MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-10 ta' Lulju, 2009

Appell Civili Numru. 2305/1998/1

Tarcisio Fenech, Lucia Fenech, Giacinta mart Tommy Agius, Maria mart Paul Galea, Melita mart John Muscat, Anglu Fenech, ahwa Fenech, u Francis Gauci, Charles Gauci u Joseph Gauci, ahwa Gauci

v.

A & A Properties Limited u Francis Fenech; u b'digriet tad-19 ta' Ottubru 1999 issejhet fil-kawza Jane Fenech

Il-Qorti:

I. <u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell mis-segwenti sentenza moghtija fit-12 ta' Ottubru 2004 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili. Kopja shiha ta' din is-sentenza qed tigi riprodotta hawn billi fiha t-talbiet tal-atturi u l-eccezzjoni tal-konvenuti u kif ukoll il-fatti kif gew ipprezentati quddiem l-ewwel Qorti, flimkien mal-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet ta' dik l-istess Qorti:

"Din il-kawża hija dwar proprjeta` ta' bicca art. Ic-citazzjoni tgħid illi l-atturi kollha, Francis Fenech u l-assenti Joseph Fenech huma l-komproprjetarji ta' bicca art f'San Pawl il-Baħar, u hija parti mill-wirt mhux maqsum tal-genituri tagħhom. Bis-saħħa ta' sentenza mogħtija minn din il-Qorti fid-29 ta' Mejju 1998 fl-ismijiet Anthony Fenech *nomine versus* Anglu Fenech (citazzjoni numru 1706/1996), is-socjeta` konvenuta *A & A Properties Limited* kisbet kontra Anglu Fenech biss dikjarazzjoni illi hija s-sid waħdieni ta' dik l-art u illi Anglu Fenech ma kellu ebda jedd idawwar dik l-art b'ħajt. L-atturi l-oħra, iżda, ma kienux parti f'dik il-kawża u s-sentenza ma torbothomx; torbot biss lill-attur Anglu Fenech.

"Din l-art ilha fil-pussess pubbliku tal-familja Fenech, u ilha parti mill-*Fenech Service Station* (li qabel kien *Esso Service Station*), għall-aħħar tnejn u erbgħin sena qabel ma nfetħet il-kawża tal-lum[1], u matul dak iż-żmien kollu la l-atturi u lanqas il-genituri tagħhom qabilhom ma kienu mfixkla fil-pussess u fit-tgawdija tagħhom ta' dik l-art. Kien biss Tumas Fenech illi xi ħames snin qabel ma nfetħet din il-kawża tal-lum kien qal lil Anglu Fenech illi xi żewg piedi mill-art kienu tiegħu, li lilu, *i.e.* lil Tumas Fenech, dawn iż-żewg piedi ma kienu jiswewlu xejn, u li kienu jgħoddu għal Anglu Fenech.

"Wara s-sentenza tad-29 ta' Mejju 1998, is-socjeta` konvenuta u l-konvenut l-ieħor Francis Fenech, illi jgħid illi kien xtara l-art mingħand Tumas Fenech, fittxew li jidħlu fuq l-art iżda żammewhom l-atturi li ma hemm ebda

[1] Il-kawza tallum infethet fid-9 ta' Novembru 1998.

sentenza kontriehom, illi kisbu l-ħrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni numru 3724/1998 fit-30 ta' Ottubru 1998.

"L-atturi issa fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi din il-Qorti:

"1. tgħid illi l-atturi kollha, Francis Fenech u l-assenti Joseph Fenech huma s-sidien ta' l-art tal-kejl ta' mija u sitt metri kwadri (106m^2) f'San Pawl il-Baħar, murija fuq il-pjanta[2] mehmuża mac-citazzjoni;

"2. tgħid illi l-art ilha fil-pussess kontinwu u pubbliku ta' l-atturi, ta' l-*aventi causa* (*recte*: ta' l-awturi) tagħhom, ta' Francis Fenech u ta' l-assenti Joseph Fenech sa mis-sena 1955; u

"3. tikkonferma l-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3724/1998 maħrug fit-30 t'Ottubru 1998.

"Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż gudizzjarji, fosthom dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni.

"Is-socjeta` konvenuta *A & A Properties Limited* ressqet dawn l-eccezzjonijiet:

"1. il-każ ga` kien gudikat b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-21 ta' Mejju 1998 fuq ic-citazzjoni numru 1706/1996 fl-ismijiet Anthony Fenech ghan-nom u in rappreżentanza tas-socjetà *A & A Properties Limited versus* Anglu Fenech;

"2. f'dik is-sentenza kien deciż, fost ħwejjeg oħra, illi Anthony Fenech *nomine* (is-socjeta` konvenuta) "huwa l-proprjetarju uniku ta' l-imsemmija bicca art gewwa Mosta Road, San Pawl il-Baħar"; il-pretensjonijiet ta' l-atturi kienu mieħuda wkoll fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3237/1998;

"3. f'dawk il-proceduri l-atturi tal-lum ma għamlu ebda tentattiv sabiex jipprovaw xi titolu ta' proprjeta` fuq l-art, u

[2] Fol. 7

fil-kawża tallum jidher li qegħdin jippretendu — bla ma jgħidu hekk espressament — illi kisbu l-art bis-saħħa ta' preskrizzjoni, u dan għalkemm is-socjeta konvenuta kienet kisbet din l-art mingħand l-Avukat Dr Mario Felice aktar minn għaxar snin ilu, b'kuntratt ta' l-14 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, u l-Avukat Felice kien kiseb l-art b'wirt mingħand il-Konti Theuma Castelletti;

"4. mhux biss l-atturi ma ressqu ebda prova biex juru illi l-art hija tagħhom, iżda wkoll qegħdin ifittxu li jixtruha mingħand is-socjeta` konvenuta;

"5. għalhekk din il-kawża u l-Mandat ta' Inibizzjoni 3724/1998 huma "sensiela oħra ta' process vessatorju" maħsub mill-atturi biex igiegħlu lis-socjeta` konvenuta tbigħhilhom l-art bil-prezz "irriżorju" li jridu huma;

"6. b'konvenju tat-2 ta' Ottubru 1998 is-socjeta` konvenuta ntrabtet li tbiegħ din l-art lill-konvenut l-ieħor Francis Fenech bil-prezz ta' għoxrin elf Lira (Lm20,000), li tħallsu lis-socjeta` konvenuta dakinhar stess; u

"7. għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jigu micħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

"Il-konvenut Francis Fenech ressaq dawn l-eccezzjonijiet:

"1. fit-2 ta' Ottubru 1998 hu kien daħal f'konvenju f'ismu stess, u f'isem martu Jane, li bih intrabat li jikseb l-art li dwarha saret il-kawża mingħand is-socjeta` konvenuta *A & A Properties Limited*, bil-prezz ta' għoxrin elf Lira (Lm20,000) li ħallas dakinhar stess tal-konvenju; għalhekk il-gudizzju ma huwiex integru;

"2. il-każ ga` kien gudikat b'sentenza mogħtija minn din il-Qorti fil-21 ta' Mejju 1998 fuq ic-citazzjoni numru 1706/1996 fl-ismijiet Anthony Fenech ghan-nom u in rappreżentanza tas-socjetà *A & A Properties Limited versus* An.lu Fenech;

"3. f'dik is-sentenza kien deċiż, fost ħwejjeg oħra, illi Anthony Fenech *nomine* (is-socjeta` konvenuta) "huwa l-proprjetarju uniku ta' l-imsemmija biċċa art gewwa Mosta Road, San Pawl il-Baħar"; il-pretensjonijiet ta' l-atturi kienu miċħuda wkoll fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 3237/1998;

"4. f'dawk il-proceduri l-atturi tal-lum ma għamlu ebda tentattiv sabiex jippruvaw xi titolu ta' proprjeta` fuq l-art, u fil-kawża tal-lum jidher li qegħdin jippretendu — bla ma jgħidu hekk espressament — illi kisbu l-art bis-saħħa ta' preskrizzjoni, u dan għalkemm is-socjeta` konvenuta kienet kisbet din l-art mingħand l-Avukat Dr Mario Felice aktar minn għaxar snin ilu, b'kuntratt ta' l-14 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion, u l-Avukat Felice kien kiseb l-art b'wirt mingħand il-Konti Theuma Castelletti;

"5. mhux biss l-atturi ma ressqu ebda prova biex juru illi l-art hija tagħhom, iżda wkoll qegħdin ifittxu li jixtruha mingħand is-socjeta` konvenuta;

"6. għalhekk din il-kawża u l-Mandat ta' Inibizzjoni 3724/1998 huma "sensiela oħra ta' process vessatorju" maħsub mill-atturi biex igiegħlu lis-socjeta` konvenuta tbigħhilhom l-art bil-prezz "irriżorju" li jridu huma; u

"7. għalhekk it-talbiet ta' l-atturi għandhom jigu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

"Fid-dawl ta' l-eccezzjoni ta' Francis Fenech dwar in-nuqqas ta' integrita tal-gudizzju, is-socjeta` attrici talbet li tissejjaħ fil-kawża Jane Fenech, u din it-talba ntlaqgħet b'digriet tad-19 ta' Ottubru 1999[3]; Jane Fenech għamlet tagħha l-eccezzjonijiet ta' Francis Fenech.

