



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
LORRAINE SCHEMBRI ORLAND**

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 265/2003

**Anthony, John, Saviour Falzon, Ganni Portelli,
Carmela Stewart, Carmel u Anna Ikoll ahwa Farrugia u
Clara mart Nazzareno Farrugia.**

vs

**Baldacchino Holdings Limited gia` J.D. 2M Ltd. u
Registratur tal-Artijiet, u b' digriet tas-27 ta' Ottubru
2004 gew imsejha fil-kawza Dr. Joseph John Vella,
Maria Vella, Marisa Zammit, Joanne *sive* Vannie Vella,
Martin Vella, il-Magistrat Dr. Anthony Vella, u Carmelo
sive Charles Vella Bonello u b'digriet tas-7 ta'
Dicembru 2004 gew imsejhin fil-kawza Tonio Vella
Bonello, Joan Scerri u Nathalie Attard bhala eredi tal-
kjamat in kawza Carmelo *sive* Charles Vella Bonello.**

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat ic-citazzjoni attrici datata 14 ta' Marzu 2003 fejn esponiet: -

Illi l-atturi huma proprjetarji ta' porzjoni art b'razzett fuqha ta' cirka tomna formanti parti mill-kontrada tan-Nadur limiti taz-Zurrieq kif soggetta għac-cens anwu u perpetwu li sallum għadu jithallas mill-atturi lis-sid u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Illi s-socjeta` konvenuta tippretendi li l-istess sit huwa proprjeta` tagħha u fuqha talab u ottjena dikjarazzjoni ta' titolu asolut kif jirrizulta mill-kopja tac-certifikati bin-numru 170706003 in segwitu għal applikazzjonijiet LRA 1524/92, LRC 50/98, LRC 709/99 annessi u markati bhala Dok B, C, D, u E.

Illi l-art li fuqha s-socjeta` konvenuta talbet li jinhareg ic-certifikat ta' titolu fuqha qatt ma giet trasferita taht xi titolu mill-awtur tal-atturi jew mill-istess atturi jew osia kien detenuta jew taht il-kontroll tas-socjeta` konvenuta.

Illi l-parti li l-awtur tal-atturi kien trasferixxa lil terzi qatt ma kienet tinkorpora r-razzett u l-art madwar ta' cirka tomna u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt annessa u market bhala Dok F.

Illi l-atturi ilhom jiddettjenu, b'mod partikolari l-attur Anthony Farrugia, għall-istess sit għal aktar minn erbghin (40) sena *animo domini* u qabilhom missierhom minghajr hadd qatt ma ddiskuta l-forma ta' pussess jew titolu li biegh (*recte*: bih) iddetenew.

Illi kien dan l-ahhar li l-atturi sara jafu li l-imsemmija proprjeta` giet dikjarata u registrata bhala appartenenti u akkwistata mis-socjeta` konvenuta u li fuqha nhareg ukoll ic-certifikat li jiddikjara lis-socjeta` konvenuta bhala proprjetarja assoluta u dan wara li gew servuti b'avviz għas-smigh ta' kawza għall-izgumbrament tal-attur Anthony Farrugia bin-numru 753/02 MM.

Illi fl-istess avviz l-istess socjeta` konvenuta tiddikjara li l-għalqa li hi akwsitat "tmiss in parti ma' beni tal-eredi ta'

Kopja Informali ta' Sentenza

Saverio Farrugia” li hu l-awtur ta’ atturi u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-avviz anness u markata bhala Dok G.

Illi dan sar b’qerq da parti tas-socjeta` konvenuta u bi zball jew zvista tad-Dipartiment konvenut.

Jghidu ghalhekk l-konvenuti ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex: -

1. Tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji ta’ porzjoni art b’razzett fuqha ta’ cirka tomna formanti parti mill-kontrada tan-Nadur limiti taz-Zurrieq kif soggetta ghac-cens anwu u perpetwu kif aktar ‘il fuq indikat.

2. Tiddikjara l-agir tas-socjeta` konvenuta kien affettat minn zball u jew ghemil doluz b’dan ghalhekk illi kemm ic-certifikat bin-numru 170706003 kif wkoll l-applikazzjonijiet LRA 1524/92, LRC 50/98, LRC 709/99 huma irriti, nulli u minghajr effett legali kwantu jirrigwarda s-sit in kwistjoni.

3. Tordna lid-Dipartiment konvenut sabiex jaffetwa kull korrezzjoni li tista’ tigi hekk ordnata ghall-istess certifikati aktar ‘il fuq indikati.

Bl-ispejjes kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa hija ngunta sabiex tixhed u in subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tal-4 ta’ Novembru 2003.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet datata 13 ta’ Ottubru 2003 (fol 32) fejn espona illi: -

1. Illi l-esponent agixxa korrettement skont il-ligi u fil-parametri tal-funzjonijiet tieghu kif stabbiliti mill-Kap 296;

2. Illi c-certifikat ta’ titolu numru 17007060003 (illum 67000189) gie registrat wara zewg applikazzjonijiet LRA 1524/92 u LRA 1618/94;

3. Illi l-atturi naqsu li jressqu l-oggezzjoni taghhom ghall-applikazzjonijiet ghar-registrazzjoni ta' titolu fuq l-art u l-proprjeta` in kwistjoni fi zmien tletin jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess applikazzjonijiet fil-Gazzetta tal-Gvern u dan *ai termini* tal-ligi vigenti dak iz-zmien (Art. 16 tal-A.L.16 tal-1982), f'liema cirkostanzi l-esponent ma kellu ebda ostaklu sabiex jghaddi ghar-registrazzjoni tal-proprjeta` b'titolu assolut;

4. Illi l-esponent mhuwix f'pozizzjoni li jwettaq dak mitlub mill-atturi fil-konfront tieghu fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-applikazzjoni LRA 1524/92 *stante* li ghaddew aktar minn ghaxar snin mid-data li fiha saret ir-registrazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni u dan *ai termini* tal-Artikolu 51(6) tal-Kap 296;

5. Illi huwa m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez ta' din il-kawza;

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Baldacchino Holdings Limited gia J.D.2M Ltd. datata 26 ta' Mejju 2004 (fol 41) fejn esponiet: -

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li mhuwix minnu dak li qieghed jigi allegat minnhom illi l-agir tas-socjeta` ecipienti "kien affettat minn zball u jew ghemil doluz". Is-socjeta` ecipienti ottjeniet ir-registrazzjoni tal-art kollha illi hija akkwistat permezz tal-kuntratti esebiti mill-atturi bhala Dokumenti E u F u ghalhekk titlob lill-vendituri imsemmija f'dawn il-kuntratti jigu kkjamati f'din il-kawza.

