MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 868/2003/1

Id-Direttur tal-Artijiet

v.

Mario Allison, Sustainable Development Consultancy Limited, Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti:
Preliminari

Dan hu appell ad istanza ta’ Mario Allison u Sustainable Development Consultancy Limited minn sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’ Dicembru

2008 li laqghet it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-konvenuti.
Ghal intendiment ahjar ta’ dan l-appell, il-Qorti qeghdha tirriproduci *in toto* s-sentenza appellata kif jidher hawn taht:

“Il-Qorti:

“Rat ic-citazzjoni ippresentata mill-attur fil-25 ta’ Awissu, 2003, li *in forza* taghha, wara li ppremetta :

“Illi l-attur huwa s-sid ta' porzjon art, maghruf bhala, "Ta' Gnien Sala"; sive "Ta' Censura", ta' daqs elf, mitejn u ghoxrin metri kwadri (1,220m2),fil-limiti taz-Zurrieq;

“Illi din l- art tifforma parti minn porzjon akbar illi kienet proprjeta tal-Kurja Arciveskovili ta' Malta, provenjenti l-Beneficcju ta' Gnien Sala;

“Illi permezz ta' kuntratt in atti n-Nutar Guiseppe Brincat, datat 29 ta' Mejju 1967, il-Kurja kienet ikkoncediet, permezz ta' titolu t'enfitewzi temporanju ta' ghoxrin (20) sena, porzjon minn din l-art cioe, hamest (5) itmiem, lil Vincenzo Sacco;

“Illi, sussegwentement, permezz ta' Dikjarazzjoni Presidenzjali datata 14 ta' Settembru 1982, il-Gvem kien esproprja minghand il-Knisja, zewg porzjonijiet minn din il-propjeta, u cioe wahda ta' daqs erbat elef, seba' mija u sittin metri kwadri (4760m2), u l-ohra ta' daqqs tlett elef, tlett mija u sittin metri kwadri (3360m2).

“Illi sussegwentement, u cioe, fid-9 ta' Novembru 1988, u fit-18 ta' Mejju 1988, rispettivament, il-Gvern akkwista dawn iz-zewg porzjonijiet minghand il-Kurja, permezz ta' zewg kuntratti in atti n-Nutar Vince Miceli;

“Illi r-rimanenti propjeta, cioe circa elf mitejn u ghoxrin metri kwadri (1220m2), ghaddiet f'idejn il-Gvern, bis-sahha tal-Ftehim iffirmat bejn is-Santa Sede u l-Gvern ta' Malta, nhar it-28 ta' Novembru 1991, b'effett mit-18 ta' Frar 1993;

“Illi t-titolu fuq din ir-rimanenti propjeta ta' daqs circa elf, mitejn u ghoxrin metri kwadri (I,220m2), gie registrat fir-Registru ta' l-Artijiet ghan-nom ta' Mario Allison, approvat nhar it-3 ta' Lulju 2002, wara dikjarazzjoni causa mortis in atti n-Nutar Ruben Casingena, datata 14 ta' Gunju 2002;

“Illi sussegwentement, u cioe nhar it-23 ta' Ottubru 2002, giet approvata mir-Registratur ta' l-Artijiet, ir-Registrazzjoni tat-Titolu ghan-nom ta' Sustainable Development Consultancy Limited, wara kuntratt ta' bejgh, in atti n-Nutar Ruben Casingena, datat 11 ta' Settembru 2002;
“Illi r-Registratur ta' l-Artijiet laqgha taIba ghan-nom tal-Gvern ta' Malta mill-Ufficcju kongunt, ghar-Registrazzjoni ta' kawzjoni nhar il-11 ta' Gunju 2003, fil-konfront ta' Adrian Grech, ghan-nom u in rapprezentanza tas-Socjeta Sustainable Development Consultancy Limited;

“Talab ghalhekk li l-konvenuti jghidu ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

“1. Tiddikjara illi l-attur huwa s-sid ta' bicca art ta' daqs circa elf, mitejn u ghoxrin metri kwadri (I 220m2), maghrufa bhala "Ta Gnien Sala", sive "Ta' Censura", fil-limiti taz-Zurrieq;

“2. Tiddikjara illi d-dikjarazzjoni causa mortis u l-kuntratt ta' bejgh, in atti n-Nutar Ruben Casingena, datati 14 ta' Gunju 2002 u 11 ta' Settembru 2002 rispettivament, huma nulli u bla effett peress illi l-ebda wiehed mill-konvenuti qatt ma kien propjetarju ta' l-art mertu ta' din il-kawza;