"L-art li dwarha saret il-kawża tal-lum kienet il-meritu ta' kawża oħra fl-ismijiet Anthony Fenech *nomine versus* An.lu Fenech, citazzjoni nru 1706/1996. F'dik il-kawża, li kienet *actio rei vindicatoria*, kienu parti bħala attrici s-

[3] *Fol*. 12.

socjeta` *A & A Properties Limited*, waħda mill-konvenuti fil-kawża tal-lum, u Anglu Fenech, wieħed mill-atturi fil-kawża tal-lum.  Dik il-kawża kienet inqatgħet fil-21 ta' Mejju 1998 u s-sentenza tgħid illi "l-attur *nomine* (*i.e.* is-socjeta` *A & A Properties Limited*) huwa l-proprjetarju uniku ta' l-imsemmija bicca art gewwa Mosta Road, San Pawl il-Baħar".

"Din is-sentenza saret *res iudicata*; l-attur Anglu Fenech ma jistax issa jerga' jqanqal kontra s-socjeta` konvenuta jew kontra s-successuri tagħha l-kwistjoni dwar il-proprjeta` ta' l-istess art.

"L-eccezzjoni ta' *res iudicata* għalhekk, safejn tolqot l-azzjoni mressqa mill-attur Anglu Fenech hija milqugħa. L-azzjoni ta' l-atturi l-oħra, li ma kienux parti fil-kawża, ma hijiex milquta bir-*res iudicata* u l-azzjoni tagħhom tista' għalhekk tkompli.

"L-azzjoni tal-lum ukoll hija *actio rei vindicatoria* u għalhekk illum huwa fuq l-atturi l-oneru tal-*probatio diabolica* biex juru t-titolu tagħhom ta' proprjeta`.

"Din il-prova fittxu li jagħmluha b'*affidavit* ta' l-attur Tarcisio Fenech[4] u ieħor ta' l-attur Anglu Fenech[5], it-tnejn maħlufa fit-18 ta' Gunju 2003. Li xehdu dawn l-atturi hu illi sa mill-1955 l-art li dwarha saret il-kawża kienet fil-pussess tagħhom u ta' l-awturi tagħhom. Din l-art hija parti minn bicca art akbar li fuqha huwa mibni *Fenech Service Station*, li jigi t-tieni wieħed fuq il-lemin fi Triq il-Mosta, San Pawl il-Baħar, int u sejjer minn Burmarrad lejn San Pawl il-Baħar.

"Xehdu wkoll illi matul dawn is-snin kollha qatt ma kienu mfixkla fit-tgawdija ta' l-art u qatt ħadd ma qalilhom li daħlu fuq art ta' ħaddieħor. Fil-fatt, sal-1998, meta ngħatat is-sentenza fil-kawża l-oħra, il-pussess ta' l-art kien f'idejn l-atturi tal-lum, tant illi wieħed minnhom kien imħarrek bħala konvenut fl-azzjoni revindikatorja li kienet

[4] *Foll.* 52 *et seq.*
[5] *Foll.* 54 *et seqq.*

fetħet *A & A Properties Limited*. Tassew illi *A & A Properties Limited* kienet kisbet l-art mingħand l-Avukat Mario Felice b'kuntratt ta' l-14 ta' Ottubru 1985 fl-atti tan-Nutar Carmel Mangion, iżda dak il-kuntratt, *res inter alios acta* għall-atturi, mhux att ta' interruzzjoni tal-pussess jew ta' ksur tal-preskrizzjoni. Bil-pussess mhux miksur għal żmien ta' tletin sena tinkiseb il-proprjeta` bis-saħħa ta' l-użukapjoni. Il-pussessur, biex jagħmel il-prova ta' pussess mhux miksur għal dak iż-żmien kollu, jista' jinqeda bi presunzjonijiet *iuris tantum*, fosthom dik *probatis extremis media præsumuntur* taħt l-Art. 528 u 529 tal-Kodici Civili:

""528. Kull persuna attwalment fil-pussess li tipprova illi fl-imgħoddi kienet ippossediet titqies, sakemm ma jigix ippruvat il-kuntrarju, li baqgħet tippossjedi fiż-żmien ta' bejn iż-żmien il-wieħed u l-ieħor.

""529. Mill-pussess attwali ma titnissilx preżunzjoni ta' pussess fl-imgħoddi, ħlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f'dan il-każ, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jingħadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu."

"L-atturi ma għamlux prova ta' titolu biex juru l-bidu tal-pussess tagħhom; qegħdin jistrieħu fuq ix-xhieda tagħhom li l-art kollha tas-*service station*, magħduda wkoll l-art li dwarha saret il-kawża, ilha f'idejhom jew f'idejn l-awturi tagħhom mill-1955. Għalhekk jistrieħu fuq il-preżunzjoni ta' kontinwita` tal-pussess bejn l-1955 u l-1998.

"Biex iwaqqgħu din il-preżunzjoni l-konvenuti ressqu x-xhieda ta' l-Avukat Mario Felice, li mingħandu kienu xtraw l-art, li parti minnha hija l-art li dwarha saret il-kawża, b'kuntratt ta' l-14 ta' Ottubru 1985. L-Avukat Felice kien xehed fl-atti tac-citazzjoni numru 1706/1996 u qal illi l-pjanta mehmuża mal-kuntratt li bis-saħħa tiegħu kien biegħ lis-socjeta` konvenuta, u li turi l-irjieħ ta' l-art, kienet saret bl-għajnuna ta' certa Maria Farrugia, illum mejta, illi flimkien ma' żewgha kienet taħdem l-art, u li kienet uriet l-art lid-*draftsman* tas-socjeta` konvenuta meta din kienet qiegħda tixtri l-art.

"Hekk inħoloq konflitt bejn dak li xehdu l-atturi, illi l-art kienet ilha f'idejhom bla tfixkil sa mill-1955, u dak li xehed l-Avukat Felice. Meta kien kontro-eżaminat fil-25 ta' Gunju 2003, iżda, l-Avukat Felice xehed illi hu l-art qatt ma raha. Effettivament kien qiegħed jistrieħ fuq dak li kienet qaltlu Maria Farrugia illi, għax mejta, la tressqet biex tixhed u lanqas biex tkun kontro-eżaminata. Fil-fehma tal-Qorti, ma jistax jingħad illi tassew saret prova illi l-irjieħ li kienet indikat Maria Farrugia fl-1985 kienu tassew juru l-art li kellha f'idejha.

"Għalhekk lill-atturi seħħilhom juru illi kellhom pussess ta' l-art bejn l-1955 u l-1998, bi presunzjoni *iuris tantum* ta' kontinwita` matul dak iż-żmien, li hu ta' aktar minn tletin sena. Fadal li naraw jekk il-presunzjoni ta' kontinwita` kienitx megħluba bi prova li l-pussess kien miksur qabel l-għeluq ta' tletin sena. Mix-xhieda ħareg illi l-attur Anglu Fenech kien daħal f'negozjati ma' Tumas Fenech, direttur tas-socjeta` konvenuta, biex jixtri l-art kontestata. B'hekk wera illi għaraf illi l-art ma kienitx tiegħu u ma kienx qiegħed iżommha *uti dominus* għax sid ma jixtrix ħwejgu iżda jżommhom bis-saħħa tal-jedd ta' proprjeta`. Dan il-għarfien kiser il-preskrizzjoni, kif igħid l-Art. 2133 tal-Kodici Civili:

""2133. Il-preskrizzjoni tinkiser jekk id-debitur jew il-pussessur jagħraf il-jedd tal-parti li kontra tagħha dik il-preskrizzjoni kienet bdiet miexja."