2. Illi c-certifikat ta' titolu numru 17007060003 (illum 67000189) gie registrat wara zewg applikazzjonijiet LRA 1524/92 u LRA 1618/94.

3. Illi l-atturi naqsu li jressqu l-oggezzjoni taghhom ghall-applikazzjonijiet ghar-registrazzjoni ta' titolu fuq l-art u l-proprjeta` in kwistjoni fi zmien tletin jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess applikazzjonijiet fil-Gazzetta tal-

Gvern u dan *ai termini* tal-ligi vigenti dak iz-zmien (Art. 16 tal-A.L. 16 tal-1982), f'liema cirkostanzi ma kien hemm ebda ostakolu sabiex issir ir-registrazzjoni tal-proprjeta` b'titolu assolut.

4. Illi dak mitlub mill-atturi ma jistax jiwettaq fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-applikazzjoni LRA 1524/92) *stante* li ghadew aktar minn ghaxar snin mid-data li fiha saret ir-registrazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni u dan *ai termini* tal-Artikolu 51(6) tal-Kap. 296.

5. Illi l-art imsemmija mill-atturi fic-citazzjoni odjerna ma tappartjenix lilhom.

6. Il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin.

7. Il-preskrizzjoni ta' tletin sena.

8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rikors tas-socjeta` konvenuta Baldacchino Holdings Ltd datat 26 ta' Ottubru 2004 a fol 46 tal-process fejn talbet lill-Qorti joghgobha ssejjah fil-kawza l-awtur tas-socjeta` esponenti u precizament l-Avukat Dottor Joseph John Vella, Maria Vella, Marisa Sammut, Joanne *sive* Vannie Vella, Martin Vella, il-Magistrat Dottor Anthony Vella u Carmelo *sive* Charles Vella Bonello, salv naturalment kull provvediment iehor li joghgobha taghti din l-Onorabbli Qorti; u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghet it-talba u ordnat li jissejhu fil-kawza l-persuni msemmija fir-rikors bi spejjez tal-istess kumpanija rikorrenti, u ordnat ukoll li din il-bidla tigi riflessa fl-atti tal-kawza, u dan kif jidher bid-digriet moghti fis-27 ta' Ottubru 2004 (fol 46).

Rat ir-rikors ta' Baldacchino Holdings Ltd datata 3 ta' Dicembru 2004 a fol 50 tal-process fejn ir-rikorrenti talbu lill-Qorti joghgobha tordna t-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem uliedu Tonio Vella Bonello, Joan Scerri, u Nathalie Attard bhala eredi tal-kjamat in kawza Carmelo *sive* Charles Vella Bonello; u l-Qorti kif diversament presjeduta laqghet it-talba u ordnat li l-atti tal-kawza jkunu jirriflettu l-bidla

mehtiega, u dan kif jidher bid-digriet moghti fis-7 ta' Dicembru 2004 a fol 51 tal-process.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamati fil-kawza Dr. Joseph John Vella, Maria Vella, Marisa Zammit, Joanne sive Vannie Vella, Martin Vella u l-Magistrat Dr. Anthony Vella datata 16 ta' Dicembru 2004 (fol 52) fejn esponew illi:-

1. Preliminarjament, illi l-kunjom tal-kjamata in kawza Marisa Sammut ghandu jaqra 'Zammit'.

2. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fil-konfront taghhom ghal dak li jirrigwarda l-art li l-eccipjenti bieghu lis-socjeta` konvenuta billi huma bieghu l-istess art (Dok E a fol 15 et seq tal-process) li l-awtur taghhom (Dottor Joseph Vella) kien xtara minghand Saverio Farrugia, awtur tal-atturi (Dok. G a fol 23 et seq tal-process). Bhala azzjoni petitorja, il-*probatio diabolica* tinkombi fuq l-istess atturi u din il-prova ma tistax tirnexxi ghax hija bla bazi legali u fattwali.

3. Illi t-talbiet attrici huma kontradittorji mal-premessi u d-dokumenti minnhom esebiti billi filwaqt illi l-atturi qed jippremettu illi huma u l-awtur taghhom Saverio Farrugia pposedew *animo domini* l-propjeta` in kwistjoni ghal aktar minn 40 sena, jirrizulta mill-kuntratt tal-1 ta' Gunju 1966 (Dok. G a fol 23 tal-process) illi Saverio Caruana (*recte* Farrugia) biegh din il-propjeta` lill-awtur tal-eccipjenti (Dottor Joseph Vella).

4. Salve eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat il-verbal tas-seduta tal-20 ta' Ottubru 2005 (fol 89) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn dehru l-atturi Anthony u John ahwa Farrugia assistiti minn Dr. Joseph M. Sammut. Deher ukoll Dr. Pierre Lofaro ghall-kumpanija konvenuta. Dr. Joseph M Sammut talab illi l-atti tal-kawza kull fejn hu mehtieg mal-ismijiet tal-atturi jizdied l-isem ta' "Clara mart Nazzareno Farrugia". Dr. Pierre Lofaro ma opponiex ghat-talba. Deher ukoll Dr. Joseph Zammit Maempel ghal uhud mill-kjamati in kawza.

Kopja Informali ta' Sentenza

Dr Joseph Zammit Maempel ma opponiex ghat-talba. Il-Qorti rat l-Art. 175(1) Kap.12, laqhet it-talba u ordnat li l-atti tal-kawza jirriflettu din iz-zieda. L-Avukati tal-parti l-ohra laqghu l-atti kif mibdula u irrinunzjaw ghal kull terminu.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet ta' Anthony Farrugia et datata 23 ta' Novembru 2009 a fol 308 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet datata 6 ta' Jannar 2010 a fol 331 tal-process.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-kumpanija konvenuta datata 7 ta' Jannar 2010 a fol 340 tal-process.