“3. Tikkundanna lill-konvenut Mario Allison u Sustainable Development Consultancy Limited, sabiex fi zmien qasir u perentorju li l-Qorti joghgobha tipprefiggi, jersqu ghal att pubbliku relattiv u jikkancellaw l-imsemmija dikjarazzjoni causa mortis, u kuntratt, datati 14 ta' Gunju 2002 u 11 ta' Settembru 2002 rispettivament, in atti n-Nutar Ruben Casingena;

"4. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-kuntratti imsemmija fit-talba precedenti, kif ukoll kuraturi ghal eventwali kontumaci;

"5. Tordna lill-konvenut Registratur ta' l-Artijiet, sabiex jaghmel korezzjoni, fis-sens illi l-imsemmija propjeta tigi registrata fir-Registru ta' l-Artijiet, ghan-nom tal-Gvem ta' Malta, b'effett mit-18 ta' Frar 1993, cioe minn meta l-propjeta ekklezjastika ghaddiet f'idejn il-Gvem ai termini d-dizpozizzjonijiet ta' l-Artikoli 5 u 7 tal-Kap 358 tal-Ligiijiet ta' Malta, u dan ai termini d-dispozizzjonijiet ta' l-Artikolu 51 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta;

"Bl-ispejjez, kontra l-konvenuti, minn issa ngunti ghas-subizzjoni;

"Rat id-dikjarazzjoni u il-lista ta' xhieda tal-attur;

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Registratur tal-Artijiet, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

"1. Illi l-prezenza tieghu fil-kawza hi necessarja biss ghall-skop tal-eventwali esegwibilita' tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghall-provi migjuba u ghas-savju gudizzju ta' dina l-Onorabbli Qorti;

"2. Illi fi kwalunkwe kaz huwa m'ghandux ibati spejjez;
"3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

"Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenut Registratur tal-Artijiet;

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut Mario Allison, li *in forza* taghha huwa eccepixxa :

"1. Illi t-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u dana skond kif se jigi muri fil-mori tal-kawza;

“2. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa l-attur li jrid jipprova b'mod definittiv x'titolu huwa jivvanta fuq il-porzjon art de quo, jigifieri l-proprjeta' ta' daqs circa elf, mitejn u ghoxrin metri kwadri maghrufa bhala "ta' Gnien Sala" sive "ta' Censura", u fin-nuqqas it-talbiet kollha tieghu ghandhom ikunu michuda kollha bl-ispejjez;

“3. Salv eccezzjonijiet ohra;

“Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tal-konvenut Mario Allison;

“Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta Sustainable Development Consultancy Limited, li *in forza* taghha hija eccepiet :

“1. Illi t-talbiet attrici huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt u dana skond kif se jigi muri fil-mori tal-kawza;

“2. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa l-attur li jrid jipprova b'mod definittiv x'titolu huwa jivvanta fuq il-porzjoni art de quo, jigifieri l-proprjeta' ta' daqs circa elf, mitejn u ghoxrin metri kwadri maghrufa bhala "ta' Gnien Sala" sive "ta' Censura", u fin-nuqqas it-talbiet kollha tieghu ghandhom ikunu michuda kollha bl-ispejjez;

“3. Salv eccezzjonijiet ohra;

“Rat id-dikjarazzjoni u il-lista tax-xhieda tas-socjeta’ konvenuta Sustainable Development Consultancy Limited;

“Semghet lix-xhieda li tressqu;

“Rat il-provi li gew prodotti, id-dokumenti li gew esebiti u l-atti ta’ dan il-procediment;

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet ta’ l-attur tas-17 ta’ Lulju, 2008;

“Rat illi l-konvenuti ma pprezentawx noti ta’ sottomissjonijiet;

“Rat illi l-kawza thalliet ghallum ghas-sentenza;
“Ikkunsidrat :

