoli citati mill-attrici jitkellmu dwar li spiza necessarja ghat-tiswija jew kostruzzjoni ta' hitan appartenenti lill-diversi sidien ta' proprjetajiet startifikati, liema spiza trid tigi apporzjonata skond l-utilita' derivanti lill-kull wiehed minn dawn. U dwar d-dritt ta' kull sid ta' kull sular li jiftah twieqi, bibien, gallariji fis-sular tieghu. Dawn l-artikoli, fil-fehma ta' din il-Qorti, u kif sewwa ssottometta d-difensur tal-konvenuti, "*ma jindirizzawx ruhhom ghad-determinazzjoni ta' natura legali vera tal-kuncett ta' proprjeta` stratifikata."* L-artikolu 400 tal-Kap 16 jiddefinixxi servitu` bhala "*jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex jsir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juzaminnu kif irid."* Biex jkun hemm servitu jehtieg li jkun hemm zewg proprjetajiet. Il-fond dominanti, li jgawdi dik

is-servitu`, u l-fond servjenti, li fuqu jkun hemm is-servitu`. Bl-interpretazzjoni moghtija mill-attrici, dan ir-rekwizit jigi nieqes u konsegwentement ma jista' qatt jkun hemm fond dominati in proprjeta` li jgawdi servitu` fuq il-fond sottostanti.

“F'dan il-kuntest din il-Qorti taqbel ma dak li intqal u gie deciz mill-Corte di Cassazione fit-18 ta' Frar 1975, citata mill-konvenuti, fejn jinghad li ".... *la colonna d'aria libera soprastante un edificio* ***costituisce u bene autonomo*** *che, distinguendosi dal lastrico solare, e' utilizzabile per usi indipendenti, fra cui quella della sopraedificazione,* ***per cui e suscettibile da sola di proprjeta` e di possess e puo formare soggetto di vendita separata.***" Dan huwa proprju dak li qed jikkontendu l-konvenuti u cioe d-dritt taghhom akkwizit in segwitu ghall-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1977. Din is-sottomissjoni ta' l-attrici ghalhekk mhux qed tigi akkolta.

“Subordinatament u fuq il-kwistjoni tal-preskrizzjoni applikabbli l-attrici qeghdha ukoll tissottometti li la darba l-garaxx in kwistjoni huwa mholli bhala patrimonju sacru favur il-Knisja, il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' erbghin sena kontemplata fl-artikolu 2144 u mhux dik ta' ghaxar snin imsemmija fl-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-Qorti, apparti l-osservazjonijiet eruditi tal-kontro parti fir-rigward, tosserva li t-titolu vantat mill-konvenuti jikkoncerna biss il-bejt tal-garaxx in kwistjoni u mhux il-garaxx innifsu u dana sabiex ixejjen il-presunzjoni ta' proprjeta` tal-arja sovrastanti l-istess garaxx skond l-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Issa apparti l-legittimita' o meno tal-pretensjoni tal-konvenuti fir-rigward, fil-lascitu bit-testment ta' Antonio Debono tat-30 ta' Awissu 1988, ma jissemma xejn dwar l-arja sovrastanti l-garaxx imholli bi patrimonju sacru filwaqt li fl-istess hin t-testatur kien konxju tal-fatt li l-imsemmi bejt kien, fid-data tat-testment u anke sussegwetement uzat bhala parti mill-ambjenti formanti parti l-fond 21 Triq il-Kbira, Attard. Proprjament ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li filwaqt li ma tistax tinterpreta l-estensjoni tal-legat imholli mill-imsemmi Antonio Debono, hija rinfaccata b'kuntratt tal-1977 fejn jinghad espressament li l-konvenuti

qeghdin jakkwistaw dik l-arja. Din is-sottomissjoni ghalhekk mhux qed tigi akkolta.

“B) **It-titolu tal-konvenuti.**

“Sabiex l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali kontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kap 16 jkollha l-effett rikjest irid jirrizulta mhux biss it-titolu vantat izda ukoll il-bona fede da parti ta' minn jirreklama tali preskrizzjoni. L-attrici f'dan ir-rigward tissottometti li l-konvenuti waqt il-kuntratt tas-14 ta' Gunju 1977 kif ukoll wara l-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt qatt ma setghu kienu in buona fede u konsegwentement l-preskrizzjoni eccepita mhux idonea.

“Qed jigi sottomess mill-attrici li sew il-konvenuti kif ukoll hut il-konvenuta Cecila Vella Galea, fil-kapacita' taghhom ta' eredi universali tal-mejjet Antonio Debono, u bhala tali akkwirenti u vendituri rispettivament ta' 4/5 indivizi tal-fond 21 Triq il-Kbira, Attard u tal-arja fuq il-garaxx, kienu konxji tal-fatt li bit-testment tieghu tat-30 ta' Awissu 1968 l-istess Antonio Debono kien iddispona b'titolu partikolari favur il-Knisja mill-garaxx fuq imsemmi. Ghalhekk, qed jigi sottomess, li tonqos il-buona fede fil-konvenuti.

“Il-konvenuti b'risposta ghal din l-osservazzjoni fl-ewwel lok jissottomettu li d-dokument ta' trasferiment jissodisfa l-vot ta' *causa adquirendi* inkwantu huwa kuntratt mhux semplicement dikjaratorju izda idoneu biex jittrasferixxi l-proprjeta. Sa hawn il-Qorti taqbel izda ma tistax tikkondividi l-argument mressaq mill-konvenuti fuq l-awtorita' tat-Torrente fejn jinghad li "il-solo vizio sanato dall'usucapione e' quello della non appartenenza della cosa all-alienante". Din l-osservazzjoni tal-awtur citat hija fondata nkwantu l-preskrizzjoni akkwizittiva tissana dak li kien difettuz fit-titolu tal-akkwirent minhabba difett ft-titolu tal-venditur, izda b'dana kollu, hemm distinzjoni netta bejn l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali kontemplata fl-artikolu 2140 u dik ta' tlettin sena kontemplata fl-artikolu 2143 li ma tirrikjedi ebda titolu jew bona fede. Il-bono fede ghalhekk huwa element essenzjali sabiex wiehed jirreklama drittijiet ta' proprjeta` meta t-titolu jkun difettuz.

“B'dana kollu l-konvenuti qed jopponu l-allegata mala fede billi skond huma, kif jirrizulta ampjament fl-atti tal-kawza, ghal zmien konsiderevoli qabel l-ftuh tas-successjoni ta' Antonio Debono u anke qabel l-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1977, kienu jikkunsidraw l-arja fuq il-bejt tal-garaxx in kwistjoni bhala formanti parti mill-ambjenti tal-fond 21 Triq Il-Kbira, Attard. Apparti dan, u fil-fehma ta' din il-Qorti, ta' aktar rilevanza ghall-kwestjoni, qed jigi sottomess li l-mala fede ma tistax tigi prezunta izda jispetta lil dak li jallegaha li jippruvaha. Mil-atti tal-kawza tali prova ma tirrizultax. Din is-sottomissjoni ukoll ghalhekk mhux qed tigi accettata.