"Dan il-ksur tal-preskrizzjoni, iżda, igħodd biss kontra l-attur Anglu Fenech u mhux ukoll kontra l-atturi l-oħra. Fil-fatt rajna wkoll illi l-azzjoni ta' Anglu Fenech ma tistax tirnexxi għax kontrieh hemm sentenza li saret *res iudicata*.

"Fadal li nqisu l-kwistjoni jekk is-socjeta` konvenuta kisbitx l-art bi preskrizzjoni ta' għaxar snin, kif qiegħda tgħid fit-tielet eccezzjoni tagħha. Rajna illi s-socjeta` konvenuta kisbet l-art b'kuntratt ta' l-14 ta' Ottubru 1985; għalhekk tista' hi wkoll tinqeda bil-presunzjoni ta' l-art. 529 tal-Kodici Civili?

"Dak l-artikolu, kif rajna, joħloq presunzjoni ta' kontinwita` ta' pussess bejn id-data tat-titolu u l-"pussess attwali". Rajna wkoll, iżda, illi, fil-każ tas-socjeta` konvenuta, la hemm "pussess attwali", tant illi fl-1996 kellha tiftah l-azzjoni revindikatorja — l-azzjoni tas-sid bla pussess — kontra Anglu Fenech u lanqas kisbet pussess materjali meta sar il-kuntratt, tant illi Raymond Fenech, direttur tas-socjeta` konvenuta, xehed fil-25 ta' Gunju 2003 illi meta s-socjeta` konvenuta xtrat l-art "ikun hemm il-pjanti, ikun hemm id-delinjazzjonijiet; aħna ma mmorrux naraw l-art kollha". Fi kliem ieħor, il-kuntratt ma jfissirx illi s-socjeta` konvenuta kisbet fl-istess waqt il-pussess materjali ta' l-art.

"Għalhekk l-eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta illi kisbet l-art b'preskrizzjoni ta' għaxar snin ma tistax tintlaqa', u lanqas ma ngiebet prova illi l-pussess ta' l-atturi (ħlief dak ta' Anglu Fenech) kien miksur. Il-konvenut l-ieħor Francis Fenech u Jane Fenech, imsejħa fil-kawża, ma ivvantaw ebda titolu fuq l-art ħlief illi s-socjeta` konvenuta hija marbuta b'konvenju biex tbigħhielhom. Għalhekk ma għandhom ebda jedd *in re* fuq l-art iżda biss wieħed *in personam* kontra s-socjeta` konvenuta u ma jistax ikollhom jeddijiet aktar milli għandha s-socjeta` konvenuta.

"Għal dawn ir-ragunijiet it-talbiet ta' l-atturi, ħlief ta' Anglu Fenech, għandhom jintlaqgħu. Billi l-atturi kienu disa' aħwa li minnhom sebgħa biss huma rappreżentati f'din il-kawża, u t-talbiet ta' wieħed minn dawk is-sebgħa sejrin jigu micħuda, l-atturi li t-talbiet tagħhom sejrin jintlaqgħu għandhom bejniethom sitt ishma mhux maqsuma minn disgħa ($^{6}/_{9}$) tal-proprjeta`. Dwar is-sehem ta' ħut l-atturi li ma humiex parti fil-kawża ma jista' jingħata ebda provvediment.

"Il-Qorti hekk taqta' din il-kawża:

"1. tilqa' l-eccezzjoni ta' *res iudicata* safejn tolqot l-azzjoni ta' l-attur Anglu Fenech, u għalhekk tiċħad it-talbiet kollha ta' Anglu Fenech;

”2. tgħid illi l-art murija bl-isfar fuq il-pjanta esebita *a fol.* 7 tal-process ilha f’idejn l-atturi jew f’idejn l-awturi tagħhom sa mill-1955, u għalhekk l-atturi ħlief Anglu Fenech għandhom bejniethom il-proprjeta` ta’ sitt ishma mhux maqsuma minn disgħa ($^{6}/_{9}$) ta’ l-istess art; u

3. ma tagħti ebda provvediment dwar it-tielet talba billi ebda provvediment ma hu meħtieg.

“L-ispejjeż ta’ l-attur Anglu Fenech iħallashom l-istess attur, l-ispejjeż l-oħrajn kollha, ukoll dawk tal-konvenut Francis Fenech u ta’ l-imsejħa fil-kawża, tħallashom is-socjeta` konvenuta *A & A Properties Limited.*”

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

2. Il-konvenuti kollha hassewhom aggravati minn din is-sentenza u ghaldaqstant appellaw ilkoll minnha permezz ta’ rikors ta’ appell datat 29 ta’ Ottubru 2004. F’dan l-appell, il-konvenuti taw diversi ragunijiet ghall-ilmenti taghhom li ser jigu ttratati aktar ’il quddiem f’din is-sentenza. Ghalhekk talbu sabiex din il-Qorti joghgobha thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata billi tichad it-talbiet tal-atturi u minflok tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-appellanti, u dan bl-ispejjez kontra l-istess atturi appellati.

3. Min-naha taghhom l-atturi appellati, permezz tar-risposta taghhom isostnu li s-sentenza appellata hija gusta u ghalhekk ghandha tigi kkonfermata u li l-appell ghandu jigi respint, bl-ispejjez kontra l-istess appellanti. Fl-istess risposta, l-atturi appellati inoltre jispjegaw il-posizzjoni taghhom fir-rigward ta’ certi fatti li graw tul din il-kawza u tul il-kawza fl-ismijiet **Anthony Fenech noe v. Anglu Fenech**, citazzjoni numru 1706/1996, deciza fid-29 ta’ Mejju 1998.

4. Fid-29 ta’ Marzu 2007 dan l-appell rega’ gie riappuntat wara li fil-21 ta’ Marzu 2007 din il-kawza kienet giet differita *sine die*. L-abbli difensuri ttrattaw l-appell li imbaghad thalla ghas-sentenza.

III. <u>Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti</u>

Il-fatti li wasslu ghall-kawza

5. Din hija kawza dwar min hu legalment is-sid ta' bicca art li tinsab f'Mosta Road, San Pawl il-Bahar. Din l-art tmiss ma' l-istess triq u hija adjacenti mal-pompa tal-petrol bl-isem "Fenech Service Station" li hija posseduta mill-atturi appellati. F'din il-kawza, kemm l-atturi kif ukoll is-socjeta` konvenuta qed jippretendu li din l-art hija proprjeta` taghhom. Il-fatti li wasslu ghall-kawza odjerna ilhom jisvolgu ruhhom ghal dawn l-ahhar tnax il-sena. Fil-fatt, fid-29 ta' Mejju 1998 il-Prim Awla tal-Qorti Civili tat sentenza fl-ismijiet **Anthony Fenech nomine v. Anglu Fenech**, (citazzjoni numru 1706/1996), li biha ddikjarat lis-socjeta` A & A Properties Ltd. bhala s-sid wahdieni tal-imsemmija art u li l-uniku konvenut f'dik il-kawza, cioe` Anglu Fenech, *"ma kellu ebda dritt fondat fil-ligi biex jibni l-hajt madwar l-art in kwistjoni u jinkorporaha mal-Fenech Petrol Station u li ma ghandu ebda dritt jkompli jaghmel uzu minnha"* (fol. 33). Ma sar l-ebda appell minn din is-sentenza li allura ghaddiet in gudikat. Irid jinghad, izda, li l-appellati fil-kawza odjerna sostnew li l-art fejn hemm l-imsemmija pompa tal-petrol ma kienitx biss proprjeta` ta' Anglu Fenech, (li kien l-uniku konvenut fl-imsemmija kawza cit. nru. 1706/1996) izda kienet ukoll proprjeta` tal-atturi kollha fil-kawza odjerna kif ukoll ta' Francis Fenech u ta' l-assenti Joseph Fenech (li m'humiex parti f'din il-kawza). L-atturi sostnew li l-istess art tifforma parti mill-wirt indiviz provenjenti mill-genituri taghhom. Huwa rilevanti l-fatt li l-atturi fl-odjerna kawza, minbarra Anglu Fenech, ma kienu bl-ebda mod involuti bhala parti fil-kawza cit. numru 1706/1996. L-ewwel Qorti fis-sentenza appellata ddecidiet li l-imsemmija sentenza kienet torbot biss lill-imsemmi Anglu Fenech li, kif intqal, ukoll huwa ndikat bhala attur fil-kawza odjerna.