Rat in-nota tal-osservazzjonijiet tal-imsejjah fil-kawza ahwa Vella datata 11 ta' Jannar 2010 a fol 357 tal-process.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' April 2010 (fol 363) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn l-Avukati tal-partijiet trattaw il-kawza. Il-Qorti halliet l-kawza ghas-sentenza ghall-15 ta' Lulju 2010; u l-verbali kollha tas-seduti mizmuma mill-15 ta' Lulju 2010 sal-31 ta' Ottubru 2012 fejn il-kawza baqghet differita ghas-sentenza ghall-14 ta' Frar 2013.

Rat is-surroga datata 16 ta' Jannar 2013 fejn din il-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif hekk presjeduta.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Frar 2013 mizmuma quddiem din il-Qorti kif hekk illum presjeduta fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr. Mireille Sacco ghar-Registratur tal-Artijiet. Dehret Dr. Alexia Farrugia Zrinzo ghall-attur prezenti. Dr. Joseph Zammit Maempel u l-konvenuti ahwa Vella msejhin tliet darbiet baqghu ma dehrux. Il-partijiet qalulu li l-Qorti tista' tghaddi ghas-sentenza fuq in-noti ta' sottomissjonijiet minnhom prezentati. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-13 ta' Gunju 2012.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

L-azzjoni odjerna hija wahda ta' natura rivendikatorja, fejn l-atturi li qed jinvokaw l-proprjeta` tal-art in kwistjoni jridu jipprovaw titolu originali fuq il-proprjeta` vendikata. Izda wkoll peress li l-art in kwistjoni giet registrata mal-konvenut l-ieħor, ir-Registratur tal-Artijiet bħala li tappartjeni lill-Baldacchino Holdings Limited, għalhekk l-atturi qed jitolbu li għandha ssir id-debita korrezzjoni fic-certifikat relattiv mir-Registratur tal-Artijiet.

It-talbiet attrici jitqiesu li jimxu fuq zewg binarji, li mhumiex ko-dipendenti, peress li anke jekk l-atturi jirnexxielhom jipprovaw it-titlu tagħhom skont il-Ligi, b'hekk ma jsegwix li tista' necessarjament tigi akkolta t-talba tagħhom għall-korrezzjoni debita tac-certifikat ta' Registrazzjoni ta' Titlu jekk dan mhux permess mill-Att applikabbli. F'tali kaz jibqa' biss dritt tal-attur li jitolbu kumpens għad-danni.

Fatti tal-Kaz

Illi l-atturi qeghdin jissottomettu illi huma propjetarji ta' porzjon art b'razzett fuqha ta' cirka tomna formanti parti mill-kontrada tan-Nadur limiti taz-Zurrieq, li dwarha s-socjeta` konvenuta ottjeniet dikjarazzjoni ta' titolu assolut mir-Registratur tal-Artijiet. Għalhekk huma qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara illi l-atturi huma propjetarji tal-imsemmija propjeta`, kif ukoll sabiex tiddikjara li l-agir tas-socjeta` konvenuta kien affett minn zball u jew ghemil doluz b'dan illi c-certifikati 170706003 (illum 67000189) kif ukoll li l-applikazzjonijiet LRA 1524/92, LRC 50/98, u LRC 709/99 huma irriti u nulli u minghajr effett legali kwantu jirrigwarda s-sit in kwistjoni u għalhekk qed jitolbu sabiex din il-Qorti tordna lid-Dipartiment konvenut sabiex jeffettwa kull korrezzjoni li tista' tigi hekk ordnata fic-certifikati ndikati.

L-atturi jibbazaw it-titlu tagħhom fuq pussess tas-sit *animo domini* għall-iktar minn erbgħin (40) sena.

In linja difensjonali, is-socjeta` konvenuta tishaq li l-art hija tagħha u dan b'mod partikolari *in virtu* tal-fatt illi hija

ottjeniet favur taghha certifikati ta' titolu assolut in segwitu ghall-applikazzjonijiet taghha dwar l-art in kwistjoni.

Ir-Registratur tal-Artijiet, da parti tieghu, jghid illi l-atturi naqsu milli jressqu l-oggezzjonijiet taghhom ghall-applikazzjonijiet ghar-registrazzjoni ta' titolu fuq l-art in kwistjoni fi zmien 30 jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess applikazzjonijiet fil-Gazzetta tal-Gvern *ai termini* tal-ligi vigenti dak iz-zmien (Art 16 tal-A.L. 16 tal-1982). *Inoltre* fil-konfront tal-LRA 1524/92, ghaddew iktar minn ghaxar snin mid-data li fiha saret ir-registrazzjoni tal-propjeta` in kwistjoni *ai termini* tal-Artikolu 51(6) tal-Kap 296.

Il-kjamati in kawza jghidu illi b'kuntratt tal-1 ta' Gunju 1966 l-awtur tal-atturi Saverio Farrugia biegh il-propjeta` in kwistjoni lill-awtur taghhom Dr. Joseph Vella, b'dan illi ma huwiex minnu li huma ipposedew *animo domini* l-propjeta` in kwistjoni ghal aktar minn 40 sena.

PROVI PRODOTTI

Mix-xhieda tal-atturi u mill-provi minnhom prodotti, jirrizulta illi missier l-atturi, Saverio Farrugia, kellu zewgt irziezet, li huma dawk indikati fis-**survey sheets XX1 u XX2** kif ukoll fil-pjanta *a fol 109* tal-process. Huma jghidu li dawn kienu jezistu sa qabel is-sena 1963 u li missierhom kien biegh wiehed lil certu Nazzareno Zammit, u kien zamm wiehed li warajh tigi l-ghalqa koncessa b'cens perpetwu lill-awtur tal-kjamati in kawza.