“C) **In-Nuqqas ta' dekorrenza tat-terminu.**

“Finalment qed jigi sottomess mill-attrici li anke jekk ghal grazja tal-argument il-preskrizzjoni eccepita hija dik applikabbli, il-konvenut ma jistawx jivvantaw d-dritt ta' proprjeta` fuq l-arja in kwestjoni billi ghadu ma iddekorrix it-terminu stabbilit fl-artikolu 2140 tal-Kap 16.

“Din hija sottomissjoni teknika. Is-subinciz (2) ta' l-artikolu 2140 (u mhux 2245 kif citat mill-attrici) jippreskrivi li jekk it-titolu (imsemmi fis-subinciz precedenti u li jista' jwassal ghall-effetti kontemplati f'dak is-subinciz) jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni <u>ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."</u> Dan ir-rekwizit huwa fl-interess tat-terzi persuni li jistghu biss ikunu jafu b'dawk il-jeddijiet fuq il-proprjeta` li jkunu ser jakkwistaw mill-iskrizzjonijiet fir-Registru Pubbliku. Ghalhekk kull trasferiment "difettuz" ta' proprjeta` immobilijari li ma jigiex, ghal xi raguni jew ohra iskritt fir-Registru Pubbliku qatt ma jista' jkun il-bazi ta' eccezzjoni akkwizittiva billi l-preskrizzjoni decennali ma tibdiex tiddekorri qabel l-istess trasferiment jigi hekk registrat.

“Fil-kaz in ezami giet ezibita (a fol 68 tal-process) in-nota ta' Insinwa (relevanti ghall-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1977) li tinsab imnizzla fir-Registru Pubbliku fil-Volum Ins. 6403/1977. Din tghid hekk:

"Flora mart Carmelo Attard, Ippolito Debono storeman, Tarcisio foreman u Quirino Metreological Officer, ahwa Debono, ulied il-mejtin Giuseppe u Carmela nee Spiteri twueldu H'Attard u joqghodu Flora Birkirkara, Ippolito l-Gzira, l-ohrajn f'Victoria Awstralja, ***bieghu lil Cecilia mart Joseph Vella Galea bint l-istess mejtin Giuseppe Debono u Carmela Spiteri twieldet u toqghod H'Attard erba kwinti (4/5) indivizi tad-dar f'H'Attard High Street, numru wiehed u ghoxrin (21****) bil-prezz ta' seba' mija u ghoxrin lira (LM720)."*

"Huwa pacifiku li l-fond 21A, Triq il-Kbira, Attard, ma kienx jifforma parti mill-fond 20 Triq il-Kbira, Attard. Ghalhekk kull trasferiment li setgha sar ta' l-arja sovrastanti kontra l-presunzjoni li tohrog mill-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kellu jigi indikat mhux biss fil-kuntratt ta' trasferiment, kif effettivament sar, izda ukoll fl-iskrizzjoni tar-Registru Pubbliku billi fl-assenza ta' din l-iskrizzjoni t-terzi ma setghux jkunu jafu bid-drittijiet reklamati fuq l-istess arja.

"Kif sewwa tosserva l-attrici l-iskrizzjoni fuq imsemmija ma issemmi xejn dwar it-trasferiment tal-arja tal-garaxx in kwistjoni u konsegwentement il-preskrizzjoni decennali kontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta qatt ma bdiet tiddekorri u bhala tali l-konvenuti ma jistghux jirrklamaw dritt ta' proprjeta` fuq din l-imsemmija arja a bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

"Ghar-ragunijiet fuq moghtija il-Qorti tiddisponi minn din il-vertenza billi tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti billi ukoll tiddikjara li l-konvenuti ma jistghux jivvantaw titolu fuq l-arja tal-garaxx numru 21A, Triq il-Kbira, Attard a bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva a termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-perjodu preskrittiv mehtieg qatt ma beda jiddekorri favur il-konvenuti u dan billi tonqos l-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku mehtiega skond is-subinciz (2) ta' l-artikolu 2140 imsemmi.
"Spejjez riservati ghall-gudizzju finali."

<u>Is-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-30 ta' Jannar 2006 hi din:</u>

“**Il-Qorti**

“**Preliminari**

“Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attrici ppremettiet illi:

“Peress li b’kunratt ta’ kompro-vendita pubblikat minn Nutar Dr. Joseph Brincat fit-22 ta’ April 1988 l-attrici akkwistat il-fond 21A, Main Street Attard, bhala ‘’free and unencumbered with all it’s rights and appurtenances”;

“Peress li l-bejt ta’ dan il-fond u parti ntegrali minnu jappartjeni lill-stess fond, u ghalhekk hu proprjeta` ta’ l-attrici;

“Peress li l-konvenuti qieghdin jippretendu li l-istess bejt sovrastanti ghall-isemmi fond numru 21A jappartjeni lill-fond adjacenti 20, Main Street , Attard, li hu propjeta` taghhom;

“Peress li li dan m’huwiex minnu ghaliex, kif fuq inghad, l-imsemmi bejt hu ta’ proprjeta` ta’ l-attrici;

“Premessi d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti ghar-ragunijiet imsemmija:

“1. tiddikjara u tiddeciedi li l-bejt tal-fond 21A Main Street, Attard, jappartjeni lill-attrici.

“Bl-ispejjez komprizi dawk ta’ l-ittra interpellatorja tal-14 ta’ Ottubru 1988 u ta’ ittra ufficjali tat-22 ta’ Novembru 1988, kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attrici nomine a fol. 4 tal-process.

“Rat **in-nota ta’ l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti konjugi Vella Galea a fol.15 tal-process fejn eccepew bir-rispett:

“1. Preliminarjament trid issir il-prova tal-“locus standi judicio” ta’ l-attrici nomine, billi ssir id-debita prova tal-mandat li l-istess attrici qeghda tghid li ghandha;

“2. Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, il-preskrizzjoni decennali, stante li l-arja sovrastanti l-garaxx proprjeta` ta’ Dottoressa Ambrahams ilha tappartjieni lill-eccipjenti ghal bosta snin, kif sejjer jigi ppruvat;

“3. Illi, dejjem bla pregudizzju ghall-premess, fil-mertu t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt tal-garaxx kien minn dejjem jappertjeni lil u jifforma parti mill-fond numru 21, Triq il-Kbira H’Attard, illum proprjeta` ta’ l-eccipjenti;

“4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat in-nota tal-konvenuti Joseph Vella Galea et a fol. 85 tal-process illi permezz taghha huma ddikjaraw, ghal kull fini u effett tal-ligi, illi m’ghadhomx jinsistu izjed fuq l-ewwel eccezzjoni minnhom sollevata.

“Rat is-**sentenza tat-30 ta’ Novembru 1995** moghtija minn dina l-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti cahdet it-talba ta’ l-attrici bl-ispejjez kontra taghha.

“Rat **ir-rikors tal-Appell** ta’ l-attrici a fol. 147 tal-process u r-riposta tal-konvenuti Vella Galea ghar-rikors tal-Appell a fol. 151 tal-process.

“Rat is-**sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta’ Gunju 1999** fejn iddecidiet billi laqat l-ewwel aggravju ta’ l-appellant u ddikjarat nulla u bla effett fil-ligi s-sentenza appellata, b’dan illi l-atti gew rimessi lill-dina l-Qorti ghall-fini ta’ kontinwazzjoni skond il-ligi.