“Illi xehed Joseph Sciriha, Direttur fl-Ufficju Kongunt, u qal illi l-art mertu tal-kawza odjerna giet fil-poter tal-Gvern ta’ Malta wara li giet trasferita lilu wara ftehim li sar bejn il-Gvern ta’ Malta u s-Santa Sede fit-28 ta’ Novembru 1991, liema ftehim illum il-gurnata huwa inkorporat fl-Att numru 4 ta’ l-1993 illi gie in vigore fit-18 ta’ Frar 1993. Huwa xehed illi permezz ta’ dak il-ftehim il-Kurja kienet ghaddiet diversi artijiet lill-Gvern ta’ Malta u fosthom kien hemm l-art mertu tal-kawza odjerna. Huwa kompla jixhed illi originarjament din l-art ma kienitx inkluza f’dak il-ftehim, izda skond l-istess ftehim intqal illi jekk ikun hemm addizzjonijiet jew deletions illi kellhom isiru minn dik il-proprjeta kellhom isiru l-korrezzjonijiet necessarji sabiex dawn il-proprjetajiet jigu inkluzi fl-annex numru 8 illi huwa d-dokument anness ma dan il-ftehim, fejn hemm il-proprjetajiet kollha li ghaddew f’idejn il-Gvern ta’ Malta. Ix-xhud qal illi dawn il-proceduri kienu saru eventwalment wara illi l-entitajiet eklezjaztici ghaddewlhom il-proprjeta u esebixxa il-property form fejn ghaddewlhom id-dettalji ta’ din il-proprjeta inkluza l-art mertu tal-kawza odjerna u dan sabiex eventwalment din il-proprjeta tigi irregistrata f’isem il-Gvern ta’ Malta. Ix-xhud spjega illi l-proprjeta kollha imnizzla f’annex 8 ghaddiet fídejn il-Gvern ta’ Malta. Ix-xhud qal ukoll illi il-korrezzjonijiet necessarji sabiex il-proprjetajiet jigu inkluzi f’annex 8 isiru bejn il-Gvern u il-Knisja u jigu ippruvati mill-Control Committee umbaghad jigu inkluzi f’annex 8 u jsiru proprjeta tal-Gvern. Ix-xhud esebixxa il-property form fir-rigward ta’ l-art in kwistjoni li giet bhala Dokument JSX 1 u esebixxa wkoll il-correction sheet li saret bejn il-Gvern u l-istat u li giet approvat mill-Control Committee u din il-correction sheet giet immarkata Dokument JSX 2 u giet esebita f’dawn il-proceduri. Il-pjanta in kwistjoni giet ukoll esebita u giet immarkata Dokument JSX3 u x-xhud qal illi turi l-art kif kienet fl-istat originali qabel ma saret l-esproprjazzjoni u tnehhew zewg

partijiet minnha. Ix-xhud kompla jghid illi parti mill-art saret esproprjazzjoni fuqha qabel ma ghaddiet il-Ligi u sussegwentement saret l-esproprjazzjoni u l-hlas ghall-espropriazzjoni sar direttament lill-beneficcjarju. Ix-xhud kompla jispjega illi l-art giet esproprjata minghand il-beneficcju ta’Gnien Sala u esebixxa wkoll dokument illi ghaddewlu il-Kurja datat 1471 fejn gie erett il-beneficcju ta’ gnien sala u saret it-traskrizzjoni tieghu. Illi dawn id-dokumenti imsemmija jinsabu esebiti a fol. 41 sa fol. 48 tal-process.

“Illi xehed in-Nutar Reuben Casingena imsejjah mill-konvenut Mario Allison u ipprezenta kopja ta’denunzja datata 2 ta’ Dicembru 1961, liema denunzja tirreferi ghall-mewt ta’ Carmela Desira u eventwalment kienet wirtet kollox certa Duminka Camilleri. In-Nutar ikkonferma illi f’din id-denunzja hemm id-deskrizzjoni ta’ l-art in kwistjoni u ikkonferma wkoll illi il-konvenut Mario Allison huwa l-unika eredi ta’ l-imsemmija Duminka Camilleri. In-Nutar xehed illi fid-denunzja hemm id-deskrizzjoni ta’ l-art mertu tal-kawza odjerna. In-Nutar xehed illi l-konvenut Allison isostni li l-art in kwistjoni qatt ma giet esproprjata mill-Gvern, izda il-Gvern esproprja l-art ta’ madwar ir-raba in kwistjoni sabiex sar housing estate, izda mhux l-art mertu tal-kawza odjerna. In-Nutar kompla jixhed illi l-konvenut Allison fis-sena 2002 ittrasferixxa l-art in kwistjoni lis-socjeta’ konvenuta Sustainable Development Consultancy Limited, illi illum hija l-proprjetarja ta’ l-art in kwistjoni. Huwa xehed illi ippubblika dan il-kuntratt u ghalhekk ghamel ir-ricerki ghall-finijiet ta’ dan il-kuntratt.