6. L-atturi sostnew li l-art meritu tal-kawza kienet ilha fil-pussess apert tal-familja taghhom u kienet dejjem tifforma parti mill-"Fenech Service Station" ghal tnejn u erbghin sena shah. L-atturi jghidu wkoll li matul dan iz-zmien kollu la huma u lanqas il-genituri taghhom qatt ma gew molestati fil-pussess u tgawdija taghhom ta' din l-art.

Madanakollu xi hames snin qabel ma nfethet din il-kawza f'Novembru 1998, is-Sur Tumas Fenech kien avvicina lil huhom Anglu, li jiggestixxi l-pompa tal-petrol, u ppretenda li xi zewg piedi mill-art biswit il-pompa kienu tieghu. Dan gie wkoll ikkonfermat mix-xhud Emily Galea (a fol. 81) li ssostni li kienet prezenti meta kien sar dan id-diskors dwar iz-zewg piedi hekk reklamati mis-Sur Tumas Fenech.

7. Irrizulta li fil-21 ta' Mejju 1996 is-socjeta` A & A Properties Limited fethet il-kawza l-ohra fuq imsemmija (cit. nru 1706/1996[6]) kontra Anglu Fenech u wara li ottjeniet sentenza favorevoli fid-29 ta' Mejju 1998, is-socjeta` A & A Properties u certu Francis Fenech, li llum huma t-tnejn konvenuti fil-kawza odjerna, kienu fittxew li jidhlu fl-art in kwistjoni. L-atturi odjerni rrezistew l-ezekuzzjoni tal-istess sentenza fuq il-motiv li ma kien hemm ebda sentenza kontrihom. Huma rnexxielhom jiksbu l-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni fit-30 ta' Ottubru 1998 (Nru. 3724/1998) u konsegwentement fid-9 ta' Novembru 1998 huma fethu l-odjerna kawza li giet deciza favurihom bis-sentenza issa appellata.

<u>L-appell tal-konvenuti</u>

8. L-appell tal-konvenuti huwa bbazat primarjament fuq li l-ewwel Qorti stranament ikkonkludiet li l-azzjoni proposta mill-atturi hija dik maghrufa bhala *actio rei vindicatoria* u li fi kwalunkwe kaz l-atturi ma rnexxilhomx iressqu provi sodisfacenti dwar it-titolu taghhom. L-appellanti jibdew billi janalizzaw l-elementi necessarji sabiex din l-azzjoni tkun tista' tigi proposta b'success. Sabiex isostnu r-ragunijiet taghhom jittrattaw id-diversi elementi rikjesti sabiex din l-azzjoni tkun tista' tissusisti.

9. L-appellanti ghamlu riferenza ghas-sentenza, fost ohrajn, **Pio Dalli pro et noe v. Carmela xebba Dalli** decisa fis-7 ta' Ottubru 1996, fejn il-Prim Awla kienet ikkunsidrat li f'azzjoni ta' dan it-tip l-attur rivendikant irid jipprova li ghandu dominju fuq il-haga li huwa jrid

[6] Anthony Fenech nomine v. Anglu Fenech – kopja tas-sentenza a fol. 30 tal-atti tal-kawza odjerna.

jirrivendika, u li huwa akkwista d-dominju legittimament u li l-konvenut ikun jipposjedi dik il-haga. Din il-prova trid tkun pjena u konvincenti u ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Fil-kaz fejn ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, l-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn, ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga m’ghandux bzonn jiccaqlaq u lanqas huwa tenut isostni l-eccezzjonijiet li jkunu ta’ kontra d-domanda tar-rivendikant. Fit-tieni lok il-konvenuti appellanti jsostnu wkoll li sabiex tirnexxi l-azzjoni tal-attur, dan irid jipprova li huwa s-sid. Hawnhekk l-appellanti jaghmlu referenza ghall-Pacifici-Mazzoni u Ottolenghi u kif ukoll ghall-gurisprudenza lokali[7] li esigiet li min jitlob ir-rivendikazzjoni ta’ immobbli ghandu d-dover li qabel xejn jipprova li l-proprjeta` hija tieghu. It-tielet punt imsemmi mill-appellanti jirrigwarda l-fatt li jekk l-attur ghandu titolu originali allura kull ma ghandu jaghmel huwa li jressaq prova tat-titolu originali tieghu. Il-konvenuti jkomplu jsostnu li jekk l-akkwist huwa derivattiv ma jkunx sufficjenti l-produzzjoni tal-kuntratt tal-akkwist u l-attur ghandu l-oneru li jressaq provi sufficjenti li juru li l-venditur kellu d-dritt jitrasferixxi l-proprjeta` li taghha l-attur ikun qed jitlob ir-rivendikazzjoni. L-appellanti jikkwotaw is-sentenza moghtija fit-28 ta’ April 1948 fl-ismijiet **Lucrezia Cassar et v. Filippo Spiteri noe et** u jsostnu li f’kaz ta’ akkwist derivattiv l-attur irid imur lura fit-titolu minnu vantat sakemm jasal fl-akkwist originali u dan ghaliex fl-*actio rei vendicatoria* d-dikjarazzjoni gudizzjarja li l-attur huwa s-sid tal-haga hija effettiva mhux biss kontra l-konvenut izda *erga omnes.* Ir-raba’ punt imqajjem mill-appellanti huwa dwar l-hekk imsejjha *probatio diabolica* li skond il-kazistika anke tal-Qrati Maltin tesigi rigorozita` stretta fis-sens li l-provi mressqa mill-attur ghandhom jistabbilixxu li l-attur huwa l-propjetarju indiskuss. L-appellanti jsostnu li anke jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.

[7] Paul Agius et. v. Michael Scicluna, Qorti Civili Prim Awla 01/10/96; Alfred Copperstone v. Francesco Grech et. 14/12/51.

10. Wara li semmew l-elementi mehtiega sabiex tigi invokata b'success l-*actio rei vindicatoria*, l-appellanti ghaddew biex jispjegaw l-aggravji taghhom fil-konfront tas-sentenza appellata. L-appellanti jibdew billi jsostnu li mill-provi prodotti jirrizulta li fiz-zmien il-kawza mibdija bic-citazzjoni numru 1706/96, li wkoll kienet ibbazata fuq l-azzjoni *rei vindicatoria*, il-pussess tal-art in kwistjoni kien f'idejn il-konvenut ta' dakinhar Anglu Fenech, izda fiz-zmien ic-citazzjoni prezenti, il-pussess ma kienx f'idejn il-konvenuti appellanti. Ghalhekk huma rrilevaw li wiehed mill-elementi imsemmi fl-Artikolu 322(1) tal-Kodici Civili[8] kien nieqes fiz-zmien meta saret l-azzjoni odjerna. L-appellanti jghidu li nonostante dan, l-ewwel Qorti xorta ddecidiet li kellha quddiemha *actio rei vindicatoria* u li ghalhekk l-oneru tal-*probatio diabolica* kien imiss lill-atturi. L-appellanti jilmentaw li minkejja li f'dan it-tip ta' azzjoni l-konvenuti ma ghandhomx l-obbligu li jippruvaw it-titolu taghhom, f'din il-kawza l-ewwel Qorti dahlet fil-polemika ta' dak li sejhet "konflitt" ta' provi bejn dak li xehed l-Avukat Mario Felice, li kien s-sid precedenti tal-art u dak li xehdu l-atturi (pg. 7 tas-sentenza). Dwar dan il-punt, l-appellanti jilmentaw li l-provi li bbazat ruhha fuqhom l-ewwel Qorti huma l-affidavits tal-atturi Anglu u Tarcisio Fenech, li skond l-appellanti *"ma jistghu jikkwalifikaw bhala provi "angelici" izda wisq anqas bhala r-rikjesti provi diabolici."* Ghall-appellanti, l-ewwel Qorti mhux biss injorat ir-rekwiziti kollha tal-azzjoni li kellha quddiemha izda *ex officio* ddecidiet illi ttihom $^6/_9$ mill-art *de quo* billi nqdiet bi prezunzjonijiet *iuris tantum* u ddecidiet a bazi ta' assunzjonijiet gratuiti u provi nebuluzi illi l-atturi kienu akkwistaw din il-kwota tal-art *"bis-sahha tal-uzukapjoni"* u *"bil-pussess mhux miksur ghal zmien 30 sena"* (pg. 7 para. 2). Ineffetti l-appellanti jaghmlu wkoll referenza ghal fatt li skond dik il-Qorti, Anglu Fenech