“Rat il-verbal tas-6 ta’ Dicembru 2000 fejn Dr. Anthony Ellul ghall-konvenuti ddikjara li fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni minnhom sollevata m’ghandux izjed provi.

“Rat a fol. 196 tal-process, in-nota tal-Prim’Imhallef Emeritus J. J. Cremona fejn assuma l-atti f’isem l-attrici in vista tal-mewt tal-Markiza Beatrice Cremona Barbaro of St. George.

“Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta’ Frar 2001 fejn l-attur iddikjara li m’ghandux aktar provi rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u ghaldaqstant il-kawza giet differita’ ghas-sentenza fuq din it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.

“Rat is-**sentenza ta’ dina l-Qorti diversament presjeduta moghtija fit-8 ta’ April 2002** fejn il-Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali sollevata mill-konvenuti u ddikjarat li l-konvenuti ma jistghux jivvantaw titolu fuq l-arja tal-garaxx numru 21A, Triq il-Kbira Attard a bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva a termini ta’ l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta billi l-perjodu preskrittiv mehtieg qatt ma beda jiddekorri favur il-konvenuti u dan billi tonqos l-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku mehtiega skond is-subinciz (2) ta’ l-artikolu 2140 tal-Kap 16.

“Rat ir-**rikors ta’ l-Appell** minn dina s-sentenza nterpost mill-konvenuti a fol. 227 tal-process u r-risposta tal-attur nomine a fol. 236 tal-process.

“Rat is-**sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar is-16 ta’ Dicembru 2003** fejn laqghet il-pregudizzjali sollevata mill-attur appellat dwar l-irritwalita` tar-rikors ta’ l-appell; konsegwentement iddikjarat l-appell irritu u null u astjeniet li tiehu konjizzjoni tieghu kif ukoll ta’ l-appell accidentali peress illi fil-kaz ma applikatx id-dispozizzjoni tal-artikolu 241 tal-Kap. 12.

“Rat illi wara s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, il-process rega’ gie rinvjat lill-dina l-Qorti kif presjeduta sabiex tisma’ l-provi u tiddeciedi dwar il-mertu tal-kawza.

“Rat l-atti kollha esebiti fil-process.

"Rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 30 t'April 2004 fejn laqghet it-talba illi l-atti jigu assunti minn Maria Fatima Formosa, Joseph Vella Galea, Maria Bianca Mallia, Maria Concetta Sciberras, John Vella Galea, Emanuel Vella Galea, MaryGrace Camilleri u Anthony Vella Galea minflok il-konvenuta Cecilia Vella Galea illi mietet fil-mori tal-kawza.
"Rat in-noti tal-partijiet;

"**KONSIDERAZZJONIJIET**

"Illi minn dak kollu premess, il-Qorti ghandha quddiemha ghall-konsiderazzjoni taghha, it-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti fejn eccepew: *"fil-mertu t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt tal-garaxx kien minn dejjem jappertjeni lil u jifforma parti mill-fond numru 21, Triq il-Kbira H'Attard, illum proprjeta` ta' l-eccipjenti".*

"Illi l-attrici, li mhux kontestat hija propretarja tal-garaxx in kwistjoni, m'ghandhiex ghalfejn tipprova titolu iehor ghall arja sovrastanti ghal garaxx ghax tezisti favur taghha il-presunzjoni *juris tantum* espressa mill-Ligi. Ghalhekk imiss lill-konvenuti li jaghmlu l-prova li l-arja tal-garaxx tappartjeni lilhom u mhux lill attrici (Ara fost l-ohrajn sentenza App Cutajar et vs Zammit et 19 ta' Mejju 1998).

"Illi mix-xhieda tal-konvenut u ta' ibnu huwa car illi effettivment il-garage inbena wara s-sena 1962, meta twaqqet il-Kappella ezistenti u huma wettqu alterazzjonijiet fil-fond taghhom u cioe cekknu l-bitha taghhom u bnew dana il-garage.[1] L-estenzjoni fejn hemm il-garaxx saret minn Antonio Debono. F'dak iz-zmien huma kienu jokkupaw il-post u l-bitha b'kera minghand Anthony Debono.[2] Kwint mill-istess fond sar taghhom permezz ta' successjoni skond it-testment ta' l-Giovanna

---

[1] Xiehda ta' Joseph Vella Galea tal-15/10/1990, a fol. 23 tal-process . *"Dan il-garaxx inbena wara l-1962"*
Xiehda ta' John Vella Galea tas-26/11/1990 a fol. 27 et seq. *" Jien ghandi disgha u tletin sena…Meta jiena kelli cirka hdax-il sena il-knisja tnehhiet ghal kollox u fl-istess zmien tkabbret id-dar taghna"*
[2] Xiehda ta' Joseph Vella Galea tal-15/10/1990 *"Jien ili noqghod fil-fond 21, Main Street, Attard, mill-1955. Dak iz-zmien kont noqghod fiha b'kera…"*

mart Anthony Debono illi mietet fit-tlettax ta' Marzu elf disgha mija hamsa u sebghin (1975), filwaqt illi erba' kwinti indivizi ohra kienu gew akkwistati minghand il-ko-eredi l-ohra permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt datat erbatax ta' Gunju elf disa' mija sebgha u sebghin (1977). Illi sakemm sar dan il-kuntratt, il-konjugi Vella Galea kienu jhallsu l-kera lill-ko-eredi l-ohra u ghaldaqstant certament illi qabel id-data ta' l-istess kuntratt ma setghux jokkupaw il-fond *uti dominus*.[3]

“Illi ghalkemm fl-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti huma jsostnu illi l-bejt minn dejjem kien jappartjeni lilhom, dan m'huwiex il-kaz. Huma jistghu jsostnu biss illi ghal hafna zmien kienu jaghmlu uzu minn dan il-bejt, fejn kienu fethu bieb, izda b'daqshekk ma' jistax jinghad illi l-bejt kien “jappartjeni” lilhom, meta kienu qed jirrikonoxxu s-sid ta' l-istess fond permezz tal-hlas tal-kera. Il-gurisprudenza taghna dejjem zammet distinzjoni bejn li wiehed jaghmel uzu ta' bejt u li wiehed ikun proprjetarju ta' l-istess (ara sentenza fost l-ohrajn PA Mamo vs Vella 1 ta' Frar 1951).

“Illi huwa rikonoxxut mill-konvenuti (ara eccezzjonijiet u provi) illi l-attrici hija l-proprjetarja tal-imsemmi garaxx, imma mhux tal-bejt. Ghalhekk it-talba kontenuta fir-rikors tat 2 ta' Frar 2004 (fol 297) qed tigi michuda.

“Illi l-attrici ssostni li hija l-propjetarja ta' l-arja sovrastanti l-garaxx 19A, a bazi tal-prezunzjoni sancita mill-ligi fl-artikolu 323 tal-Kodici Civili illi jistipula: “*Kull min ghandu l-propjeta` tal-art, ghandu wkoll dik l-arja ta' fuqha , u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht il-wicc l-art.”* Tali prezunzjoni hija ta' natura *juris tantum* u tammetti prova kuntrarja.