John Farrugia, xehed b'affidavit¹ qal li missieru iddecieda li jbiegh xi ghelieqi li kellu fis-sena 1966, fosthom is-sit in kwistjoni. Missieru kien jirreferi ghas-sit li biegh bhala l-ghalqa "ta' gewwa" u ghal parti li zamm bhala "l-ghalqa ta' barra." Hu ftakar li missieru qallu li kien zamm ir-razzett u tomna art mieghu minhabba l-bhejjem. Fil-fatt missieru zammhom wara li biegh l-ghalqa. Sfortunatament missieru miet ftit xhur wara. Hu u hutu baqghu jahdmu t-tomna tal-art. Hadd ma ivvanta ebda jedd fuq din il porzjoni sakemm

¹ Fol.69 tal-process.

gie avvicinat minn Joseph Baldacchino u mitlub biex jizgombra minnha. Hu xehed li minn imkien fil-kuntratt ta' bejgh tal-1 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Sciberras Trigona, bejn missieru u l-Avukat Vella, l-awtur tal-kjamati in kawza, ma rrizulta li mertu tal-bejgh kien hemm ukoll ir-razzett u l-ghalqa ta' quddiem ta' mieghu. Hu kkonferma li minn 1966, hu u hutu dejjem zammew ir-razzett u l-ghalqa ta' mieghu ta' circa tomna bhala taghhom (*animo domini*) "*u ghadna sallum nikkonsidrawha taghna.*" Huwa indika l-parti li, skont l-atturi, inzamm minn missierhom, bl-ahmar fuq pjanta esebita a fol. 110 tal-process bhala **Dok. JF1**.

Anthony Farrugia, xehed b'affidavit² ikkonferma pussess kontinwu u apert fl-ghalqa in kwistjoni u fir-razzett. Kellu anke l-Karta tal-Identita' tieghu registrata fuq l-indirizz tar-razzett ghal xi zmien u kien "*iqum u jorqod*" hemm.

Ix-xhieda **Joseph Zammit u Carmelo d' Amato**, waqt l-udjenza tas-17 ta' Jannar 2006, jghidu li ghandhom f'idejhom art adjacenti ghal dik mertu tal-kawza, jikkonfermaw illi gewwa l-art mertu tal-kawza, kienu jaraw lil missier l-atturi meta kien ghadu haj, kif ukoll lill-istess atturi wara li miet missierhom izda ebda wiehed minnhom ma jaghti hjiel tal-kejl tal-imsemmija art.

In kontradizzjoni ghal dan hemm ix-xhieda ta' **Joseph Baldacchino** a fol 152 li fiha jiddikjara illi huwa dejjem kien gie nformat minn Carmelo Vella Bonello li hu u huh Dr Joseph Vella kienu hallew lil Saverio Farrugia u lil uliedu jibqghu jokkupaw l-art intiera b'tolleranza, sabiex terzi ma jidhlux fiha u jokkupawha u sabiex fl-istess hin ma tibqax mitluqa.

Illi ghalhekk jidher li mhuwiex kontestat illi l-atturi baqghu jidhlu fl-ghalqa in kwistjoni wara li missierhom ikkuntratta l-bejgh mal-Avukat Vella, izda hemm zewg verzonijiet kontrastanti dwar il-motiv ta' dan ossia, dik tal-atturi li huma baqghu jidhlu fiha ghaliex parti minnha baqghet

² A fol. 84 tal-process

tagghom u dik tas-socjeta` konvenuta li tghid li kienu jidhlu fiha biss a b'mera tolleranza.

Inoltre Joseph Baldacchino osserva wkoll illi mill-1966 u l-1992/1994 meta gie registrat u hareg it-titlu assolut (garantit skont dicitura addottata b'ammendi sussegwenti fil-Ligi) ma ghaddewx 30 sena.

Joseph Baldacchino a fol 152 tal-process jaghti wkoll spjegazzjoni dwar ghaliex fil-kuntratti li permezz tieghu s-socjeta` konvenuta xtrat l-art minghand l-ahwa Vella/Vella Bonello tissemma' bhala parti mill-konfini li l-art mibjugha "*tmiss min-nofsinhar in parti ma Triq bla isem u in parti ma' beni tal-eredi ta' Saverio Farrugia*". Filwaqt li l-atturi jissottomettu illi dan sar ghaliex l-art in kwistjoni kienet effettivament tagghom, Joseph Baldacchino jghid li dan sehh ghaliex huwa ma kienx jaf li Saverio Farrugia kien biegh iz-zewg sighan lil Nazzareno Zammit fil-1966.

Konsiderazzjonijiet Legali

Il-konsiderazzjoni tal-punti ta' dritt rilevanti ghall-kaz tinvolvi l-aspett petitorju tat-talbiet attrici , izda tenhtieg ukoll l-apprezzament tad-disposizzjonijiet applikabbli tal-Att Dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan fid-dawl tal-eccezzjonijiet ssollewati mir-Registatur ta' l-Artijiet u minn Baldacchino Holdings Ltd. Fid-dawl tal-Att imsemmi, difatti, jista' jkun li anke f'kaz li l-attur jipprova li l-art in kwistjoni hija tieghu, u b'hekk jirnexxi fit-talba rivendikatorja, xorta wahda ma jistgax jigi korrett ic-Certifikat tat-Titlu ghalhiex dan ma jkunx possibbli skont l-istess Att..

L-Artikolu 51 tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi: "*Jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-registatur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti tal-Appell,*" u l-legislatur ikompli biex isemmi diversi kazijiet li jaghtu lok ghall-korrezzjonijiet mehtiega fosthom, decizjoni tal-Qorti kompetenti; fejn il-qorti kompetenti jew ir-registatur ikun sodisfatt li dhul fir-registru jkun inkiseb b'qerq jew bi vjolenza u fil-kaz tal-

Kopja Informali ta' Sentenza

qorti, tordna li ssir korrezzjoni fir-registru; u f'kull kaz iehor meta, minhabba xi zball jew nuqqas fir-registru, jew minhabba li xi dhul li jkun sar bi zball, jitqies gust li ssir korrezzjoni fir-registru. (sottolinear tal-Qorti).