“Ikkunsidrat :

“Illi rega’ xehed Joseph Sciriha din id-darba in kontro-ezami u indika il-partijiet esproprjati mill-Gvern bhala dawk immarkati bil-plot 4 fuq il-pjanta expropriated land u illi fuq din l-art kien hemm kuntratt tan-Nutar Miceli, u il-plot 5 indikata bil-vjola fuq il-pjanta, huwa xehed illi f’dan ir-rigward hemm kuntratt ta’ esproprjazzjoni u li l-hlas tieghu sar b’att tan-Nutar Miceli fejn hemm indikat id-data. Huwa kompla jixhed illi fuq din il-pjanta hemm parti mill-art indikata bhala plot 4 u hedged in brown li dik il-parti giet

esproprjata mill-Gvern u sar il-kuntratt taghha mal-knisja bhala Dirett Dominju u il-hlas sar permezz ta' espropprazzjoni u il-kuntratt sar b'att tan-Nutar Vincent Miceli datat 9 ta' Novembru 1988. Huwa xehed illi l-parti l-ohra li hija hedged bil-vjola u indikata bhala plot 5 u xehed li dik kienet proprjeta assoluta tal-knisja u l-espropazzjoni taghha saret b'att tan-Nutar Vincent Miceli tat-18 ta' Mejju 1988. Ix-xhud kompla jghid illi l-art illi dwarha hemm kontestazzjoni hija indikata bl-ahdar, l-ikbar wahda fuq il-pjanta peress illi l-art l-ohra illi wkoll immarkata bl-ahdar fuq l-istess pjanta mhijiex mertu tal-kawza odjerna. Dwar l-art li ma gietx exproprijata, is-Sur Sciriha xehed illi ma gietx esproprijata ghaliex kienet taqa bhala building site fil-kazijiet fejn ikun hemm espropprazzjoni, allura l-Gvern kieku esproprjaha kien irid ihallas lis-sidien bhala building site u kien ghalhekk li ma esproprjahiex. Ix-xhud gie mistoqsi dejjem dwar l-art li skond hu giet esproprijata mill-Gvern, jekk din l-art ghaddietx ghand il-Joint Office mhux skond il-ftehim li sar mas-Santa Sede fl-1993, izda permezz ta' ammenda ghaxar snin wara u hu wiegeb li ma kien hemm l-ebda ammenda u illi l-Ligi tghid car li kwalunkwe proprjeta li ghaddiet mill-Knisja lill-Gvern ta' Malta ghaddiet fit-18 ta' Frar 1993 minkejja l-fatt illi l-proprjeta setghet ghaddiet wara din id-data u dan dejjem skond il-ligi, l-Att 4 ta' l-1993 illi mieghu hemm l-annex 8, u fl-annex 8 hemm il-proprjetajiet li kienu annessi ma dak il-ftehim. Mistoqsi ghalfejn il-Gvern dam ghaxar snin sabiex izid il-proprjeta mertu tal-kawza odjerna ma l-annex 8 ix-xhud spjega li kien hemm xoghol voluminuz li kellu isir u illum il-gurnata ghad hemm proprjetajiet illi ghadhom qeghdin jigu irregistrati. Huwa kompla jispjega illi wahda mill-funzjonijiet u d-doveri tal-Joint Office huwa proprju biex jirregistra dawk il-proprjetajiet u illi ghadhom sal-lum qeghdin jirregistraw il-proprjetajiet u iziduhom mal-annex 8.

“Illi dwar l-art in kwistjoni Joseph Sciriha xehed illi sa fejn jaf hu ma kienx hemm espropprazzjoni. Meta gie mistoqsi ghalfejn il-Knisja nizlet illi l-art kienet esproprjata is-Sur Sciriha xehed illi sussegwentement meta saru l-verifiki ma tnizzilx illi l-art kienet esproprjata. Huwa xehed illi minkejja li l-knisja tista taghtik informazzjoni il-verifiki isiru mill-Joint