“Ghaldaqstant kien mehtieg illi l-konvenuti jgibu provi sabiex iwaqqghu din il-prezunzjoni. Il-prova li l-konvenuti kienu akkwistaw l-arja tal-garaxx permezz tal-preskrizzjoni akwizittiva giet michuda mill-Qorti kif diversament

---

[3] Xiehda ta' Joseph Vella Galea tal-15/10/1990 *“Fl-1977, jien sirt propjetarju tal-fond 21, Main Street, Attard, kollu u dan pero`, wara li marti kienet diga` ko-proprjetarja tieghu.”*

presjeduta meta nghatat l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali.

“Illi effettivament il-konvenuti m’eccepewx il-preskrizzjoni akwizittiva ta’ tletin sena, u din il-Qorti ma tistax tqajjem tali eccezzjoni *ex officio*. Izda tali eccezzjoni ma kienitx tirnexxi ghaliex ma kienx hemm id-dekors taz-zmien ghax il-garaxx gie mibni wara n-1966 wara li Debono akkwista l-art minghand il-Gvern.

“Ingieb ukoll l-argument mill-konvenuti illi huma flimkien mal-awturi taghhom kienu wirtu din l-arja flimkien mad-dar numerata 21 minghand l-istess Giovanna mart Anthony Debono.

“Meta sar il-kuntratt ta’ bejgh tal-14 ta’ Gunju 1977 (ara fol 34) il-partijiet fl-istess kuntratt kienu jafu li l-garaxx ma kienx proprjeta` komuni kif lanqas l-arja ta’ fuqu. Il-garaxx kien gja thalla bhala patrimonju sagru fil-1968 minn Antonio Debono li miet fil-1974.

“Il-fond 21 A, kien thalla bhala legat minn Anthony Debono permezz ta’ testment, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat tletin t’Awwissu elf disa’ mija tmienja u sittin, fejn fl-artikolu relevanti huwa ordna illi: *“It-testatur ihalli b’titolu ta’ legat il-hanut numru wiehed u ghoxrin A, Main Street Attard sabiex iservi bhala patrimonju sacru…”*

“Illi t-testatur illi kien jaf illi dan l-istess hanut kellu wkoll arja fuqu, ghazel li ma jispecifikax illi huwa kien qed jeskludi din l-arja mill-legat. Haga li ma kellux ghalfejn jaghmel. Stante illi tezisti din il-prezunzjoni qawwija fil-ligi taghna, kien mehtieg illi kemm-il darba huwa xtaq jeskludi l-arja mill-legat, allura dan kellu jigi specifikat mill-istess testatur.

“Kwantu ghall accessibilita’ ghall bejt jew il-grad ta’ tali accessibilita’ dan mhux daqstant rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza stante li kien hemm provi ohra li jindikaw li l-arja ma kienitx tappartjeni lill konvenuti.

"Ghaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma illi Cecilia Vella Galea u hutha ma wirtux l-arja tal-garaxx flimkien mal-post numerat 21; izda li l-istess arja kienet taghmel parti mil-legat fuq citat, liema hanut giet izjed tard akkwistat mill-attrici permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 22 t'April 1988.

"Il-prezunzjoni tal-ligi, ladarba ma ngibitx a sodisfazzjon tal-Qorti il-prova kuntrarja, tinvesti lill-attrici li akkwistat il-garaxx numru 21 A, Triq il-Kbira, H' Attard, bil-proprjeta` tal-arja sovrastanti l-garaxx taghha.

"**DECIZJONI**

"Ghar-ragunijiet premessi,
din il-Qorti taqta` u tiddeciedi
billi tilqa' t-talba attrici,
tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti
u tiddikjara li l-bejt tal-fond 21 A Main Street, Attard, jappartjeni lill-attrici.
"Bl-ispejjez ta' din l-istanza u tas-sentenza tat-8 ta' April 2002 (AJM) kontra l-konvenuti.

<u>II.   L-APPELL</u>

4.   Il-konvenuti appellaw minn dawn iz-zewg sentenzi moghtija mill-ewwel Qorti b'rikors ipprezentat fl-20 ta' Frar 2006. Wara li l-appellanti spjegaw fid-dettal l-aggravji taghhom huma talbu li dina l-Qorti joghgobha:

a.   tirrevoka s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' April 2002 in kwantu cahdet it-tieni eccezzjoni sollevata mill-appellanti u ddikjarat li t-terminu ta' ghaxar snin stabbiliti fl-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili kien ghadu ma' bediex jiddekorri;

b.   tirrevoka s-sentenza moghtija mill-istess Qorti fit-30 ta' Jannar 2006 in kwantu cahdet it-tielet eccezzjoni tal-appellanti u in kwantu ddikjarat li l-bejt sovrastanti l-fond numru 21A huwa proprjeta` ta' l-appellata.

5. Fil-31 ta' Lulju 2006, l-appellata kkontestat l-appell b'risposta li fiha esponiet dettaljatament ir-ragunijiet li fuqhom ibbazat l-oppozizzjoni taghha.

a. Fir-rigward tas-sentenza moghtija fit-8 ta' April 2002 l-appellata ressqet pregudizzjali preliminari fis-sens li ssottomettiet li l-appell tal-konvenuti kien irritu u null billi huma kienu diga appellaw minn dik is-sentenza parzjali u l-appell taghhom kien gie deciz minn din il-Qorti, b'ezitu negattiv ghalihom. Fil-meritu, l-appellata ipprevalixxiet ruhha mill-appell tal-konvenuti u ressqet appell incidentali li bih, wara li spjegat fejn ma kienetx taqbel ma xi motivazzjonijet kontenuti f'dik is-sentenza, talbet illi l-stess sentenza tat-8 ta' April 2002 tigi riformata billi tigi kkonfermata in kwantu cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali opposta mill-konvenuti u fejn iddikjarat li dawn ma' jistghux jivvantaw titolu fuq l-arja tal-garaxx numru 21A, fi Triq il-Kbira, Attard fuq il-bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi tonqos l-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku mehtiega skond is-subinciz (2) tal-imsemmi artikolu 2140. Talbet inoltre li din il-Qorti joghgobha tvarja l-istess sentenza fis-sens li din id-dikjarazzjoni ma' tibqax limitata biss bil-mod li ntqal, imma billi jigi dikjarat ukoll, bhala bazi ghac-cahda tal-eccepita preskrizzjoni, illi, ghar-ragunijiet spjegati fir-risposta tal-appellata, din il-preskrizzjoni ma kienetx legalment applikabbli ghal kaz in specje u illi, anke kieku kienet, ma' kienetx tista' tirnexxi billi kienet ukoll tonqos, ghall-finijiet tal-istess preskrizzjoni, il-buona fede fil-konvenuti.

b. Fir-rigward tas-sentenza moghtija fit-30 ta' Jannar 2006 l-appellata spjegat dettaljament ghaliex fil-fehma taghha l-appell ma kellux jintlaqa' u enfasizzat li dik is-sentenza kienet ghal kollox gusta u timmerita konferma.

6 L-appellanti irrispondew ghall-appell incidentali tal-appellata *inter alia* billi sostnew li ma jisghux jifhmu kif hija invokat in-nullita' tar-rikors ta' l-appell tal-konvenuti u fl-istess nifs dehrilha opportun li tipprevalixxi ruhha minnu billi tintavola appell incidentali.

III. KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

Il-fatti saljenti li taw lok ghal din il-vertenza

7. Bis-sahha ta' kuntratt datat it-22 ta' April 1988 (ara fol. 9), l-attrici appellata akkwistat minnghand il-Kurja Arciveskovili il-fond ossija garaxx bin-numru 21A, f'Main Street, Attard, liema fond gie deskritt bhala "*free and unencumbered with all its rights and appurtenances*". L-appellata tinsisti illi gjaladarba l-bejt tal-fond mixtri minnha ma' giex specifikatament eskluz mill-bejgh fl-att ta' akkwist, allura dan ghandu necessarjament iffisser illi hija akkwistat ukoll il-bejt sovrastanti u dan minhabba l-presunzjoni illi tohrog mill-Artikolu 323 tal-Kodici Civili.

8. Min-naha l-ohra l-konvenuti appellanti jinsistu illi l-bejt ta' fuq il-garaxx in kwistjoni kien minn dejjem jappartjeni lilhom ghaliex l-istess bejt minn dejjem kien jaghmel parti mill-fond ossija dar adjacenti, proprjeta` taghhom li ggib in-numru 21, f'Main Street, Attard.

9. L-appellanti esibew testament maghmul minn Antonio Debono datat it-30 ta' Awissu 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (a fol. 71 u 128) li fih huwa kien halla bhala legat il-hanut numru 21A, f'Main Street, Attard lil Joseph Vella Galea sabiex jservi bhala patrimonju sagru u f'kaz li dan ma' jsirx sacerdot, l-istess legat kellu jithalla ghal kwalunkwe iehor min-neputijiet tieghu li jkun jrid jsir sacerdot. F'kaz illi hadd minn neputijiet ma' jsir sacerdot, l-istess legat kellu jithalla lill-Arcisqof ta' Malta ghall-bzonnijiet tal-Kleru ta' Malta u possibilment ghall-Kleru ta' H'Attard. Antonio Debono miet fl-20 ta' Dicembru 1974, u kif diga` intqal, fit-22 ta' April 1988, l-attrici appellata akkwistat minghand il-Kurja Arciveskovili l-istess fond ossija garaxx numru 21A, f'Main Street, H'Attard.

10. Permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Gunju, 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, (ara fol. 36) il-konvenuta Cecilia Vella Galea xtrat erba' kwinti indivizi tad-dar numru 21, f'High Street, Attard, "*libra u franka minn pizijiet bil-kumditajiet li fiha kif inhi illum, <u>bl-arja libera tal-bjut li</u>*

testendi sa fuq il-garaxx jew store adjacenti numru wiehed u ghoxrin 'a' li huwa proprjeta` komuni tax-xerrejja u tal-vendituri." (sottolinear ta' din il-Qorti). Billi Cecilia Vella Galea diga kienet wirtet kwint indiviz ta' l-istess fond, bis-sahha tal-imsemmi att tal-14 ta' Gunju 1977 hija saret l-unika proprjetarja ta' l-istess fond.

11. L-appellanti esibew a fol 286 u 295 ritratti li juru l-bejt in kwistjoni. A fol 305 gie dikjarat ghall-attrici li attwalment ma hemm l-ebda tarag (mill-fond ta' l-attrici) li jaghti ghal fuq il-bejt tal- garaxx. Ir-ritratt a fol 287 jindika l-bieb, fi proprjeta` tal-appellanti, li minnu wiehed jista' jaccedi ghall-bejt meritu tal-kawza.

<u>L-appell principali fil-konfront tas-sentenza parzjali moghtija fit-8 ta' April, 2002</u>

12. B'din is-sentenza giet michuda l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali sollevata mill-appellanti stante li l-ewwel Qorti iddikjarat li l-perijodu preskrittiv qatt ma' beda jiddekorri favur l-konvenuti peress illi kienet tonqos fl-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku tan-Nota ta' Insinwa (ara fol. 68) indikazzjoni dwar id-dritt ta' l-arja tal-bjut kif issemma fil-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1977 (ara para 10 supra). L-ewwel Qorti irriteniet li tali indikazzjoni specifika kienet mehtiega biex jigi sodisfatt ir-rekwizit li jissemma fl-Artikolu 2140(2) tal-Kodici Civili, li jipprovdi illi:
"Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma' jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

13. Il-konvenuti qeghdin jappellaw minn din is-sentenza, u kif diga intqal, l-appellata ressqet pregudizzjali preliminari fis-sens li l-appell tal-konvenuti kien irritu u null billi huma kienu diga appellaw minn dik is-sentenza parzjali u l-appell taghhom kellu ezitu negattiv. Jirrizulta infatti illi b'rikors maghmul mill-konvenuti appellanti fit-12 ta' April 2002 (li jinsab a fol. 217) huma talbu lill-ewwel Qorti sabiex tawtorizzahom jappellaw minn dik is-sentenza parzjali. Dak ir-rikors kien gie milqugh b'digriet moghti mill-ewwel Qorti fid-29 ta' Mejju 2002. Il-konvenuti

appellanti intavolaw rikors tal-appell fil-konfront tal-imsemmija sentenza parzjali fis-17 ta' Gunju 2002 (ara fol. 227). Wiehed jinnota incidentalment li dan ir-rikors huwa tista' tghid identiku ghall-ewwel parti tar-rikors ta' appell odjern rigwardanti l-istess sentenza moghtija fit-8 ta' April 2002.

14. L-imsemmi appell precedenti gie dikjarat irritu u null billi gie deciz li kien sar *fuori termine* b'sentenza moghtija minn din il-Qorti fis-16 ta' Dicembru 2003. Ghalhekk din il-Qorti astjeniet milli tiehu konjizzjoni tal-meritu ta' l-appell principali kif ukoll tal-appell incidentali li kien gie intavolat mill-appellata. Dina l-Qorti waslet ghal din id-decizjoni billi applikat u interpretat id-dispozizzjoni tal-ligi relevanti **kif kienet fis-sehh f'dak iz-zmien** u iddecidiet li t-terminu ta' appell minn sentenza parzjali kien ta' ghoxrin gurnata. Iddecidiet li dak it-terminu kien dekorribbli mid-data tas-sentenza parzjali u mhux mid-data li fiha jinghata l-permess specjali skond l-Artikolu 231 tal-Kap 12. Din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-16 ta' Dicembru 2003 kienet qalet hekk in propozitu:
"Issa, il-legislatur naqas milli jispecifika fl-Artikolu 231 sia t-terminu ghall-appell u sia minn meta t-terminu talvolta applikabbli ghandu jibda jiddekorri fil-kaz ta' sentenza in parte. Filwaqt illi fil-kaz ta' appell minn digrieti l-legislatur kien specifiku sia dwar it-terminu kif ukoll dwar minn meta beda jibda jiddekorri – ara s-subartikoli (6) u (10) tal-Artikolu 229 – il-legislatur baqa' sieket fir-rigward ta' sentenzi in parte. Fil-fehma tal-Qorti, ghalhekk tapplika d-disposizzjoni tal-Artikolu 226(1) tal-Kap. 12, li hija disposizzjoni li ma' tiddistingwix bejn sentenza finali jew sentenza in parte."

