MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2014

Appell Civili Numru. 30/2009/1

L-Avukat Dottor Carmelo Galea bħala mandatarju tal-imsefrin Janine Mary Laurence Yates, Pascale xebba Renous bħala kuratrici tal-inabilitata Patricia mart Philippe Symoens, u tal-istess Patricia mart Philippe Symoens, u David Zammit fil-kwalita` tiegħu ta' Chairman Ta' Ċenc Residence Owners Association, assoċjazzjoni debitament reġistrata mad-Direttur, Reġistru tal-Artijiet bin-numru 01/04 u 02/04

v.

Il-Kummissarju tal-Artijiet u b'digriet tat-3 ta' April 2009 ġie kjamat fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, nhar it-8 ta' Ġunju 2010, li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet tagħhom fl-intier tagħhom, jew jekk hekk jidhrilha xierqa, in vista tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenut u mill-kjamat fil-kawża illi l-ewwel Qorti ma daħlitx fihom, tirrinvija l-atti quddiem l-ewwel Qorti għas-smiegħ u deċiżjoni skont il-liġi. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat.

2. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

“Talba.

“Il-kawza titratta dwar porzjon art tal-kejl ta’ erbgha mija u disghajn metri kwadri (490mk) murija fil-pjanta Dok. A annessa mar-rikors guramentat (fol. 10) u li tinsab is-Sannat Ghawdex.

“L-atturi qeghdin jitolbu:-

“1. Dikjarazzjoni li din il-porzjon art hi proprjeta ta’ Janine Yates u Patricia Symoens.

“2. Korrezzjoni fir-registru mizmum fir-Registru tal-Artijiet, fit-termini tal-Artikolu 43 u l-Artikoli 51(6) u 52(11) tal-Kap. 296 fis-sens illi tiddikjara li l-applikazzjoni bir-riferenza LRA G406/98 prezentata mill-Kummissarju tal-Artijiet m’ghandix tkopri din l-art.

“Eccezzjonijiet.

“Rat ir-risposta guramentata tar-Registratur tal-Artijiet prezentata fil-15 ta’ April 2009 (fol. 35);

“1. Dwar x’applikazzjonijiet hemm irregistrati mar-Registru tal-Artijiet, it-territorju mertu ta’ din il-kawza jinsab registrat permezz ta’ LRAG406/98 b’titolu garanti f’isem il-Gvern ta’ Malta a bazi ta’ artikolu 21(2) ta’ Kap 296. Ai termini ta’ artikolu 22, titolu garantit ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut fl-att.

"2. Di piu' mill-ewwel registrazzjoni ghaddew aktar minn ghaxar snin.

"3. Salv is-suespost, l-esponenti ma hux edott mill-fatti dikjarati mill-atturi u dwar il-fatti, jirrimetti ruhu a savju gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;

"4. Dwar it-talba ghall-korrezzjoni, l-atturi jridu jispjegaw x'relevanza ghandu artikolu 43 ta' kap 296 ghat-talba taghhom u dan peress illi dan l-artikolu jitkellem dwar interessi li jipprevalu, u mhux dwar korezzjoni ta' titolu. L-atturi ma humiex jippretendu drittijiet jew interessi li jipprevalu, izda qeghdin jallegaw illi huma s-sidien tal-art in kwistjoni, u jridu illi l-applikazzjoni tal-konvenuti l-ohrajn tigi korretta sabiex teskludi l-parti illi l-atturi qeghdin jivvantaw illi hi taghhom.

"5. L-artikoli l-ohrajn kwotati mill-atturi lanqas ghandhom relevanza u dan peress illi artikolu 51(11) ma jezistix, u l-artikolu 51(6) jghid expressament illi "hlief sabiex jinghata effett lil interessi li jiprevali, ma' tista ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir".

"Permezz ta' risposta guramentata prezentata fl-24 ta' April 2009, il-Kummissarju ta' l-Artijiet eccepixxa li (fol.55):-

"1. Fl-ewwel lok l-Artikolu 43 tal-Kap. 296 ma jipprovdix ghal korrezzjoni ta' registrazzjonijiet izda huwa intiz biss sabiex jipprovdi li meta bicca art tigi registrata u jkun hemm min isehhlu jipprova li kellu fuqha xi wiehed minn numru ta' jeddijiet li huma elenkati minn (a) sa (l) b'mod ezawrjenti, tali jedd jew jeddijiet ghandhom jitqiesu bhala li jibqghu in ezistenza minkejja r-registrazzjoni.