"kien dahal f'negozjati ma' Tumas Fenech...biex jixtri l-art kontestata. B'hekk wera illi gharaf illi l-art ma kienitx tieghu u ma kienx qieghed izommha "uti dominus" ghax

[8] Art. 322(1) **"Bla hsara ta' fejn il-ligi tghid xort'ohra, is-sid ta' haga ghandhu il-jedd jitlobha lura minghand kull possessur."**

sid ma jixtrix hwejgu izda jzommhom bis-sahha tal-jedd ta' proprjeta`".

L-ewwel Qorti rriteniet li dan l-operat ta' Anglu Fenech kiser il-preskrizzjoni. L-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti, izda, kkonkludiet illi dan il-ksur ta' preskrizzjoni kien ighodd biss kontra Anglu Fenech u mhux kontra l-atturi l-ohra wkoll. Huma jsostnu li kieku l-ewwel Qorti ezaminat bir-reqqa x-xhieda kollha prodotta, ma kienitx tasal ghal din il-konkluzjoni peress li jekk kien hemm xi preskrizzjoni a favur l-atturi u jekk din inkisret minn Anglu Fenech, allura huwa awtomatikament kien kisirha ghall-atturi kollha. L-appellanti jargumentaw li Tarcisio Fenech fl-affidavit tieghu jikkonferma li kien biss huh Anglu li kien imexxi l-pompa tal-*petrol* u li ghaldaqstant kull usukapjoni tal-bicca art in kwistjoni setghet biss issir a favur il-possessur attwali Anglu Fenech u dan kien interrompa kull preskrizzjoni favurih kif fuq intqal. L-appellanti rriferew ghall-affidavit ta' Anglu Fenech fejn dan kien iddikjara li s-socjeta` konvenuta kienet iddusturbatu fil-pussess tieghu meta kien sar diskors fuq il-bejgh tal-art ma' Tumas Fenech. Irriferew ukoll ghax-xhieda moghtija mill-istess Anglu Fenech u minn Tarcisio Fenech in kontro-ezami meta dawn gew mitluba jindikaw kif kienu akkwistaw l-art in kwistjoni. L-appellanti rriferew ukoll ghax-xhieda ta' Lucia Fenech u ta' Emily Galea sabiex isostnu li kien jirrizulta bl-aktar mod car illi ma saret ebda prova *diabolica* kif rikjesta u wisq anqas ma sar l-akkwist bl-*usucapio* bil-preskrizzjoni trentennali ta' l-art ikkontestata. L-appellanti ssottomettew li l-kwalitajiet rikjesti ghal din it-tip ta' preskrizzjoni ma jezistux u inoltre jsostnu wkoll li l-porzjon tal-art in kwistjoni hija indiviza u ghalhekk jekk il-possessur taghha ma kienx Anglu Fenech wahdu kif irrizulta, *"xorta wahda qatt ma kienu f'posizzjoni illi jippreskrivu a favur taghhom hutu l-ohra ghaliex qatt ma kienu fil-posizzjoni illi jipposjedu "uti domino" xi bicca diviza mill-istess art ad eskluzjoni ta' xi hadd iehor"* (fol.13 tal-atti tal-appell).

11. Sabiex isostnu li l-atturi ma rnexxilhomx jaghmlu prova sodisfaccenti tar-rekwiziti tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' 30 sena, l-appellanti jaghmlu referenza ghas-sentenza fil-

kawza **Carmelo Caruana et. v. Orsla Vella** deciza minn din il-Qorti fit-13 ta' Marzu 1953. F'dik il-kawza gie osservat hekk:

"Preskrizzjoni trigenarja... ***<u>ma tirrikjedix la titolu u lanqas 'buona fede' u ghalhekk bis-semplici pussess legittimu ta' 30 sena l-possessur tal-haga jakkwista l-propjeta` ta' l-istess haga posseduta minnu, u hekk jakkwista l-azzjoni biex jirrivendika dik il-haga kontra kwalunkwe, anke kontra l-istess propjetarju precedenti</u>***[9]*..... ghall-effikacja taghha bhala akkwizittiva`, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – "animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini". Ghalhekk ma hux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi; b'mod illi mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga propja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja. Barra minn dan, hemm bzonn illi l-pussess ikun legittimu, u kwindi tali li jipproduci l-effetti giuridici tieghu, specjalment ghall akkwist tal-proprjeta` bid-dekorriment taz-zmien. U biex il-pussess jista` jissejjah legittimu, hemm bzonn illi jirriunixxi certu kwalitajiet jew karattri, jigifieri illi jkun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.....L-atturi qeghdin jezercitaw l-azzjoni rivendikatorja li minbarra l-prova tal-pussess fil-persuna konvenuta, tehtieg il-prova tad-dominju fir-rivendikant. Bhala prova tad-dominju minnhomn pretiz, l-atturi ma humiex qeghdin igibu 'quddiem xi titolu, izda l-uzukapjoni trigenarja; Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew ta' buona fede; Hu wkoll "communis opinio" fost il-gurekonsulti decidenti, illi l-buona fede mhix eskluza bil-fatt li l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor; ghaliex fid-Dritt Civili, ghad-differenza tad-Dritt Kanoniku,*

[9] Enfazi minn din il-Qorti.

li jirrikjedi fl-uzukapjenti l-"cogitatio domini" ma hux mehtieg li l-uzukapjenti jkollu l-konvinzjoni li hu s-sid ("opinio domini") izda hu bizzejjed li hu jkollu l-intenzjoni li jsir propjetarju ("animus domini"). Dan il-pussess bil-ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku."

12. Fundamentali ghall-ezitu ta' din il-kawza huwa l-analizi li ghandu jsir biex jigi stabbilit jekk il-pussess ivvantat mill-atturi kellux l-elementi mehtiega sabiex l-art in kwistjoni setghet tinkiseb mill-atturi bis-sahha tal-uzukapjoni. Dwar dan, l-ewwel Onorabbli Qorti sostniet li *"il-pussessur, biex jaghmel il-prova ta' pussess mhux miksur ghal dak iz-zmien kollu (30 sena), jista` jinqeda' bi presunzjonijiet iuris tantum, fosthom dik probatis extremis media praesumuntur".* L-ewwel Qorti ccitat l-Artikolu 528 u 529 tal-Kodici Civili li jipprovdu hekk:

"Art. 528
"Kull persuna attwalment fil-pussess li tipprova illi fl-imghoddi kienet ippossessiet titqies, sakemm ma jigix ippruvat il-kuntrarju, li baqghet tippussjedi fiz-zmien ta' bejn iz-zmien il-wiehed u l-iehor.

"Art. 529
"Mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta' pussess fl-imghoddi, hlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f'dan il-kaz, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jinghadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu."