15. Jigi osservat illi l-Artikolu 231(1) gie sussegwentement emendat fis-sena 2005 fis-sens illi illum hemm disposizzjoni specifika u cara dwar iz-zmien minn meta jibda jiddekorri t-terminu tal-appell fil-kaz ta' sentenza parzjali:
"Jekk diversi kwistjonijiet f'kawza jinqatghu b'sentenzi separati, jista' jsir appell minn kull wahda minn dawk is-sentenzi wara s-sentenza finali u fiz-zmien li jmiss li jibda jghodd mill-jum meta tinghata l-ahhar sentenza; u f'dak l-

appell ghandhom jissemmew espressament is-sentenza jew sentenzi li minnhom isir appell:

“Izda appell minn dawk is-sentenzi separati jista’ jsir qabel l-ahhar sentenza biss bil-permess tal-qorti moghti fil-qorti bil-miftuh; u din it-talba ghal permess biex isir appell ghandha ssir jew verbalment meta tinghata s-sentenza jew b’rikors fi zmien sitt ijiem minn dik is-sentenza u meta jinghata dak il-permess biex isir appell minn dawk is-sentenzi separati, **iz-zmien biex jigi prezentat l-appell relattiv ghandu jibda ghaddej mill-jum minn meta jinghata dak il-permess fil-qorti bil-miftuh.**” (Enfasi tal-Qorti)

16. Fir-risposta tal-appell, l-appellata sostniet preliminarjament illi gjaladarba l-appellanti ghazlu t-triq illi jappellaw minn sentenza *in parte* qabel ma l-kawza giet deciza finalment mill-Qorti ta’ l-ewwel grad, huma ma setghux jergghu jappellaw mill-istess sentenza parzjali wara li dik l-istess Qorti tat is-sentenza finali. Fir-risposta taghha l-appellata tghid illi “iz-zewg triqat huma alternattivi u certament mhux kumulattivi ‘*electa una via, non datur recursus ad alteram*.’ Sostniet li l-appell precedenti gie deciz b’sentenza li illum tikkostitwixxi gudikat

17. Irrizulta li s-sentenza ta’ dina l-Qorti tas-16 ta’ Dicembru 2003 ma ddecidiet xejn dwar il-meritu tal-aggravji tal-appellanti dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali. Iddecidiet biss punt procedurali stante illi l-appell gie dikjarat irritu u null minhabba li kien gie pprezentat *fuori termine*. La darba il-meritu proprju tal-appell ma gie bl-ebda mod ikkonsidrat u deciz b’dik is-sentenza, din il-Qorti tista’ f’dana l-istadju terga’ tiftah il-kwistjoni. Dana ghaliex, kif huwa risaput *“quod nullum est nullum producit effectum”.* Ghalhekk in kwantu jirrigwarda l-meritu, l-appell precedenti qisu qatt ma sar u allura din il-Qorti sejra tghaddi sabiex tezamina l-appell principali kif ukoll l-appell incidentali li z-zewg partijiet intavolaw fir-rigward tas-sentenza msemmija tat-8 ta’ April 2002.

18. Illi ghalhekk il-pregudizzjali preliminari tal-appellata fis-sens li l-appell tal-konvenuti huwa irritu u null fir-rigward tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-8 ta' April 2002 hija infondata u ghalhekk ma tistax tintlaqa'.

19. L-appellanti jillimitaw l-appell taghhom fil-konfront tal-ahhar imsemmija sentenza ghal dik il-parti tas-sentenza li hija intestata **"In-nuqqas ta' dekorrenza tat-terminu".** Huma jilmentaw illi l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni hazina tal-Artikolu 2140 (2) tal-Kodici Civili li jipprovdi hekk:
"Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma' jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

20. L-ewwel Qorti fis-sentenza taghha osservat illi ghalkemm kien jirrizulta mill-atti tal-kawza (a fol. 68) illi l-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1977 (ara para. 10 *supra*) kien gie insinwat fir-Registru Pubbliku, madanakollu ma' giex indikat fl-istess nota tal-insinwa illi kienet qeghda tigi trasferita wkoll l-arja sovrastanti ghall-fond numru 21A. F'dik in-nota jissemma' biss it-trasferiment tal-4/5 indivizi tad-dar numru 21 f'High Street, H'Attard u ghalhekk l-ewwel Qorti rreteniet illi "*fl-assenza ta' din l-iskrizzjoni t-terzi ma' setghux jkunu jafu bid-drittijiet reklamati fuq l-istess arja.*" L-ewwel Qorti ikkunsidrat illi :
"Kif sewwa tosserva l-attrici l-iskrizzjoni fuq imsemmija ma' issemmi xejn dwar it-trasferiment tal-arja tal-garaxx in kwistjoni u konsegwentement il-preskrizzjoni decennali kontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta qatt ma' bdiet tiddekorri u bhala tali l-konvenuti ma' jistghux jirriklamaw dritt ta' proprjeta' fuq din l-imsemmija arja ta' bazi ta' preskrizzjoni akkwizittiva."

21. L-appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni zbaljata tal-Artikolu 2140(2) ghaliex l-ligi ma' ssemmi xejn dwar x'ghandu ezattament jissemma fin-nota tal-iskrizzjoni. Skond l-appellanti m'hux kull appartenenza tal-fond meritu tat-trasferiment ghandha bilfors tigi indikata f'dik in-nota.

22. Dina l-Qorti ma’ tistax taqbel ma’ din is-sottomissjoni tal-appellanti. It-trasferiment ta’ arja fuq fond wiehed **divers minn fond iehor mibjugh**, ma tistax tigi kwalifikata bhala semplici appartenenza tal-fond mibjugh. Dana proprju ghaliex il-presunzjoni tal-ligi hija espressament li dik l-arja tappartjeni (salva prova kontrarja) lill-fond l-iehor. Taht dan l-aspett hu rilevanti wkoll l-**Artikolu 966 tal-Kapitolu 16** tal-Ligijiet ta’ Malta li jipprovdi illi:
“B’dan kollu, quddiem it-terzi, kull kuntratt li bih tigi ttrasferita l-proprjetà ta’ hwejjeg immobbli, jew jedd iehor fuq dawk il-hwejjeg, ma jibdiex, f’ebda kaz, ikollu sehh hlief mill-waqt li dak il-kuntratt jigi mnizzel fl-Ufficcju tar-Registru Pubbliku, kif jinghad fl-artikolu 330.”

Johrog b’mod car illi l-arja tal-fond 21A, Main Street, Attard ma gietx inkluza fin-nota tal-insinwa in kwistjoni u ghaldaqstant il-preskrizzjoni decennali in kwantu tirrigwarda dik l-arja ma setghetx tibda tiddekorri favur l-appellanti, sewwa sew kif rriteniet l-ewwel Qorti. Illi ghalhekk l-appell principali tal-appellanti fir-rigward tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti fit-8 ta’ April 2002 ma jistax jintlaqa’ u qieghed jigi michud.