"2. Fit-tieni lok l-Artikolu 51 (6) ghandu jinqara bhala li jirreferi ghall-artikolu 43(3), u infatti jirreferi biss ghall *'jeddijiet li jipprevalu'* u jipprovdi li jekk l-ezistenza ta' jedd minn dawn jigi ippruvat ir-Registratur

jista' jnizzel avviz dwar jew pretensjoni ghall-ezistenza ta' tali jedd fir-registru. L-artikolu 43 ma jipprovdi bl-ebda mod ghall-korrezzjoni fir-registrazzjoni ta' art li tkun giet registrata qabel.

"3. Fit-tielet lok, l-artikolu 52(11) ighid biss li l-artikolu 52 japplika wkoll ghall-Gvern. L-artikolu 52 jittratta dwar indennizz f'kaz ta' zball fir-registrazzjoni; pero' l-artikolu 52(5)(c) jeskludi mill-portata ta' l-istess artikolu 52 kazijiet meta ssir korrezzjoni sabiex jinghata effett lill-interess li jipprevali. Allura, stante li l-atturi qeghdin jibbazaw l-azzjoni taghhom ai termini ta' l-Artikoli 43 u 51(6), l-artikolu 52 ghandu jitqies li ma japplikax ghall-kaz taghhom, li ghalhekk skond il-pretensjoni kif dedotta minnhom stess ma ghandhom dritt ghal ebda indennizz.

"4. Fir-raba' lok, l-Artikolu 52 jibda jghid li japplika *"bla hsara ghad-dispozizzjonijiet kuntrarji ta' dan l-att"*. L-artikolu 22, li jittrata dwar l-effetti ta' registrazzjoni, jghid car u tond li *"Ir-registrazzjoni ta' kull persuna bhala sid ta' art b'titolu garantit jaghti lil persuna hekk registrata titolu irrevokabbli ghaliha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att"*. Issa, galadarba ghaddew ghaxar snin mir-registrazzjoni tat-titolu ta' l-esponent, dan it-titolu inbidel f'titolu garantit u ai termini ta' l-artikolu 23(1) huwa biss f'kaz tar-registrazzjoni ta' persuna bhala sid ta' art b'titolu li mhux garantit illi persuni li jagixxu wara r-registrazzjoni jkunu jistghu jinfurzaw *"xi dritt jew interess li jkun kontra jew jidderoga t-titolu ta' sid registra*t". Dan l-artikolu kif ukoll l-artikolu 43 li jitkellem dwar interessi li jipprevalu jidhru illi jikkostitwixxu l-uniku mod kif jista' jsir jkun permess li titolu registrat taht il-Kap. 296 jista' jigi b'xi mod alterat. Ghalhekk jidher illi f'dan il-kaz it-titolu garantit ta' l-esponenti taht l-artikolu 23 (2) huwa protett minn 'dispozizzjonijiet kuntrarji' fl-istess Kap. 296 kontra kull talba ghal indenniz.

"5. Inoltre, u bla pregudizzju ghas-suespost, l-ewwel talba tal-atturi fi kwalunkwe kaz ma tistax tintlaqa' stante illi l-porzjon art illi hija mertu tal-kawza ma jirrizultax li jappartjeni lill-atturi izda lill-esponent, u ghalhekk l-atturi m'humiex f'pozizzjoni li jippruvaw it-titlu ghall-imsemmija art.

"6. L-atturi stess ammettew espressament permezz ta' l-ittri ta' David Zammit datata 12 ta' Marzu 2002 (dok. Anness KTI bil-pjanti annessi mieghu), illi l-art imsemmija ma jqishiex bhala taghhom, u dan jirrizulta minn ittra li ntbaghtet minnhom lill-esponent fejn talbu ghal

aktar minn darba illi din tinghatalhom sabiex ikunu jistghu jiehdu hsiebha u jsebbhuha.

“7. Apparti minn dan il-fatt saljenti, mill-kuntratti esibiti mill-atturi u dawk li huma a konoxxenza ta’ l-esponent ma jirrizulta b’ebda mod li l-art in kwistjoni hija tal-atturi.