Izda l-istess artikolu jiddisiponi li *"Hlief sabiex jinghata effett lil nteress li jipprevali, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir.*

Izda ebda haga f'dan is-subartikolu ma ghandha tiftiehem li tolqot il-jedd ta' xi persuna li tippretendi danni minghand xi persuna li tkun responsabbli ghalihom. "Art. 51(6).

L-Artikolu 43 tal-istess Att jiddefinixxi liema huma dawk l-interessi li jipprevalu, liema kazijiet ma jghoddux ghall-kaz odjern.

Jirrizulta ghalhekk li bl-applikazzjoni tar-regola mfissra fl-artikolu 51(6) fuq-citat, titlu registrar skont id-dettami tal-Att isir assolut u rrevokabbli wara d-dekors ta' ghaxar snin. Dan it-terminu jibda mid-data tal-applikazzjoni ghar-registrazzjoni. Tant hu hekk li l-legislatur, permezz tal-artikolu 11 tal-Kap 296 jghid li d-dispozizzjonijiet tal-Kodicijiet ghandhom jieqfu mis-sehh jekk ma jaqblux mal-provvedimenti tal-Att. L-artikolu 22 (gja artikolu 20) jghid li *"Ir-registrazzjoni ta' kull persuna bhala sid tal-art jaghti lil persuna hekk registrata titolu irrevokabbli ghalha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dana l-att."*

Jezisti biss dritt ghad-danni skont kif dispost fl-**Artikolu 52 (2) tal-Kap 296** li jipprovdi:

"(2) Meta jkun sar zball jew nuqqas fir-registru, izda r-registru ma jigix korrett, kull persuna li ggarrab telf minhabba dak l-izball jew nuqqas, ikollha, suggett ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, jedd ghal indennizz taht dan l-Att."

L-Actio Rei Vindicatoria

Illi qabel ma wiehed jezamina l-provi, ikun opportun ukoll li jigu ribaditi certu principji regolanti l-azzjoni *rei vindicatoria*. Minn ezami tal-gurisprudenza l-iktar segwita jirrizultaw is-segwenti principji:

(1) 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. (Ara s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet "**Mario Galea Testaferrata et. v. Giuseppi Said et.**" - dec. fl-1 ta' Lulju 2005. Gie ritenut li "*una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, m'ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha*" – "**Carmelo Mercieca -vs-Emanuela Sant**", Appell Civili, 6 ta' Lulju 1968.

(2) Meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistghux jitwettqu ghar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mharrka.³ Din l-azzjoni hija maghrufa bhala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati taghna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor.⁴

Il-Qorti taghmel riferenza ghal dak ribadit fil-kawza fl-ismijiet "**L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe**" - Dec. fis-17 ta' Marzu 2005, u ghad-duttrina

³ P.A. 14.5.1935 fil-kawza fl-ismijiet *Fenech et vs Debono et* (Kollez.Vol: XXIX.ii.488); u App. Civ. 27.2.2003 fil-kawza fl-ismijiet *Anna Cassar vs Carmela Stafrace et*

⁴ Ara, per ezejmpju, App.Civ. 12.12.2002 fil-kawza fl-ismijiet *John Vella et vs Sherlock Camilleri* u P.A. TM 9.10.2003 fil-kawza fl-ismijiet *Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*.

hemm riferuta fejn il-Qorti gabret il-hsieb u qalet li "*l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina.*" (Ara l-awturi hemm citati). B'hekk jghid **Pacifici Mazzoni** (*Istituzioni di Diritto Civile Italiano*, Vol. III, Parte I, p.465) illi *'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto'*.

Fil-kaz "**Attard vs Fenech**", deciza fit-28 ta' April 1875 (Kollez. Vol. XII.390) intqal li: *'Con l' azione rivendicataria 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.'*"

Fuq skorta tal-gurisprudenza l-iktar segwita, ghalhekk fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-provi (sic) tal-proprijeta` jinkombi fuq l-attur. "*Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraoni permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju.'* - Ara "**Cassar noe v. Barbara et**" deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980.

(3) Dan premiss tajjeb li jigi osservat ukoll illi l-prova tad-dominju tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz iehor, in kwantu, "*la prova del dominio e` permessa con ogni altro mezzo legale*" ("**Michele Attard nomine -vs- Felice Fenech**" fuq citat. Kompriz allura, fuq l-awtorita` tal-**Fadda**, paragrafu 341, prova kongetturali jew semplici presunzjoni, "*ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il di lui vantato dominio, ma basta che fornisce argomenti prevalenti a quello del suo avversario*";

(4) Li gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-konvenut 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). "*Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha..Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteggjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jecceppixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur, il-piz tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u huwa anke jekk ma jippruvax it-titolu tal-pussess, izda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu tal-attur, ghandu jissuccedi fl-eccezzjoni tieghu". 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 irriteriet :-*

"Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-propjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtigilhom 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; kif ukoll fis-sentenzi rapportati - koll. Vol VII p267; XXXII – 1-735; XXXLVI – II 630; XLVI – 1 – 619. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis ititolu tal-attur rivendikant.⁵

Rilevanti wkoll 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 spontanjament 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 skont ir-regoli probatorji '*reus in excipiendo fit actor*', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u

⁵ Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger – Qorti tal-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001

Kopja Informali ta' Sentenza

jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima *'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'*.”

L-Eccezzjonijiet tal-Prekrizzjoni Akkwizittiva tal-Ghaxar Snin u l-Prekrizzjoni ta' Tletin Sena.

Il-konvenut Baldacchino Holdings Ltd. eccepixxa a favur tieghu l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin , u l-preskrizzjoni ta' tletin sena, minghajr izda ma ippreciza jekk qed jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena jew dik estintiva ,u minghajr ma ndika l-artikoli rilevanti fil-Ligi li qed jinvoka.

Il-Qorti fl-assenza ta' indikazzjoni tal-artikolu applikabbli proprjament ma ghandhiex tikkunsidra l-eccezzjonijiet in kwistjoni. Il-Qorti m'ghandha ebda jedd f'din il-materja biex tissostitwixxi ruhha ghall-eccipjent u ticcara hi stess, minnfloku, liema artikolu ghandu japplika .