Office. Hija wahda mid-doveri tal-Joint Office illi jaghmlu l-verifiki u huwa xehed illi li kieku l-art kienet esproprjata ma kienitx tghaddi skond l-annex 8, izda hemm proceduri ohrajn. Ix-xhud qal illi huwa sar jaf bil-proprjeta mertu tal-kawza odjerna meta intbaghtet il-property form mill-Kurja f'Marzu ta' l-2001 meta il-knisja ghaddewlhom il-formolarju tal-proprjeta in kwistjoni u sar jaf li gie insinwat kuntratt mertu ta' l-art in kwistjoni peress illi ghamel ir-ricerki. Huwa xehed illi meta saret il-kawza odjerna, sabiex jivverifika illi l-proprjeta kienet tal-knisja, mar oltre il-proprjeta adjacenti ta' dik il-proprjeta. Jigifieri l-esproprazzjoni saret fuq art li tifforma parti minn din l-art u kien esproprazzjonijiet qabel u ghalhekk ix-xhud xehed illi ghamel ir-ricerki necessarji biex jara kif saret l-esproprazzjoni ta' din il-proprjeta' adjacenti. Huwa kompla jixhed illi sar jaf bil-kuntratti tal-konvenuti meta ghamlu ir-registrazzjoni taghhom u sabu li kien hemm haddiehor illi irregistra din il-proprjeta. Huwa xehed illi hemm caution fil-Land Registry fir-rigward ta' din il-proprjeta, wara illi instab illi kien hemm haddiehor illi irregistra din il-proprjeta f'ismu mal-Land Registry.

"Ikkunsidrat :

"Illi din il-kawza tirrigwarda trasferiment tal-istess bicca art lil tnejn min-nies differenti wiehed minnhom ghall-attur u l-iehor is-socjeta konvenuta mill-konvenut l-iehor.

"Illi n-natur ta' din l-azzjoni tista titqies li hija vindicatoria, u l-attur li qieghed jinvoka l-proprjeta tal-art in kwisjtoni jrid jipprova titolu originali fuq il-proprjeta vindikata. Id-duttrina tghallem illi is-sid rivendikant m'ghandux ghalfejn jitlob bilfors dikjarazzjoni tan-nullita tal-att aljenatarju li bis-sahha tieghu l-beni jkun gie f'idejn haddiehor sabiex jirnexxielu jirbah lura dak il-beni minghand l-istess konvenut (Vide sentenza "Scicluna vs Farrugia deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar 1936 u r-riferenzi ghall-awturi u ghas-sentenzi hemm hekk ikkwotati).

"Illi huwa veru li l-attru irid jipprova t-tiolu tieghu, titolu illi ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta, u xi minn daqqiet anke impossibilita ta' din il-

prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur u ghalhekk il-prova rikjesta ma ghadhiex daqshemm rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhuwiex wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss 'il proprio diritto per consequire il-rilascio'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza minghajr il-htiega li jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza.

"Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-actio publiciana. Din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt nostran u dan jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom is-sentenza "Attard vs Fenech " deciza fit-28 ta' April 1875 (Vol. XII.390) fejn intqal illi: "Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo." Din il-posizzjoni giet ribaduta fil-kawza "Fenech et vs Debono et" deciza minn din l-Qorti fl-14 ta' Mejju 1935 (Kollez Vol. XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-ordinament guridiku Malti. Kwindi l-attur mhuwiex tenut jipprova titolu originali, izda huwa bizzejjed illi jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut (vide wkoll Vella vs Camilleri deciza mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Dicembru 2002).

"Illi mill-provi prodotti l-attur wera bic-car illi ghandu titolu tajjeb fuq l-art in kwistjoni liema titolu jmur lura ghas-sena 1471, kif jirrizulta minn Dok JSX 5 a fol 47 tal-process meta din l-art giet assenjata lill-Knisja li sussegwentement ghaddietha lil Gvern ta' Malta.

"Illi kif diga gie ribadit gja la darba l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova titolu ahjar. Fil-Kawza "Cassar noe vs Barbara et" deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980 intqal li "fl-

azzjoni rivendikatorja il-piz tal-prova tal-proprjeta jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju."

"Illi aktar relevanti hija d-decizjoni ta' din l-Qorti fil-kawza fl-ismijiet "Abela vs Zammit " moghtija fis-16 ta' Mejju 1962 (kollez. Vol. Xlvi.II.619) fejn jinghad illi "Jekk l-istess citat jaghzel spontanjament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi 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-mertu ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titolum quam habere vitiosum'."