“8. Fil-fatt jidher illi din l-istess art mertu tal-kawza odjerna tifforma ta’ l-anqas parti mill-mertu ta’ kawza ohra illi l-Perit Gordon Vella, wiehed mis-sidien tal-kumpless ta’ residenzi Ta’ Cenc Mansions, fetah fl-2005 kontra l-Kunsill Lokali ta’ Sannat. L-affidavit li sar mill-Perit Vella f’dik il-kawza, li ggib in-numru, 49/2005PC (kopja ta’ l-affidavit hawn annessa dok. KT2), jirreferi taghhom giet akkwistata l-art kollha li fuqha inbnew “Ta’ Cenc Mansions”. Fost dawn il-kuntratti, forsi l-akbar wiehed importanti, partikolarment ghax ghandu pjanta spjegattiva annessa mieghu, huwa l-kuntratt ippublikat fil-11 ta’ Jannar 1967 min Nutar Antonio Galea (hawn anness dok. KT3) li jirreferi ghal “lok ta’ djar b’mandretta tieghu annessa ta’cirka 4 (erba) sighan u kejla, bla numru, fi Strada Skerla, Sannat, Gozo; l-intier jikkonfina … mill-punent in parti ma’ beni ta’ Salvatore Grima u in parti ma’ beni tal-Gvern. Il-pjanta annessa mieghu (indikata fl-affidavit imsemmi bhala dok. KT4) hija fil-fehma ta’ l-esponent prova car li l-art mertu tal-kawza hija tal-Gvern, billi din tinsab f’dik ix-xaqliba tan-naha tal-punent ta’ l-art mixtrija li hija indikata bhala propjeta’ tal-Gvern.

“9. Inoltre fil-kuntratt ippublikat min-Nutar Felix Abela fil-11 ta’ Gunju 1969 (esebit mir-rikorrenti bhala dok. CG2) l-art mixtrija, li hija l-istess art imsemmija fil-kuntratt tan-Nutar Galea, hija ghal darb’ohra deskritta bhala “the tenement without number in Skerla Street, Sannat, with an adjoining plot of land measuring approximately four ‘sighan’ and a ‘kejla’, including the area covered by the said tenement and are together bordered .. to the West party by property of Salvatore Grima and partly by Government property”. L-istess huwa l-kaz fil-konvenju li kopja tieghu giet esebita mill-atturi bhala dok E.

“10. Mill-bqija kemm fl-istess dok. E fuq imsemmi kif ukoll f’kuntratti ohrajn esibiti mill-atturi, kull fejn hemm riferenza ghall-fond l-iehor li nxtara sabiex jibnew Ta Cenc Mansions, i.e il-fond numru 4, fi Triq Skerla, Sannat b’mandretta ta’ madwar tomna annessa mieghu, dan

huwa indikat bhala li jikkonfina min-naha tal-Punent u t-Tramuntana ma’ proprjeta tal-Gvern.

“Permezz ta’ risposta guramentata prezentata fil-15 ta’ April 2009 mir-Registratur tal-Artijiet (fol. 35), eccepixxa:-

“1. L-art meritu ta’ din il-kawza hi registrata permezz ta’ LRAG406/98 b’titolu garantit f’isem il-Gvern ta’ Malta skond l-Artikolu 21(2) tal-Kap. 296. Titolu garantit ma jistax jigi meghlub hlief bil-mod li jipprovda l-Att.

“2. Mill-ewwel registrazzjoni ghaddew iktar minn ghaxar (10) snin.

“3. L-esponent m’huwiex edott mill-fatti u ghalhekk jirrimetti ruhu ghad-decizjoni tal-qorti.

“4. L-atturi jridu jispjegaw x’rilevanza ghandu l-Artikolu 43 tal-Kap. 296 peress li dan il-provvediment jitkellem dwar interessi li jipprevalu, u mhux dwar korrezzjoni ta’ titolu. L-atturi qeghdin jippretendu li huma proprjetarji tal-art in kwistjoni.

“5. L-Artikolu 51(11) ma jezistix, u l-Artikolu 51(6) ighid espressament illi “hlief sabiex jinghata effett lil interess li jipprevali, ma tista ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir.”.