Izda anke li kieku din il-Qorti kellha tikkonsidra dawn l-eccezzjonijiet fil-mertu, jirrizulta li l-konvenut sahaq l-aktar fuq it-titlu assolut naxxenti mir-Registrazzjoni tal-art finnota ta' sottomissjonijiet tieghu, minghajr ma ghamel accenn jew ta spjegazzjoni dwar l-tal-preskrizzjoni. Jishaq l-izjed li jidderiva t-titlu tieghu mir-registrazzjoni flimkient mat-trapass ta' ghaxar snin, u l-provi tieghu huma immirati biex jsahhu l-korrettezza tar-registrazzjoni.

Fil-materja ta' preskrizzjoni, kemm decennali, kif ukoll trentennali, jenhtieg li l-eccipjent li jkun rigoruz fit-tifsira tal-eccezzjoni tieghu in kwantu li l-artikolu tal-ligi li fuqu qed jikkampa jaffettwa mhux biss il-piz tal-prova imma anke s-sustanza. Nuqqas li jaghzel it-triq tad-difiza tieghu johloq pregiudizzju ghall-attur li ma jkunx inghata l-avviz misthoqq biex jiddefendi ruhu sew.

Ghalhekk ghal dawn il-motivi s-sitt u s-seba' eccezzjoni tas-socjeta` Baldacchino Holdings Limited ser jigu respinti.

Applikazzjoni għall-Provi Prodotti.

Applikati il-principji sucitati, l-Qorti ser tindirizza l-provi u s-sottomissjonijiet sollevati mill-partijiet fil-kawza.

Il-provi dokumentarji rilevanti huma id- diversi kuntratti tal-akkwist tal-partijiet u tal-awturi tagħhom, kif ukoll ic-certifikat ta' titlu assolut ta' registrazzjoni ta' Art debitament mahrug mir-Registratur tal-Artijiet. Ma hemm ebda presunzjoni ta' zball jew qerq u għalhekk il-Qorti għandha d-dmir li tidentifika jekk, bejn dawn l-atti kollha, hemm kuntrast jew zball.

Minn ezami tagħhom, u mill-konsiderazzjoni tal-kejl tal-art mibjugha, imqabbla mal-kejl indikat fuq it-*Titlu*, u minn ezami ta' fatti ohra li jirrizultaw, *tramite* provi diretti u indiretti, kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' verosimiljanza fil-verzjonijiet rispettivi, il-Qorti ma tistax tasal għall-konkluzjoni li kien hemm zball fir-registrazzjoni jew qerq li jwassal għan-nullita` tat-*Titlu*.

Qabel xejn ezaminat jekk it-tezi tar-Registratur tal-Artijiet hu accettabbli. Minn qari tal-Ligi jidher illi l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet, kondivizi wkoll mis-socjeta` konvenuta huma fondati. Il-ligi, permezz ta' Avviz Legali 16 tal-1982 kienet tipprovdi li kull min ikollu oggezzjoni għal registrazzjoni ta' titolu jrid jipprezenta tali oggezzjoni fi zmien 30 gurnata mill-pubblikazzjoni tal-Avviz relattiv fil-Gazzetta tal-Gvern.

Nonostante illi l-intimati ma pprezentawx kopja tal-avvizi relattivi li deħru fil-Gazzetta tal-Gvern qabel l-gheluq tal-istadju ta' provi tagħhom, xorta wahda jidher li gie ppruvat, b'referenza partikolari ghax-xhieda ta' **Dr Claude Sapiano u Dr Audrey Vassallo**, illi l-avvizi effettivament gew ippubblikati u għalhekk l-allegazzjoni tal-atturi, fl-istadju ta' sottomissjonijiet, illi l-imsemmija avvizi setghu ma deħrux, għandha tigi skartata. Anki għaliex fl-ebda mument qabel dan, ma giet allegata xi skorrettezza fil-procedura jew xi difett fil-procedura tan-notifika bħal ma qieghed jigi sottomess mill-atturi fis-sottomissjonijiet finali tagħhom.

Jidher ghalhekk, illi *nonostante* z-zewg avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern, l-atturi, naqsu milli jressqu l-oggezzjoni taghhom matul it-30 jum sussegwenti ghall-istess avvizi, abbazi tal-Artikolu 16 tal-A.L. 16 tal-1982. Dan ma huwa kontradett minn ebda prova mressqa mill-atturi.

Lanqas ma hu kontradett it-trapass ta' ghaxar snin u fuqhom mir-registrazzjoni ta' titolu assolut sa' meta nfethet il-kawza odjerna. Minn lettura tal-Artikolu 51 (6), gja fuq premess, jidher ghalhekk illi r-rimedju xieraq li kellhom ifittxu l-atturi f'dan l-istadju kien dak ghad-danni. Il-ligi hija cara, l-izball u l-qerq huma ragunijiet validi sabiex tintalab il-korrezzjoni tac-certifikati ta' titolu garantit, (assolut) izda ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir tali registrazzjoni. Il-ligi tipprovdi dan b'eccezzjoni wahda, *ossia* sabiex jinghata effett lill-interess li jipprevali, abbazi tal-Artikolu 43 tal-Kap 296, liema artikolu, kif ga gie premess, ma huwiex minnu fil-kaz odjern u lanqas ma giet sollevata mill-atturi.

Ikkonsidrat li t-termini kollha mposti mil-Ligi sabiex tittiehed azzjoni ghandhom il-funzjoni illi jassikuraw ic-certezza tal-jeddijiet u sabiex jaghtu wkoll certa serhan tal-mohh lil min jakkwista xi jedd.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ghandu jirrizulta li il-proprijeta` rregistrata permezz tat-Titlu 17007060003, illum 67000189, li nhareg fuq l-applikazzjoni LRA 1524/1992 jappartjeni irrevokabbilment lis-socjeta` konvenuta *Baldacchino Holdings Limited* (ga JD2M Limited) u b'hekk l-eccezzjonijiet preliminari tal-Kummissarju tal-Artijiet u tas-socjeta` konvenuta ghandhom jigu akkolti fir-rigward ta' dan ic-certifikat. Galadarba ghaddew iktar minn ghaxar snin mir-registrazzjoni tat-titolu in kwistjoni, fid-dawl tal-ligi sucitata, it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu.