"Illi l-konvenut ressaq bhala prova id-denunzja biss qua dokument biex jissostanzja t-titolu tieghu u ressaq ukoll ix-xiehda tan-Nutar Casingena.

"Illi huwa minnu li l-istess nutar ressaq ukoll prova fis-sens illi n-Nutar Luca Stillato skond il-gazzetta tal-gvern ma jirrizultax li kien jezisti, izda jibqa l-fatt illi l-art in kwistjoni kienet ilha ghand il-Knisja sa' minn dakinhar li giet assenjata lilha fit-18 ta' Gunju 1471.

"Illi l-Qorti tiddikjara illi mhijiex sodisfatta illi l-konvenuti ghandhom xi titolu ahjar fuq l-istess art. Fl-ewwel lok la darba l-Gvern ta' Malta akkwista dik l-istess art minghand il-Knisja u l-art kienet ilha ghand il-Knisja sa mill-1471 u fit-18 ta' Frar 1993 b'titolu tajjeb u in bona fide dik l-istess art saret proprjeta tal-Gvern b'mod assolut u ghalhekk l-akkwist illi ghamlet is-socjeta konvenuta minghand l-konvenut Allison fis-sena 2002 sar minghand persuna illi certament wara is-sena 1993 ma baqghetx, jekk xi darba kienet, proprjetarja ta' dik l-art u ghalhekk dan l-akkwist ma setghax jaghti titolu tajjeb lis-socjeta' konvenuta.

"Illi inoltre il-Qorti mhijiex perswaza bil-provenjenza tat-titolu reklamat mis-socjeta konvenuta u dana mhux biss ghaliex id-deskrizzjoni tal-art fuq id-denunzja ta' Carmela

Desira thalli dubju dwar kemm hi l-istess art izda l-provenjenza hija wkoll vaga ghaliex tirreferi biss ghall-att unilaterali u cioe’ il-kuntratt causa mortis tal-venditur Allison.

“Illi mill-asjem tal-provi prodotti il-Qorit hija konvinta illi it-titolu tal-attur jipprevali fuq it-titolu allegat mill-konvenuti.

“Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet kollha fuq imsemmija il-Qorti qeghda taqta u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt illi tirrispingi l-eccezzjonijiet tal-konvenut Mario Allison u filwaqt illi tirrispingi wkoll l-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta Sustainable Developments Consultancy Limited qeghda tilqa it-talbiet kollha attrici u fir-rigward tat-tielet talba attrici tordna illi l-konvenut Mario Allison u s-socjeta’ konvenuta Sustainable Developments Consultancy Limited jersqu ghall-att pubbliku relattiv jikkancellaw l-imsemmija dikjarazzjoni causa mortis, u kuntratt, datati 14 ta' Gunju 2002 u 11 ta' Settembru 2002 rispettivament, li saru in atti tan-Nutar Ruben Casingena u tipprefiggi bhala id-data li fiha ghandhom jigu ippubblikati dawn il-kuntratti bhala l-20 ta’ Frar, 2009. Il-Qorti qeghda tordna illi dawn il-kuntratti ghandhom jigu ppubblikati fit-tieni sulat tal-bini tal-Qorti il-Belt Valletta u ghal din il-fini qeghda tinnomina lin-Nutar Christine Abela sabiex tippubblika l-kuntratti imsemmija u qeghda tinnomina wkoll lil Avukat Dottor Renzo Porsella Flores u lill-Prokuratur Legali Veronica Rossignaud bhala kuraturi sabiex jidhru ghall-eventwali kontumaci fuq dawn il-kuntratti.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti Mario Allison u Sustainable Developments Consultancy Limited.”

Rikors tal-appell tal-konvenuti Mario Allison u Sustainable Development Consultancy Limited.

Il-konvenuti hassewhom aggravati bis-sentenza surriferita tal-Qorti tal-ewwel grad u interponew appell minnha b’dan l-aggravju.

Illi l-appellat, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, ma rnexxilux jipprova li huwa ghandu titolu ahjar

minn tal-appellanti. Anzi jidher li la d-Direttur tal-Artijiet u wisq anqas il-Kurja, li minghandha d-Direttur qed jallega li akkwista l-ghalqa *de quo* b'sehh tal-ligi, qatt ma kellhom titolu fuq l-ghalqa inkwistjoni.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-appellanti talbu r-revoka tas-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellat.

Risposta tal-attur appellat.