13. Kif diga` intqal, fic-citazzjoni taghhom l-atturi jsostnu li l-art mertu ta' din il-kawza ilha fil-pussess apert tal-familja taghhom u tifforma parti mill-*petrol station* ghal circa tnejn u erbghin sena minn qabel ma kienet intavolata l-odjerna citazzjoni[10]. L-ewwel Qorti rrilevat li:

"L-atturi ma ghamlux prova ta' titolu biex juru l-bidu tal-pussess taghhom; qeghdin jistriehu fuq ix-xhieda taghhom li l-art kollha tas-service station, maghduda wkoll l-art li dwarha saret il-kawza, ilha f'idejhom jew f'idejn l-awturi

[10] Ic-citazzjoni giet intavolata fid-9 ta' Novembru 1998.

taghhom mill-1955. Ghalhekk jistriehu fuq il-prezunzjoni ta' kontinwita` tal-pussess bejn 1955 u l-1998".
Irrizulta li din l-art tinsab adjacenti mal-pompa tal-*petrol* tal-atturi u skond ix-xhieda ta' l-attur Tarcisio Fenech a fol. 103, l-istess art ghandha madwarha, min-naha li tmiss mas-Service Station, *"bordura ta' sitt pulzieri, fuqha parti minnu hemm fence"*. Mill-faccata din l-art taghti ghal fuq Mosta Road u min-naha l-ohra hija imdawra b'hajt li jisseparaha minn ma' triq ohra li tinsab fuq il-genb taghha. Skond ix-xhieda moghtija minn Raymond Fenech ghas-socjeta` konvenuta din l-art *"illum hija accessibbli biss milli jidher mill-pompa, pero` hemm hajt kantuniera li hemm delineat mat-triq li nfethet wara, li ma nbeniex jigifieri tletin sena ilu, inbena meta nfethet it-triq"*. Ghalhekk jidher li llum din l-art hija accessibbli biss mill-pompa tal-*petrol* tal-atturi u dan sakemm ma jitwaqqax il-hajt li jaghti ghal fuq it-triq li din l-art tinsab kantuniera maghha.

14. L-ewwel Qorti irrilevat ukoll dan: *"sal-1998, meta nghatat is-sentenza fil-kawza l-ohra, il-pussess ta' l-art kien f'idejn l-atturi tal-lum, tant illi wiehed minnhom kien imharrek bhala konvenut fl-azzjoni revindikatorja li kienet fethet A & A Properties Ltd"* (fol.126). Wara li fl-1996 infethet l-imsemmija kawza cit. nru. 1706/1996 jidher pacifiku li l-pussess tal-art ma kienx qieghed f'idejn is-socjeta` A & A Properties anke ghaliex kieku dan kien il-kaz, l-imsemmija socjeta` ma kienx ikollha ghalfejn tiftah kawza u tibbazaha fuq azzjoni ta' dak it-tip. Irid jinghad ukoll li ma jidhirx li tali pussess kien qieghed isehh fil-mohbi jew fil-maghluq. Fil-fatt jidher li l-istess atturi qatt ma ppruvaw jahbu l-fatt li huma kienu qeghdin juzaw din l-art, anke ghaliex mix-xhieda prodotta jidher li din l-art qeghda f'post apert u milhuq hafna billi taghti fuq wahda mit-toroq principali ta' San Pawl il-Bahar, jigifieri Mosta Road. Anglu Fenech a fol. 54 (para. 11), sostna li missier l-atturi kien juza' l-art in kwistjoni *"biex jitfa' fiha l-iskart tal-istation, bhal tyres, tankijiet u laned taz-zejt, u affarijiet ohra, biex meta jingabru sew, jaghmel vjagg wiehed biex jarmihom."*

15. Wiehed mir-rekwiziti, sabiex tirnexxi presunzjoni ta' preskrizjoni trentennali hija li tali pussess ikun pubbliku.

Dwar dan, il-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-kawza **Avukat Dottor Louis Vella et. v. Joseph Gatt et.** deciza fit-12 ta' April 2002 kienet qalet hekk:

"Il-preskrizzjoni ta' tletin sena, ma tirrikjeda la titolu u lanqas il-buona fede; din tirrikjedi biss pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u dan ghaz-zmien ta' tletin sena.... biex wiehed ikollu pussess 'pubbliku' irid jaghmel att ta' dominju fuqha (ez. Ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini ecc.).... Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita` jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu; it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq l-art jekk jara jew seta` jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn.... Il-pussess fuq proprjeta`, kif intwera, ma jigix akkwistat u mizmum bl-animus biss, izda jehtieg ukoll l-element tal-corpus, u dan irid jigi manifestat b'atti esterni li jaghti indikazzjoni cara lill-propjetarju ta' dak li jkun qed jigri fil-proprjeta` tieghu."

16. Min-naha taghha s-socjeta` konvenuta A & A Properties Ltd tghid li hija kienet kisbet din l-art minghand l-Avukat Dr. Mario Felice b'kuntratt datat 14 ta' Ottubru 1985 (li pero` ma hux esebit fl-atti ta' din il-kawza). L-Avukat Felice kien wiret din l-art minghand ir-Rev. Konti Theuma Casteletti. Jirrizulta li l-art li kienet inxtrat fuq dan l-imsemmi kuntratt, kienet bicca art ferm ikbar minn dik li hija meritu ta' din il-kawza. Fil-kawza citazzjoni numru 1706/1996 l-Avukat Dr. Mario Felice kien ikkonferma l-bejgh lis-socjeta` konvenuta ta' bicca art li huwa kien wiret f'San Pawl il-Bahar u kien ukoll ikkummenta dwar il-konfini ta' tali art u zied jghid hekk:

"Dwar il-konfini tal-art in vendita dawn niftakar car li kienu gew konfermati minn certa Maria Farrugia llum mejta, li hija u zewgha (u jekk niftakar sew qabel anke missier zewgha) kienu jahdmu l-ghalqa u taghha jhallsu l-qbiela anke lili wara l-mewt tar-Reverendu. Il-konfini jien ma kontx naf liema huma pero` kienet marret il-gabilotta mal-perit li ghamel il-pjanta u din wrietu liema kienu l-konfini. Fil-fatt iddenunzjajt din l-art skond il-konfini li kienet taghtni din il-gabillotta (fol. 49)."

Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-bejgh li sar bejn l-Avukat Dottor Mario Felice u s-socjeta` konvenuta ma tantx ghen lill-istess konvenuti sabiex jissosstanzjaw debitament il-pretensjoni taghhom. Infatti, din il-Qorti tinnota wkoll li l-kuntratt esebit a fol. 41 li kien ippubblikat fl-14 ta’ Dicembru 1989 kien jirrigwarda biss il-fidi tac-cens tal-art mibjuha mill-Avukat Mario Felice lil Tumas Fenech. Dan il-kuntratt jirreferi biss ghal *“porzjoni ta’ art diviza, b’faccata fuq Mosta Road, San Pawl il-Bahar, tal-kejl ta’ cirka tlett elef tlett mija u zewg metri kwadri, konfinanti mill-Punent ma’ Mosta Road, mit-Tramuntana ma’ triq gdida bla isem, u min-Nofsinhar ma’ passagg pubbliku bla isem.”* Ghandu wkoll jigi sottolineat li l-persuna li kienet qeghda tbiegh l-imsemmija art u cioe` l-Avukat Felice xehed li lanqas biss kien raha l-art in kwistjoni. Fil-fatt dan l-istess xhud, meta kien prodott in kontro-ezami fil-kawza odjerna, apparti li sostna li huwa qatt ma kien raha l-art li bieghet lil A & A Properties qabel ma kien sar tali bejgh, xehed ukoll li lanqas ma kien f’posizzjoni biex ighid jekk kienitx okkupata minn terzi. Zied jghid li s-Sur Tumas Fenech (propjetarju tal-A & A Properties), wara li kien xtara l-art minghandu, qatt ma kien avvicinah biex jinfurmah li fuq l-art trasferita lilu kellu xi problemi. Fl-istess seduta dan ix-xhud ikkonferma wkoll dak li kien qal fix-xhieda precedenti tieghu moghtija fil-kawza 1706/1996 u zied certi dettalji:

“Maria Farrugia kienet il-mara ta’ wiehed li flimkien ma’ huh kienu ilhom jahdmu din l-ghalqa in kwistjoni bhala bdiewa tal-Konti.... Allura din is-Sinjura, illum mejta, kienet taf preciz, lili qaltli taf preciz liema hi l-ghalqa, jidhirli s-Sur Tumas Fenech mar ma’ xi draftsman jew xi hadd u bl-assistenza ta’ din is-Sinjura Farrugia, ghax zewghha kien miet u hi baqghet bidwija tal-art, uriet il-konfini ta’ din l-ghalqa, ghamlu skizz, nifhem jien, u jiena bieghejt fuq dak l-iskizz. Li s-Sinjura Farrugia, li kienet ilha hemm erbghin sena jahdmu din l-ghalqa, nifhem jien kienet taf preciz il-konfini taghha, u jien bieghejt fuq dak l-iskizz.... (fol. 65).”