Madanakollu l-akkwist tan-nofs indiviz mill-art in kwistjoni, ukoll registrat fuq dan it-Titlu, jirrizulta minn applikazzjoni sussegwenti li saret fl-20 ta' Ottubru 1994 (LRA 1618/94)⁶.

⁶ Xhieda ta' Dr Audrey Vassallo *a fol.* 263 tal-process

Dan gie debitament ippubblikat u jirrizulta li lanqas fil-konfront ta' din l-applikazzjoni ma tressqet xi oggezzjoni skont il-Ligi. Ic-citazzjoni odjerna, izda, giet intavolata fl-14 ta' Marzu 2003, *entro* l-perjodu ta' 10 snin. Din l-applikazzjoni mhix imsemmija la fil-premessi u lanqas fit-talbiet attrici u kwalsiasi decizjoni li tittiehed minn din il-Qorti f'dan ir-rigward tkun *extra petita* u skorretta.

Qerq jew Zball

Ikkonsidrat ukoll li l-kawza odjerna tibbaza ruhha fuq allegat *dolo* u qerq u/jew zball da parti tas-socjeta` konvenuta u hija importanti *ai* finijiet tal-integrita' tal-gudizzju li din l-allegazzjoni tigi mistharrga. Dawn l-addebiti huma serjissimi u fuq l-atturi jinkombi l-piz tal-prova. Din il-Qorti hija tal-fehma li dawn l-allegazzjonijiet ma gewx ippruvati u mill-assjem tal-provi ma jirrizultax ippruvat li s-socjeta` konvenuta agixxiet b'ingann jew anke zball.

Mill-provi prodotti jirrizulta, *in sintesi*, is-segwentj:

- Illi s-socjeta` konvenuta ghandha f'idejha zewg kuntratti li permezz taghhom xtrat *circa* sebat itmiem (7868m²) art kif ukoll certifikat ta' titolu garantit minghand ir-Registratur tal-Artijiet dwar l-istess art.
- Illi missier l-atturi kien xtara terz (1/3) indiviz ta' art ta' *circa* 8 itmiem fl-1948 soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' zewg xelini u sitt soldi, u z-zewg terzi (2/3) indivizi l-ohra fl-1952, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' hames xelini, li b'kollox jiffurmaw "bejn 7 u 8 itmiem." (cioe` bejn 7868.91mk u 8993.04mk).
- Illi l-istess Saverio Farrugia biegh 2 sighan (374mk) lil Nazzareno Zammit fil-1966 u l-kumplament, *ossia circa* 7 tmiem lil Carmelo Vella Bonello u huh Joseph Vella. Din il-porzjoni giet mibjugha bhala liberu u frank.
- Jekk wiehed jghodd il-kejl tal-art mibjugha lill-awtur tal-kjamati fil-kawza (7868mk) flimkien mal-kejl tal-art

mibjugha lil Nazzareno Zammit (374mk), li dwaru ma hemmx kontestazzjoni (total ta' 8243.66mk), ma jistax jirrizulta li l-atturi faddlilhom tomna (1124.13mk) meta l-massimu li seta' jakkwista (bejn 7 u 8 itmiem kien kejl ta' 8993.04mk. Kif tissottometti s-socjeta` konvenuta, il-provenjenza tal-atturi gejjja minn kuntratti relattivament antiki fejn il-kontraenti kienu jistrieħu fuq l-irjihat u "*d-daqqa t'ghajn*" milli fuq il-pjanti u precizjoni teknika.

- Illi difatti l-atturi baqghu jhallsu c-cens originali fuq l-art kollha li kien akkwista missierhom, u mhux biss ic-cens relattiv ghar-razzett bit-tomna art mieghu, ghaliex l-ammont fuq l-ircevuti esibiti jikkoncidu mal-ammont shih ta' cens fuq l-art kollu li kien akkwista missierhom. Dan isib konfort ukoll fix-xhieda tal-attur **Joseph Farrugia** li waqt l-udjenza tat-28 ta' Gunju 2006 jghid illi "*... sa minn zmien missieri konna nhallsu c-cens u bqajna naghmlu hekk.*" (**Pg 3 tax-xhieda**) Ghalhekk l-argument tal-atturi ma jsib ebda konfort ghaliex mid-dokumenti esebiti ma jipprovaw ebda titlu taghhom fir-rigward tar-razzett bit-tomna art. Kien ikun differenti kieku hallsu ammont imnaqqas imma dan mhux il-kaz.

- Illi l-pretensjoni tal-istess atturi tkompli titef mill-verosimiljanza meta mill-provi jirrizulta car illi fid-denunzja u fid-dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kemm ta' missierhom, kif ukoll ta' ommhom, tal-atturi flimkien, kif ukoll othom Clara li ghamlet dikjarazzjoni separata, ma jissemma' xejn minn din l-art. Tissemma' biss bosta snin wara, meta l-atturi kienu ga gew rinfaccjati bi procedura dwarha u pprezentaw denunzja ulterjuri.

- Illi *inoltre* huwa sinifikattiv ukoll il-fatt illi meta fil-kuntratt ta' fidi ta' cens bejn Saverio Farrugia u l-awturi tas-socjeta` konvenuta, gew indikati l-konfini, ma ssemmietx il-propjeta` tal-istess Saverio Farrugia, izda ssemmiet propjeta` ta' terzi. Dan jitfa' dawl fuq il-kredibbilta' tal-partijiet *stante* illi zgur illi parti fuq kuntratt, kieku kellha propjeta` konfinanti mal-propjeta` in kwistjoni, kienet issemmi l-propjeta` taghha personali qabel ma taghmel kwalsiasi referenza ghal propjeta` ta' terzi.