<u>L-appell incidentali tal-appellata fil-konfront tas-sentenza parzjali moghtija fit-8 ta’ April, 2002</u>

23. L-appellata qed issostni li l-preskrizzjoni decennali kien imissha tigi michuda mill-Ewwel Qorti m’hux biss ghall-mottiv li ghadu kemm issemma fil-paragrafu precedenti, izda wkoll ghal zewg ragunijiet ohra. L-appellata sostniet li l-preskrizzjoni applikabbli ma kienetx dik eccepita tal-ghaxar snin. Sostniet ukoll li anke fl-ipotesi li l-preskrizzjoni eccepita kienet dik verament applikabbli, xorta wahda din kellha tigi michuda billi fil-kaz odjern kienet nieqsa il-*buona fede* da parti tal-konvenuti appellanti.

24. Dawn tal-ahhar ikkontestaw l-imsemmi appell incidentali billi fl-ewwel lok ressqu eccezzjoni fis-sens li l-istess appell incidentali kien irritu u null in kwantu appell jista’ jsir biss mill-parti tad-*decide*

tas-sentenza u mhux mill-motivazzjoni tas-sentenza. Fit-tieni lok l-istess konvenuti appellanti rrispondew fil-meritu ghall-aggravji imressqa fl-appell incidentali.

25. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma hemm l-ebda htiega li jigu ezaminati hawnhekk l-ahhar imsemmija aggravji fil-meritu ghaliex essenzjalment hemm lok li tintlaqa' l-imsemmija eccezzjoni preliminari tal-appellanti. Dana ghaliex la darba l-preskrizzjoni decennali giet michuda mill-Ewwel Qorti, liema decizjoni din il-Qorti diga' ikkondividiet, jidher car li ma hemm assolutament l-ebda utilita' li din il-Qorti tkompli tindaga u tgharrex jekk jokkorrux l-elementi l-ohra necessarji sabiex tali preskrizzjoni decennali jista' jkollha ezitu posittiv. Tali ezercizzju jkun wiehed semplicement akkademiku, li bl-ebda mod ma jista' jbiddel il-konkluzjoni li din il-Qorti diga` waslet ghaliha. Ghalhekk hemm lok li tintlaqa' fis-sens premess l-imsemmija pregudizzjali preliminari tal-appellanti u konsegwentement l-appell incidentali interpost mill-appellata ghandu jigi michud.

<u>L-appell tal-konvenuti fil-konfront tas-sentenza finali moghtija fit-30 ta' Jannar 2006</u>

26. Ma hemm l-ebda dubbju li l-azzjoni odjerna hija azzjoni rivendikatorja, li ghaliha huma applikabbli is-segwenti principji li gew elenkati f'diversi sentenzi tat-tribunali taghna, fosthom fis-sentenza ta' din il-Qorti moghtija fl-1 ta' Lulju, 2005 fil-kawza (Appell Civili Numru. 27/1994/1) fl-ismijiet: **Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et.** *Inter alia* f'din is-sentenza ntqal hekk:
(a) Illi l-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut.

(b) Gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih (**Nazzareno James et v. Mario Montesin** et PA 27/03/2001).

(c) Illi dan gie ampjament spjegat fis-sentenza **Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti irriteniet
"Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom."

Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino**, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar 2001, fejn intqal li,
"Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess."

(Ara Koll. Vol VII p267; XXXII – 1-735; XXXLVI – II 630; XLVI – 1 – 619)"
Dan peress illi l-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu, jkun kollu bazat fuq it-titolu tal-proprjeta` li huwa akkampa. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-imharrek u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu ta' l-attur rivendikant.

(d) Fid-decizjoni in re: **Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo** deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Ottubru, 2003 intqal li <u>meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art "gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti</u>. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett *erga omnes* bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda *inter partes*, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet." Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar, jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-"prova migliore" ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie

moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li – "Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza **Cassar noe v. Barbara et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li "fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-prova tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju." Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Abela v. Zammit** moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, (Kollezz Vol.XLVI.ii.619) fejn jinghad li: "Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi ttitolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'."

27. Bis-sentenza moghtija fit-30 ta' Jannar 2006 l-ewwel Qorti cahdet it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti appellanti u ddikjarat li l-bejt tal-fond numru 21A, f'Main Street, Attard kien jappartjeni lill-attrici. Dana ghaliex hija rnexxielha taghmel il-prova necessarja li hija kienet akkwistat il-garaxx in kwistjoni u li hija kellha favoriha il-prezunzjoni li tiskatta mill-Artikolu **323** tal-Kodici Civili li prova kuntrarja sodisfacenti ma saritx da parti tal-konvenuti.

28. L-Artikolu 323 tal-Kodici Civili jipprovdi illi "Kull min ghandu l-proprjeta` tal-art ghandu wkoll dik l-arja ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht il-wicc l-art." Din id-dispozzizjoni tistabilixxi prezunzjoni *juris tantum* u l-prova kuntrarja, li f'dan il-kaz taqa' fuq il-konvenuti, skond gurisprudenza kostanti tal-Qrati taghna, trid tkun konkludenti u mhux ekwivoka jew kongetturali ghaliex kwalunkwe prova kuntrarja ghal-liberta' tal-proprjeta`

ghandha jkollha dawn il-karetteristici. Fit-tielet eccezzjoni taghhom il-konvenuti appellanti eccepew illi:
“fil-meritu t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt tal-garaxx kien minn dejjem jappartjeni lil u jifforma parti mill-fond numru 21, Triq il-Kbira, H’Attard, illum proprjeta` tal-eccipjenti.”

L-appellanti ma qablux mal-konkluzjoni li waslet ghaliha l-ewwel Qorti meta irriteniet illi gjaldarba fit-testment tieghu Antonio Debono ma eskludiex specifikament l-arja ta’ fuq il-garaxx allura dan ghandu necessarjament ifisser illi huwa kien halla bhala legat l-garaxx u kif ukoll l-arja ta’ fuqu. L-appellanti argumentaw illi l-fatt li l-arja ma gietx imsemmija, allura dan jfisser illi l-intenzjoni tad-decujus Antonio Debono ma kienetx illi jhalli <u>wkoll</u> il-bejt sovrastanti l-garaxx. L-appellanti jsostnu illi kuntrarjament ghal dak li qalet l-ewwel Qorti, Antonio Debono ma kellux ghalfejn isemmi l-arja mal-legat ghaliex kien fatt maghruf illi l-bejt fuq l-garaxx numru 21A kien gie mifrud u nghaqad mal-bejt sovrastanti l-fond numru 21.

29. Fid-dawl ta’ dak li jiddisponi l-imsemmi Artikolu 323 tal-Kodici Civili, din il-Qorti ma tistax taqbel ma’ dana l-argument tal-appellanti. Fil-fehma tal-Qorti, jekk verament l-intenzjoni tad-decujus kienet illi ma jinkludix l-arja sovrastanti l-garaxx numru 21A (hekk kif qeghdin jallegaw l-appellanti), fuq bilanc ta’ probabbilita`, din il-Qorti jidhrilha li l-istess testatur <u>kien jeskludiha specifikatament</u> fit-testment tieghu tat-30 ta’ Awissu 1968.

30. Ilment iehor tal-appellanti huwa li l-ewwel Qorti ma’ dahletx fil-kwistjoni tal-accessibilita` ghall-bejt meta skond huma dan kien jikkostitwixxi fattur importanti. Huma sahqu illi mill-provi prodotti minnhom irrizulta illi dan il-bejt sovrastanti l-fond numru 21A dejjem kellhom access ghalih l-appellanti u m’hemmx access ghalih mill-garaxx in kwistjoni bin-numru 21A.