L-attur appellatipprezenta r-risposta tieghu li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab li din il-Qorti joghgobha tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Din il-kawza tirrigwarda talba tal-attur biex il-Qorti tiddikjara li huwa s-sid ta' bicca art ta' daqs circa elf, mitejn u ghoxrin metri kwadri (1220m^2), maghrufa bhala "Ta' Gnien Sala", sive "Ta' Censura", fil-limiti taz-Zurrieq. Il-konvenuti kkontestaw din it-talba billi sostnew li huwa l-attur li jrid jipprova b'mod definittiv x'titolu qed jivvanta fuq il-porzjon art *de quo*, u fin-nuqqas it-talba tieghu ghandha tigi michuda.

Bhala fatti jirrizulta mill-atti processwali li l-Gvern ta' Malta kien akkwista l-art bis-sahha tal-ftehim tat-28 ta' Novembru 1991 li kien sar bejn il-Gvern u s-Santa Sede u l-Att 1V tan-1993. Il-Gvern kellu l-obbligu li jirregistra f'ismu l-proprjeta` immobbli kollha li giet trasferita lilu b'dan il-ftehim izda dan minghajr pregudizzju ghad-drittijiet ta' terzi.

Illi fil-kaz in ezami l-appellat isostni li l-Knisja kellha titolu fuq l-art mertu tal-kawza mill-inqas sa mill-1471[1] u kien ghalhekk li l-ewwel Qorti laqghet it-talba tieghu li kellu titolu fuq l-art u li ma kienitx sodisfatta li l-konvenuti kellhom xi titolu ahjar mill-attur fuq l-istess art u dan billi

[1] Dok JSX5 a fol. 47-48.

huma strahu biss fuq id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Carmela Desira tat-2 ta' Dicembru 1961 (Dok RC1 a fol 54).

L-aggravju tal-appellanti huwa wiehed fis-sens li l-Kurja – li minghanda l-appellat akkwista l-ghalqa *de quo* bis-sahha tal-ligi – **qatt ma kellha xi titolu** fuq l-ghalqa inkwistjoni, u fi kwalunkwe kaz, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, l-appellat ma rnexxilux jipprova li huwa ghandu titolu ahjar minn tas-socjeta` appellanti.

L-appellanti jissottomettu li mhux minnu li gie ppruvat li l-art inkwistjoni kienet ghand il-Knisja sa mill-1471 u dan ghaliex fl-atti saret biss referenza ghal kuntratt li jekk sar (ghax kopja tieghu ma gietx esebita) gie ppublikat minn persuna li ma kienitx ammessa mal-lista tan-Nutara.[2]

Isostnu wkoll li l-appellat inkluda l-ghalqa *de quo* taht l-Annex 8 tal-Att 4 tal-1993 fis-sena 2003 cioe` wara li saru t-trasferimenti lill-konvenuti fit-2002 u li qed jigu impunjati. Meta Mario Allison ittrasferixxa l-ghalqa *de quo* fit-2002 din kienet fil-pussess tieghu u qablu fil-pussess ta' Desira mill-inqas sa mill-1961, ghalhekk huma ma setghux jipprevedu li l-appellat sena wara kien se jinkludi l-ghalqa *de quo* fl-Annex 8 biex b'effett tal-ligi ssir tal-appellat b'effett retroattiv.

Illi huwa minnu li almenu skont id-dokument esebit l-isem tan-Nutar Luca Sillato ma jidhirx[3] u li l-kuntratt originali ma giex esebit, izda hawn qed nitkellmu fuq kuntratt tal-1400. Izda nonostante dana jirrizulta mill-provi prodotti li din l-art kienet tifforma parti minn bicca art akbar maghrufa bhala il-Beneficcju ta' Gnien Sala li kienet proprjeta` tal-Kurja kif jidher mid-dokument esebit JSX4 a fol. 46. Fl-1967 il-Kuria kienet ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi temporanju porzjon minn din l-art lil Vincenzo Sacco, u fl-1998 kienet ghamlet zewg kuntratti li bihom il-Gvern akkwista zewg porzjonijiet mill-istess art fl-atti tan-Nutar Vince Miceli[4]. Il-

---

[2] Ara Gazzetta tal-Gvern ezibita a fol. 64 *et seq*.
[3] Fil-Gazzetta tal-Gvern jidhru tliet Nutar bil-kunjom Sillato f'dak iz-zminijiet. Ara fol. 72.
[4] Ara Dok EC5 u EC6 a fol. 7 *et seq*.

parti rimanenti minn dan il-Beneficcju ta’ Gnien Sala ghadda ghand il-Gvern skont il-ftehim imsemmi tan-1991[5].