“<u>Fatti.</u>

“Kif rajna l-kwistjoni hi dwar il-porzjon art delinejata bil-kulur ahmar fil-pjanta Dok. A a fol. 10. Mir-ritratti mehudin mill-ajru jirrizulta li f’xi zmien wara l-1998

il-porzjon art in kwistjoni nqaghtet ghaliha u gie ffurmat gnien (ara ritratt CG3 a ol. 104)[1]. Fil-fatt l-art haditha taht idejha l-Assocjazzjoni tar-Residenti ta’ Ta’ Cenc u sar tindif.

“Fis-sena 2002 l-Assocjazzjoni ghamlet talba lill-Gvern sabiex l-art tghaddi f’idejha biex tkun tista’ taghmel il-manutenzjoni taghha. Fit-23 ta’ Frar 2009 sar konvenju bejn l-Assocjazzjoni u Janine Yates ghax-xiri ta’ din il-porzjon art (fol. 14).

“L-atturi qeghdin isostnu li l-porzjon art hi proprjeta ta’ Janine Yates u bintha Patricia Symoens. In sostenn tat-tezi taghhom ghamlu riferenza ghal dawn il-kuntratti:-

“a. 16 ta’ Dicembru 1966 atti nutar Dr John Busuttil –

“Salvatore Grima biegh lil Gilbert Eric Yates *“... a farm house at number four (4) Skerla Street, Sannat, Gozo, with a mandretta adjoined to of about one tumolo, bounded on the south by said street, on the east by property of the heirs of Lawrence Muscat, west and north by government property....”* (fol. 11).

“Fil-kuntratt jinghad li Salvatore Grima akkwista parti mill-fond b’kuntratt tat-22 ta’ Mejju 1944 fl-atti tan-nutar Francesco Refalo u parti mis-successjoni ta’ Anna Buttigieg li mietet fl-24 ta’ Ottubru 1945. Kopja ta’ dan il-kuntratt tinsab a fol. 153 u permezz tieghu Salvatore Grima xtara:- *“..... one half part undivided of the dwelling house with lands adjoined to of two mondelli situate Strada Skerla of Casal Sannat Gozo number four bounded on the East by property of Giuseppe Muscat, on the West, South and North by public street ....”*. Zewg mondelli jfissru 374.7 metri kwadri.

“b. 11 ta’ Gunju 1969 atti nutar Dr Joseph Felix Abela (fol. 38) -

[1] Il-qorti qegha tghid li dak li gara kien wara l-1998 ghaliex fir-ritratt mehud mill-ajru tas-sena 1998 l-art in kwistjoni ma tidhirx li kienet qeghda tinhadem. Ir-ritratt li jmiss hu tal-2004 fejn tidher li l-art in kwistjoni kien sar xoghol fiha. Bejn is-snin 1999-2003 m’hemmx ritratti.

“Lija Estates Limited bieghet lil Janine Yates *“.... the tenement without number on Skerla Street, Sannat Gozo with an adjoining plot of land measuring approximately four sighan and one kejla including the area covered by the said tenement and are bordered the said tenement and adjoining land together to the North, the South and the East by the above mentioned street and to the West partly by property of Salvatore Grima and partly by Government property.....”*.

“Proprjeta’ li Lija Estates Limited xtrat permezz ta’ kuntratt li sar fl-**11 ta’ Novembru 1967 fl-atti tan-nutar Dr Antonio Galea** (fol. 65) minghand il-familja Muscat. F’dan il-kuntratt hemm l-istess deskrizzjoni li nsibu fl-att tal-1969, u hemm ukoll pjanta annessa (ara fol. 88).

“c. 5 ta’ Settembru 1974 atti nutar Dr Joseph Spiteri (fol. 44) –

“Janine Yates bieghet lil Charles Victor Vonwiller il-fond numru 4, Triq Skerla, Sannat *“....covering a superficial area of one thousand one hundred square metres (1100 sq.m) approximately and bounded on the South by a public street, west, north and east by government property, free and unecumbered.”*. Fir-rigward tal-provenjenza jissemmew il-kuntratti tas-16 ta’ Dicembru 1966 u 11 ta’ Gunju 1969.