31. Dina l-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti kienet sostanzjalment korretta meta rriteniet li l-accessibilita` ghall-bejt ma kienetx kwistjoni daqstant rilevanti ghas-soluzzjoni tal-vertenza. Dana peress li kien diga` jirrizulta

lil dik il-Qorti illi l-arja sovrastanti l-imsemmi garaxx kienet taghmel parti mill-legat mholli mid-decujus Antonio Debono u ma kienetx tappartjeni lill-appellanti.

32. Wiehed irid izomm quddiem ghajnejh li fil-kaz odjern il-konvenuti ma iddifendewx ruhhom semplicement bil-pussess izda invokaw titolu ta’ proprjeta` a bazi tal-preskrizzjoni decennali. Din it-tezi pero` giet michuda bis-sentenza msemmija ta’ l-ewwel Qorti u l-appelli li gew intavolati mill-appellanti fil-konfront taghha ma kellhomx ezitu favorevoli ghall-istess appellanti. Fid-dawl tal-principji fuq spjegati (ara para. 26 supra) il-konvenuti huma issa preklusi milli jinvokaw favur taghhom il-pussess.

33. Din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel Qorti kienet sostanzjalment korretta meta irrimarkat illi meta sar il-kuntratt ta’ bejgh tal-14 ta’ Gunju 1977 (ara fol 36), il-partijiet kontraenti kienu jafu jew messhom kienu jafu li l-garaxx li jissemma’ f’dak il-kuntratt ma kienx, kif stqarrew fih, “proprjeta` komuni tax-xerrejja u tal-vendituri”. Il-partijiet kontraenti kienu jafu li dak il- garaxx kien thalla bhala patrimonju sagru minn Antonio Debono fl-imsemmi testment tieghu tal-1968, li sa dak it-tant kien infetah ghaliex it-testatur miet fil-1974.

34. Fi kwalunkwe kas, il-fatt li l-appellanti kienu juzaw il-bejt in kwistjoni ma jammontax ghall-prova konkludenti (ara para. 28 supra) li hija mehtiega mill-gurisprudenza biex ixxejjen il-prezunzjoni li tiskatta mill-artikolu 323 tal-Kodivi Civili. Dana ghaliex dik il-prova hija wahda pjuttost ekwivoka minhabba l-fatt li tali uzu hafna drabi ikun permess minhabba mera tolleranza specjalment meta si tratta ta’ parenti stretti bhal ma huwa l-kaz odjern.

35. Huwa principju assodat, li dina l-Qorti, bhala Qorti ta’ revizjoni, ma tiddisturbax b’mod legger l-apprezzament tal-provi maghmula mill-ewwel Qorti sakemm tali apprezzament ma jkunx talment skorrett, li jekk jithalla fis-sehh, issir ingustizzja manifesta lil xi parti. Dan jinghad fid-dawl li l-ewwel Qorti normalment tkun f’pozizzjoni ferm ahjar minn din il-Qorti sabiex tevalwa u tgharbel l-provi li

jkunu gew prodotti quddiemha. Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-ewwel Qorti essenzjalment ghamlet apprezzament gust u korrett tal-provi li hemm fil-process. Ghalhekk m'hemmx lok li din il-Qorti tiddisturba l-istess apprezzament la darba din il-Qorti taqbel sostanzjalment mal-konsiderazzjonijiet u mal-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza tat-30 ta' Jannar 2006.

36. Illi ghalhekk din il-Qorti ma tistax tilqa' l-appell li sar mill-konvenuti fir-rigward ta' l-ahhar imsemmija sentenza.

37. Fir-rikors ta' l-appell taghhom, il-konvenuti qeghdin jitolbu wkoll li din il-Qorti joghgobha tirrevoka d-digriet moghti mill-Prim Awla tal-Qorti Civili b'referenza ghar-rikorsipprezentat minnhom fit-2 ta' Frar 2004. Effettivament l-appellanti hawn qieghdin jirreferu ghar-rikors taghhom tat-2 ta' Lulju 2004 u li jinsab a fol. 297 tal-process fejn huma talbu li l-Qorti tinnomina perit gudizzjarju sabiex wara li jezamina l-kuntratt pubbliku datat 5 ta' Frar 1966 u l-pjanta annessa mieghu, l-istess perit jistabilixxi kemm mill-garaxx jaqa' fil-kejl ta' hames qasab kwadri u nofs.

38. Din it-talba kienet giet opposta mill-appellata (ara fol. 301) u l-ewwel Qorti irrimarkat hekk a propozitu fis-sentenza appellata:
"Illi huwa rikonoxxut mill-konvenuti (ara eccezzjonijiet u provi) illi l-attrici hija l-propjetarja tal-imsemmi garaxx, imma mhux tal-bejt. Ghalhekk it-talba kontenuta fir-rikors tat-2 ta' Frar 2004 (sic) (fol. 297) qed tigi michuda"

39. L-appellanti qieghdin isostnu illi Antonio Debono, l-awtur tal-appellata) ma kienx il-propjetarju tal-fond kollu u ghalhekk jallegaw difett fit-titolu tal-appellata. L-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti ma hallithomx igibu prova teknika tal-parti zghira tal-garaxx li inbniet fuq proprjeta` li Antonio Debono xtara minghand il-Gvern bl-imsemmi kuntratt datat 5 ta' Frar 1966.

40. Dana l-aggravju huwa manifestament infondat u qieghed jigi michud. Huwa ferm stramb kif din il-prova l-konvenuti dehrilhom li kellhom jitolbu li jaghmluha kwazi

erbatax-il sena wara li bdiet il-kawza, meta il-fatti in kwistjoni kienu pjenament a konoxxenza taghhom. L-istramberija tkompli tikber meta jitqies li sa mill-ewwel att kontestatorju tal-gudizzju (ara n-nota ta’ eccezzjonijiet u d-dikjarazzjoni annessa a fol 15 u 16 tal-process) il-konvenuti stess irrikonoxxew it-titolu tal-appellata ghall-proprjeta` tal-garaxx intier u hemmhekk illimitaw il-kontestazzjoni taghhom unikament ghall-proprjeta` tal-bejt ta’ l-istess garaxx. Konsegwentement ma jistax jinghad li l-ewwel Qorti zbaljat meta hija cahdet l-imsemmija talba tal-konvenuti.

41. Ghal dawn il-motivi:

a) tichad l-appell principali interpost mill-konvenuti mis-sentenza tat-8 ta’ April 2002, u ghalhekk tordna li l-ispejjez ta’ din l-ahhar imsemmija sentenza kif ukoll tal-istess appell principali interpost minnha jibqghu a kariku tal-konvenuti appellanti;

b) tiddikjara l-appell incidentali interpost mill-appellata mis-sentenza tat-8 ta’ April 2002 bhala proceduralment irritu u null u ghalhekk qieghda tichdu, a spejjez tal-istess appellata;

c) tirrespingi l-appell interpost mill-konvenuti mis-sentenza tat-30 ta’ Jannar 2006 u ghalhekk tikkonferma l-istess sentenza appellata u tordna li l-ispejjez relattivi maghmula f’din l-istanza jithallsu wkoll mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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