18. Ix-xhud Raymond Fenech, raprezentant tal-A & A Properties Ltd, xehed li s-socjeta` tieghu kienet xtrat bicca art ferm akbar u li l-art mertu tal-kawza kienet taghmel biss parti zghira minn dik li kienet inxtrat minghand l-Avukat Felice. Fil-kontro-ezami x-xhud gie mistoqsi jekk kienx jaf li l-atturi kienu juzaw diga` l-art in kwistjoni meta sar il-kuntratt mas-socjeta` konvenuta. Huwa stqarr li ma kienx jaf. Skond dan ix-xhud meta nfethet it-triq tal-genb kien tela' l-hajt tat-triq u l-art in kwistjoni giet maqtuha bhala *"maqrut ghalih"* (fol. 86). Fil-fatt huwa jghid *"Nahseb* (enfasi ta' din il-Qorti) *li l-art giet ikkapparrata meta nfethet it-triq u nbena dak ic-cint tat-triq..."* (fol. 90). Dan ighidu fil-kuntest li s-socjeta` tieghu *"meta nixtru bicca art ahna jkun hemm il-pjanti, ikun hemm id-delinejazzjonijiet, ahna ma mmorrux naraw l-art kollha..."* (fol. 89)

19. Qabel mal-Qorti tkompli tezamina l-lanjanzi tal-appellanti, ikun opportun li jissemmew certi principji li jirregolaw l-azzjoni odjerna, jigifieri l-*actio rei vendicatoria*. Biex taghmel dan, din il-Qorti sejra taghmel referenza ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti, kif issa komposta, fl-1 ta' Lulju 2005 fil-kawza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et v. Guzeppi Said et** fejn *interalia* din il-Qorti osservat hekk:-

"(1) Illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta qalet li 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. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.

"(2) Kienet izda skorretta l-affermazzjoni li ghamlet izjed tard fis-sentenza meta qalet li "kif sewwa qalu l-konvenuti fin-nota spjegattiva taghhom, illi huma setghu ma ressqu ebda prova, ghax kien jinkombi lill-atturi li minghajr ombra ta' dubju, jippruvaw it-titolu taghhom fuq l-art li taghha qed jitolbu r-rivendika" u dan ghaliex il-konvenuti odjerni

eccepew li l-art in kwistjoni kienet proprjeta` esklussiva taghhom. Infatti, 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).

"(3) Illi dan gie ampjament spjegat fis-sentenza **Jane Cassar et v. Dr. Michael Grech noe et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti rriteniet.

"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 tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001, fejn intqal li,

""Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu sempliciment 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, ikun 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 tal-attur rivendikant.

"(4) Fid-decizjoni in re: **Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo** ntqal li 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 tal-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett *erga omnes* bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attur izda *inter partes*, bazat

fuq studju komparattiv tal-pretenzjonijiet tal-partijiet." Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghar 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 Publicana*. 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 tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-provi (sic) 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, it-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 tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu 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*."

20. Billi l-appellanti qeghdin jiddefendu ruhhom mill-azzjoni tal-atturi billi jallegaw titolu, b'applikazzjoni tal-principji msemmija fil-paragrafu precedenti ghandu jsir mill-Qorti l-ezami komparattiv dwar ir-rispettivi titoli tal-kontendent fuq l-art in kwistjoni. L-ewwel Qorti ghamlet tali ezami komparattiv a bazi tal-provi prodotti mill-partijiet u waslet ghad-decizjoni li t-titolu tal-atturi (minbarra Anglu Fenech) bazat fuq il-pussess mhux interrott tal-art bejn is-sena 1955 u s-sena 1998 kien ahjar mit-titolu derivattiv pretiz mill-appellanti bis-sahha tal-kuntratt imsemmi tal-14

ta' Ottubru 1985. Kien biss bis-sentenza tal-kawza l-ohra istitwita mis-socjeta` appellanti unikament kontra Anglu Fenech u l-proceduri li segwewha li l-pussess tal-atturi (minbarra Anglu Fenech) safa turbat.

21. Din il-Qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax leggerment l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti. Effettivament ma tara l-ebda raguni valida biex din il-Qorti tiddisturba tali apprezzament li diga` sar minn Qorti li kellha pozizzjoni aktar vantaggjata minn din il-Qorti, billi hafna mill-provi semghethom kollha hija stess u ghalhekk setghet tevalwahom ahjar.

22. Wara li hadet in konsiderazzjoni dan kollu din il-Qorti hija tal-fehma li l-konvenuti naqsu li jissostanzjaw sewwa t-titolu minnhom vantat. Fil-fatt is-socjeta` konvenuta lanqas pussess effettiv qatt ma kellha fuq l-imsemmija art, b'dana, pero`, li s-sentenza msemmija tal-21 ta' Mejju 1998, tista' titqies li tat pussess legali tal-art izda dan biss vis-à-vis l-attur Anglu Fenech. Ghaldaqstant, din il-Qorti ma tara ebda triq ohra hlief dik li tikkunsidra il-provi prodotti mill-konvenuti bhala provi inkompluti u dubbjuzi. Dan qed jinghad fid-dawl li d-dikjarazzjonijiet maghmula mis-sid precedenti, u cioe` l-Avukat Felice, ma urew bl-ebda mod inekwivoku fejn kienu l-konfini tal-art, anzi minflok hallew incertezza dwar dan. Dan kien gie wkoll innotat mill-ewwel Qorti li gustament kienet ikkonkludiet *"Meta kien kontro-ezaminat fil-25 ta' Gunju 2003, izda l-Avukat Felice xehed illi hu l-art qatt ma raha. Effettivament kien qieghed jistrieh fuq dak li kienet qaltlu Maria Farrugia illi, ghax mejta, la tressqet biex tixhed u lanqas biex tkun kontro-ezaminata. Fil-fehma tal-Qorti, ma jistax jinghad illi tassew saret prova illi l-irjieh li kienet indikat Maria Farrugia fl-1985 kienu tassew juru l-art li kellha f'idejha"*. Konsegwentament din il-Qorti ssib li l-konvenuti naqsu milli jippruvaw sodisfacentement il-pretenzjoni taghhom u ghaldaqstant bhal Qorti ta' qabilha tikkonkludi li *"l-atturi sehhilhom juru illi kellhom pussess ta' art bejn l-1955 u l-1998, bi presunzjoni iuris tantum ta' kontinwita` matul dak iz-zmien, li hu aktar minn tletin sena"*. Ghalhekk, f'dawn ic-cirkostanzi, u wara ezami komparattiv tal-provi prodotti mill-kontendenti, din il-Qorti

ma ghandhiex triq ohra hlief li tikkonkludi li l-pretensjonijiet tal-appellanti ma gew bl-ebda mod sodisfacentement ippruvati u dan ghaliex huma qajmu aktar dubju mit-titolu tal-pussess irreklamat u debitament issostanzjat mill-atturi.