L-appellanti jsostnu li l-appellat inkluda l-ghalqa *de quo* taht l-Annex 8 fis-sena 2003, wara li sar it-trasferiment bejn Allison u l-appellanti. Jirrizulta pero` mix-xhieda ta’ Joseph Scriha[6] u anke mid-dokument esebit a fol. 41 li din il-proprjeta` ghaddiet ghand il-Gvern f’Marzu 2001 skont il-Property Form esebita u kienet ir-registrazzjoni li saret fl-2003. Meta saret dik ir-registrazzjoni l-appellat induna li l-konvenuti kienu rregistraw l-istess art fl-2002 u ghalhekk ghamlu l-kawzjoni u pprezentaw din il-kawza.

Ghalkemm il-ftehim mas-Santa Sede sar fl-1991 u dahal in vigore fl- 1993, zidiet fl-annex setghu jsiru skont l-Att 4 tal-1993[7]. Joseph Scriha spjega li huma kellhom jirregistraw kull art li giet trasferita lilhom u anke jzidu dawk l-artijiet li, ghal xi raguni, ma kienux gew dikjarati mill-bidu. Jghid li sallum ghadhom jirregistraw u jziedu artijiet. Qal li hemm volum kbir ta’ xoghol li jrid isir u dan jispjega ghaliex ir-registrazzjoni f’dan il-kaz saret fl-2003. Fil-fehma ta’ din il-Qorti l-appellat ma arroga ebda art favur tieghu li ma kienitx skont l-informazzjoni li ghaddietlu l-Kurja jew li ma kienitx taghha.

Din il-Qorti ghalhekk taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti fejn qalet li l-attur ipprova illi kellu titolu tajjeb fuq l-art inkwistjoni li jmur lura ghas-sena 1471, kif jirrizulta minn Dok JSX 5 a fol. 47.

L-appellanti jissottomettu ulterjorment fl-aggravju taghhom li fi kwalunkwe kaz, kuntrarjament ghal dak li kkonkludiet l-ewwel Qorti, l-appellat ma rnexxilux jipprova li huwa ghandu titolu ahjar minn tas-socjeta` appellanti.

L-appellanti ressqu d-denunzja ta’ Carmela Desira bhala prova tat-titolu taghhom u x-xhieda tan-Nutar Casingena li

[5] Ara Dokument JSX1 a fol. 41.
[6] Ara fol. 127 u 128.
[7] Ara Art. 51 tal-Kap. 296

rrediga l-kuntratt ta’ akkwist da parti taghhom minghand Mario Allison.

Illi kif gie ampjament spjegat fis-sentenza **Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et**, deciza minn din il-Qorti fit-28 ta’ Jannar 2005, “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” imbaghad irid jigi ezaminat min ghandhu l-ahjar titolu.

Fil-kaz in ezami kif gia` nghad, l-appellanti qed jistriehu biss fuq id-denunzja ta’ successjoni ta’ omm Domenica Camilleri cioe` Carmela Desira tat-2 ta’ Dicembru 1961. Illi dan id-dokument huwa biss dikjarazzjoni unilaterali ta’ parti u ma jistax jitqies bhala l-ahjar prova ta’ titolu ghal-ghalqa inkwistjoni. Ma jirrizultax lanqas li saru xi ricerki biex juru kif l-ghalqa dikjarata fil-*causa mortis* giet ghand Carmela Desira, u ghalhekk b’liema titolu Mario Allison u sussegwentement l-appellanti, akkwistaw.

Fil-kaz in ezami ghalhekk din il-Qorti hija konvinta, abbazi tal-provi prodotti, li l-attur irnexxielu jipprova t-titolu tieghu ghalkemm forsi mhux dak originali, izda fi kwalunkwe kaz it-titolu tieghu huwa ahjar minn dak tal-konvenuti.

Decide

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tichad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, spejjez ghall-appellanti, b’dan li l-pubblikazzjoni tal-kuntratti relattivi ta’ kancellament ghandhom isiru fi zmien xaghrejn mil-lum fil-bini tal-Qorti il-Belt, Valletta u mill-bqija kollox jibqa’ kif ordnat mill-ewwel Qorti.

< Sentenza Finali >

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