- Illi jigi sottolineat illi l-pjanta annessa mall-kuntratt tas-6 ta' Gunju 1992, li ghalha ssir referenza wkoll fil-kuntratt tat-2 ta' Lulju 1994, l-art li l-atturi qed jippretendu illi hija taghhom giet inkluzo ma' dik mertu tat-trasferimenti in kwistjoni. Din il-pjanta giet iffirmata mill-partijiet u tiffirma parti integrali mill-kuntratt, li qatt qabel dawn il-proceduri ma gie attackat jew ikkontestat mill-atturi. Hawnhekk issir referenza ghas-sentenza tal-Appell Superjuri fl-ismijiet **Jane Cassar et vs Dr Michael Grech et** li fiha l-Qorti spjegat illi dokument anness ma' kuntratt pubbliku [bhal ma hija l-pjanta in kwistjoni] jitqies effikaci kemm-il darba jigi espressament indikat fl-att pubbliku u debitament iffirmit mill-partijiet. Dawn iz-zewg rekviziti jezistu fil-kaz tal-pjanta *de quo* u ghalhekk din ghandha titqies bhala parti essenzjali mill-istess kuntratt li dwaru kien hemm il-pjen kunsens tal-partijiet.

- Rigward is-sottomissjoni li l-kuntratti ta' akkwist li permezz taghhom xtrat is-socjeta` konvenuta jirreferu biss ghall-ghalqa u mkien ma jissema' ir-razzett. Din il-Qorti tinnota li lanqas il-kuntratti tal-akkwist ta' missier l-atturi isemmu razzett u dan in-nuqqas jnehi il-valur mill-argument tal-atturi.

Dawn il-konsiderazzjonijiet ma jistghux jigu meghluba bis-sempliassi asserzjoni da parti tal-atturi li baqghu juzaw ir-razzett *uti dominus* ghall-40 sena. L-ewwel nett, lanqas ghaddew 30 sena mill-bejgh tal-art sal-hrug tac-certifikat assolut (1966-1992) .

Ukoll hemm bizzzejjed elementi fil-kaz li jinducu lill-Qorti biex tikkonkludi li l-pussess tal-atturi kien ekwivoku u, speccjalment konfrontata bin-nuqqas lampanti taghhom li jasserixxu id-dritt taghhom ta' sidien fid-denunzja u dikjarazzjoni *causa mortis*, ma tistax taccetta bhala veritiera d-dikjarazzjoni taghhom, li mhi sorretta b'ebda prova korroborattiva, li baqghu jokkupaw *animo domini*.

Jinsab mghallem illi biex il-pussess ikun tassew legittimu dan irid ikun kif imfisser fl-**Artikolu 561 tal-Kodici Civili**, jigifieri, jrid ikun hemm it-tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu; fi kliem iehor, ezercizzju

ta' jedd assolut u esklussiv, mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-buona grazzja jew tolleranza (**Vol. XXXV P II p 341**; "**Elena Fenech -vs- Ignazio Aquilina**", Prim' Awla, Qorti Civili, 18 ta' Ottubru 1984; "**Marlene Manfre` -vs-Connie Spiteri Maempel et**", Appell Civili, 24 ta' April 1989);

Dan ghaliex kif inhuwa risaput l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pusses lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Joseph Fenech et -vs- Albert Salamone et**", Appell Civili, 1 ta' Frar 1971). Josserva l-**Laurent** (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un' istante all' altro.*"

L-ekwivocita` tal-pussess tikber aktar meta wiehed iqis illi kif infakkar fid-decizjoni a **Vol. XXIX P II p 488**, u, "huwa principju tal-ligi li meta wiehed ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenoke` ma jippruvax interversjoni tat-titolu tieghu, ghaliex '*nemini sibi ipse licet causam possessionis mutare*'.";

Inoltre jinghad ukoll illi "biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi animo domini, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati - liema rikonoxximent ma jirrizulta minn ebda prova akkwizita fil-process. Ladarba tonqos wahda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess legittimu, u bhala tali vulevoli ghall-kompiment tal-uzukapjoni trigenerja, mhux opportun li jigu ndagati kwestjonijiet ohra; ghaliex id-dekorrimient taz-zmien, akkompanjat minn x'uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficcjenti ghal fini ta' din il-preskrizzjoni." ("**Grazia Borg -vs- Rosa Farrugia noe et**", Appell Civili, 15 ta' Marzu 1957).

Ghal dawn il-motivi, mill-assjem tal-provi u sottomissjonijiet fir-rigward it-talba petitorja l-Qorti hi tal-fehma li l-attur ma ressaq l-ebda prova li tiswa tat-titolu

Kopja Informali ta' Sentenza

vantat minnu, sal-grad ta' certezza u univocita' rikjesti mil-Ligi, u t-talba tiegħu ma tistax tirnexxi.

Inoltre jezistu r-ragunijiet kollha sabiex il-Qorti tichad it-talbiet attrici għall-korrezzjoni tat-Titlu *stante* illi għadew iktar minn għaxar snin mir-registrazzjoni tat-titolu assolut/garantit u għalhekk il-Ligi ma tippermettix illi ssir ebda korrezzjoni.

Dwar l-allegazzjoni ta' qerq u/jew zball din ma gietx ippruvata mill-atturi sal-grad rikjest mil-Ligi. Għall-kuntrarju, investigazzjoni tal-mertu turi fis-sustanza, illi l-allegazzjonijiet attrici ma għandhom ebda fundament legali u fattwali u l-eccezzjonijiet tal-intimati u l-kjamati in kawza għandhom jigu milqugħa.

III. KONKLUZJONI.

Illi għalhekk għal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **tichad** is-6 u 7 eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Baldacchino Holdings Limited, gja JD2M Limited; **tilqa'** l-ewwel eccezzjoni tal-kjamati in kawza u tordna l-korrezzjoni tal-okkju fis-sens li kunjom Marisa Sammut għandu jinqara "Zammit" u li l-atti tal-kawza jirriflettu din iz-zieda; u tiddisponi mill-bqija billi **tilqa'** l-eccezzjonijiet l-oħra tal-istess socjeta`, kif ukoll tal-konvenut Registratur tal-Artijiet u tal-kjamati in kawza; u **tichad** it-talbiet attrici.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----