23. Skartata l-kwistjoni tat-titolu pretiz fuq l-art mill-appellanti, din il-Qorti sejra tghaddi biex titratta l-ilment tal-appellanti ghall-konkluzjoni ta’ l-ewwel Qorti li ddecidiet li meta Anglu Fenech dahal f’negozjati ma’ Tumas Fenech dwar l-imsemmija art, Anglu Fenech wera li gharaf li l-art ma kienitx tieghu. L-appellanti kkontestaw id-decizjoni tal-ewwel Qorti li l-ksur tal-preskrizzjoni jghodd biss kontra Anglu Fenech u mhux ghall-kumplament ta’ hutu. Dwar din il-kwistjoni, din il-Qorti tirrileva li wara li regghet fliet bir-reqqa l-provi u x-xhieda prodotti, innotat li fl-affidavit tieghu[11] a fol. 55/56 Anglu Fenech jghid hekk:

“Madwar 20 sena ilu, is-Sur Tumas Fenech, kien hajjarni biex nibniha, il-bicca art in kwistjoni. Niftakarni nirrispondieh: “Ibda biex, din mhiex tieghi, ta’ missieri, kif ukoll, li fi kwalunkwe kaz ma kellix flus biex nibniha.” Ghallura talabni biex nghid lil missieri biex ibighhielu, izda missieri ma riedx jaf. Ftit wara kien staqsieni ta’ min kienet l-ghalqa mahduma biswitha. Jiena ghidtlu illi lil sidha kont nafha, kien jisimha Maria Farrugia, armla ta’ Guzeppi...li kien jahdem hafna ghelieqi ta’ Chappelle. Dak il-hin stess jiena haddthu ghandha.... quddiemi qalilha illi kien qieghed jixtri dik l-ghalqa u biex ma tahdimiex izjed. Hija rrispondietu bl-herra illi dik l-ghalqa kienet taghha.... wara xi nofs siegha rega’ tfacca l-istation u nfurmani li kien irranga u li kien sejjer jaghtiha plot, u li hija kienet accettat....xi sentejn wara kien gie ghandi u kellu pjanta. Din il-pjanta urihieli u kien qalli li fuqha kien hemm immarkati kemm l-ghalqa li kien xtara hu, dik li kienet tahdem Maria, kif ukoll l-art tal-Istation. Huwa kien qalli illi skond il-pjanta huwa kellu zewg piedi mill-Istation. Jiena mill-ewwel irrispondejtu illi l-art tal-istation kienet kollha tieghi. Hu ma qalli xejn izjed, u hallieli kopja tal-pjanta. Ghaddew xi gimghatejn u rega’ gie ghandi u

[11] Mahluf fit-18 ta’ Gunju 2003.

talabni lura l-pjanta li kien hallieli "biex jirrangaghha". Jiena tajtielhu lura u qalli illi dawk iz-zewg piedi ma kellux bzonnhom, li ma kienu jiswewlu ghal xejn u li ma kienx interessat fihom. Jiena kont staqsejtu kienx qieghed jippretendi xi haga ta' dawn iz-zewg piedi. Ghamiltlu din il-mistoqsija wara li qalli li kien sejjer jirranga l-pjanta. Irrisponda li ma ried xejn, ghax ghalih ma kienux jiswew. Jiena ghallura tlabtu jgibli l-pjanta l-gdida u hu qalli li dawk iz-zewg piedi niktbuhom b'nutar, biex jien ikolli x'nuri. Jiena ergajt staqsejtu x'kien qieghed jippretendi taghhom u qalli biss "tini xi haga – mija, mitejn, imbaghad nirrangaw." Il-pjanta baqa' ma giebilix u meta konna niltaqghu, ghax kien ghadu jixtri il-petrol minghandi, kont nistaqsieh "hemm kif ser nibqghu?" kien jirrepeti 'imbaghad naraw, anke ngiblek nutar l-istation, biex ma toqghodx tinqala." Irrid nghid li dawn iz-zewg piedi li kien indikali fuq il-pjanta tieghu kienu mdawrin bil-hajt li jifred l-istation mill-ghalqa li kien xtara. Wara dan, ghal ftit zmien, dawn iz-zewg piedi ma semmihomx izjed, izda kien baghtli sensar mir-Rabat biex ihajjarni sabiex din il-bicca art nibnuha flimkien, izda jiena ma kelli ebda interess nibniha, u fi kwalunkwe kaz, missieri kien ghadu haj u l-art kienet tieghu. Madwar xaghrejn wara rega' gie u qalli; Hemmhekk kellna zball, u li l-art kollha, u cioe` is-Service Station kollha kemm hi, hija tieghi....." (fol. 55/56)

"Dan il-kliem gie wkoll ikkonfermat mix-xhud Emily Galea li tghid li kienet prezenti meta *"kien gie certu wiehed Tumas, gieli anke hadu xi bicca hobz flimkien, u qallu 'Hemm barra ghandi zewg piedi minnha dik l-art.'"* (fol. 81)

24. Bhalma diga` ntqal, iz-zewg nahat jaghtu verzjonijiet konfliggenti peress li min-naha wahda l-atturi qeghdin jghidu li Tumas Fenech kien fl-ewwel lok sostna li kienu biss zewg piedi mill-art in kwistjoni li kienu tieghu, filwaqt li min-naha l-ohra l-konvenuti qeghdin isostnu li huma dejjem ippretendew li l-art kollha hija taghhom. Ineffetti din il-Qorti ma tarax li ghandha toqghod biss fuq dak li jghid Anglu Fenech fl-affidavit tieghu u dan qed jinghad primarjament minhabba l-fatt li l-imsemmi Tumas Fenech m'ghadux haj sabiex jikkjarifika l-posizzjoni tieghu. Dan

ma jfissirx pero` li din il-Qorti tista’ taccetta t-tesi tal-appellanti meta dawn isostnu li Anglu Fenech kiser il-preskrizzjoni mhux f’ismu biss izda f’isem hutu wkoll. Apparti li l-appellanti ma urew l-ebda bazi legali soda ghal tali pretensjoni, jirrizulta l-fatt li din il-kwistjoni ta’ x’gara u x’ma garax hija nebuluza ghall-ahhar. Madanakollu xorta wahda dan ma jimpedix lil din il-Qorti milli tikkonkludi illi kieku kella taccetta l-argument tal-appellanti tkun qed taghmel ingustizzja ma’ hut Anglu Fenech li min-naha taghhom jidher car li ma kellhom ebda rwol f’dak li kien sehh u ntqal bejn Anglu Fenech u Tumas Fenech. Din il-Qorti lanqas ma tista’ taccetta t-tezi tal-appellanti meta dawn isostnu li peress li l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-preskrizzjoni li giet miksura kienet tghodd fil-kaz ta’ Anglu Fenech biss allura *“kull usucapione tal-bicca art “de quo” li setghet saret, setghet biss issir a favur l-istess Anglu l-possessur attwali li pero` kien interrompa kull preskrizzjoni favurih”* (fol. 12 tal-atti ta’ l-appell). Il-pussess hawn irreklamat huwa marbut mal-art in kwistjoni u mhux mal-persuna partikolari. Ghalhekk minkejja li jidher li l-pompa tal-*petrol* hija gestita minn Anglu Fenech, xorta wahda din hija proprjeta` ta’ hutu ukoll. Kif diga` gie kkunsidrat hawn qabel minn din il-Qorti, fil-kaz in dizamina l-art kienet fil-pussess tal-familja tal-atturi Fenech, izda jidher li jekk kien hemm xi negozjati dawn saru biss bejn Anglu Fenech u Tumas Fenech u l-ebda wiehed minn hut l-istess Anglu Fenech ma kien gie involut fin-negozjati ta’ bejniethom.

25. Fl-ahhar aggravju taghhom l-appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti hasset li ma kellha taghti ebda provvediment dwar it-tielet talba attrici u dan peress li skond l-appellanti l-kawza odjerna saret biex izzomm in vigore il-Mandat ta’ Inibizzjoni 3724/98 datat 30 ta’ Ottubru 1998, izda l-appellanti jsostnu li r-rikorrenti fl-imsemmi Mandat kienu differenti mill-atturi odjerni u ghalhekk l-appellanti jghidu li din it-talba qatt ma setghet tigi milqugha. In effetti din il-Qorti hija essenzjalment tal-istess fehma bhal Qorti ta’ qabilha u ghalhekk ma tarax li hemm lok li toqghod telabora ulterjorment fuq dak li diga` ntqal.

26. Ghalhekk wara li din il-Qorti regghet fliet bir-reqqa l-provi prodotti miz-zewg nahat, hija tal-fehma li l-aggravji

msemmija mill-appellanti ma gewx gustifikati sodisfacentament minnhom u ghalhekk l-appell taghhom ma jistax jintlaqa'.

IV. <u>Decide</u>

27. Ghal dawn il-motivi, tichad l-appell u tikkonferma *in toto* s-sentenza apellata. L-ispejjez ta' din it-tieni istanza jithallsu mill-appellanti solidament bejniethom.

< Sentenza Finali >

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