“Il-Kummissarju tal-Artijiet inkluda l-porzjon art meritu ta’ din il-kawza fir-registrazzjoni li ghamel mar-Registru tal-Artijiet (numru LRAG 406/98) fit-8 ta’ Mejju 1998 (ara fol. 150-152), bhala proprjeta tal-Gvern. Mill-provi ma rrizultax kif il-Gvern akkwista din il-porzjon art. Il-bazi tal-applikazzjoni hi dikjarazzjoni li ghamel il-Kummissarju tal-Artijiet, fejn inghatat deskrizzjoni tal-art u giet annessa pjanta (fol. 151-152). Emanuel Darmanin, impjegat tad-Dipartiment, spjega: *“Ahna wasalna ghall-fatt illi l-art mertu tal-kawza hija tal-Gvern minn pjanti antiki li nesebixxi kopja taghhom Dok. MD200501*[2]*. Nghid li dawn huma enlargement ta’ site plan tan-1968 u l-konfini ta’ l-art akkwistata minn Mrs Yates hekk kif tidher fuq Dok. GV5. Tidher ukoll fuq Dok. MD200501 u cioe l-profil huwa identiku. Gialadarba fuq Dok GV5 jidhru rjihat Govern u Govern waslna ghall-konkluzjoni li l-art meritu tal-kawza hija tal-gvern u b’hekk wasalna biex irregistrajniha u dan minhabba l-fatt li l-istess forma ta’ recintar jirrizultaw mill-kuntratt stess ta’ l-akkwist ta’ Yates.”* (fol. 142). Jigi rilevat li:-

[2] Ara fol. 144.

"a. Hawn ix-xhud kien qieghed jirreferi ghall-pjanta annessa mal-att ta' bejgh u xiri tal-11 ta' Gunju 1969 u l-pjanta m'hijex GV5 li tirreferi ghall-proprjeta ohra li kienet oggett ta' dak l-att.

"b. Il-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1969 Yates ma kienux parti ghalih.

"c. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Yates m'hemmx pjanta annessa u ghalhekk ma jistax ikun li jirrizulta l-istess recintar li jidher fis-survey sheet dok. MD200501 a fol. 144.

"<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

"Il-Kummissarju tal-Artijiet qieghed jikkontesta li l-porzjon art in kwistjoni hi proprjeta tal-atturi Yates u Symoens; *"mill-kuntratti eseibiti mir-rikorrenti u dawk li huma a konoxxenza ta' l-esponent ma jirrizulta b'ebda mod li l-art in kwistjoni hija tar-rikorrenti."*[3].

"M'hemmx dubju li l-ezitu tal-kawza jiddependi mit-twegiba ghal zewg mistoqsijiet:-

"a. Jekk Yates u Symoens tawx prova sodisfacenti li huma proprjetarji tal-porzjon art meritu tal-kawza ? u fl-affermattiv

"b. X'sinifikat ser jinghata lir-registrazzjoni li ghamel il-Gvern fir-Registru tal-Artijiet (LRA G406/98), mehud in konsiderazzjoni li l-Artikolu 21(2) tal-Att dwar Registrazzjoni ta' Artijiet (Kap. 296) jipprovdi: *"Meta l-art ghandha skond xi ligi ohra tigi registrata b'titolu garantit, **jew meta l-art tkun ser tigi registrata f'isem il-Gvern ta' Malta** jew meta r-registrazzjoni tintalab b'effett ta' trasferiment minghand il-Gvern ta' Malta, ghandha tigi registrata b'titolu garantit."* ?

[3] Ara risposta guramentata a fol. 55-56.

"Jekk l-atturi ma jirnexxilhomx jaghtu prova li l-art in kwistjoni hi proprjeta taghhom, ma jistghux jirnexxu fit-talbiet taghhom. M'huwiex kontestat li Janine Yates u Patricia Symoens huma l-werrieta ta' Gilbert Eric Yates. L-argument principali tal-atturi hu li l-porzjon art meritu tal-kawza kienet parti mill-oggett tal-kuntratt ta' bejgh tas-16 ta' Dicembru 1966 fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil li permezz tieghu Gilbert Eric Yates kien xtara l-fond numru 4, Triq Skerla, Sannat, Ghawdex. L-azzjoni taghhom hi bazata fuq it-titolu derivattiv tas-16 ta' Dicembru 1966 (fol. 11). Il-perit tekniku Valerio Schembri, inkarigat mill-qorti b'digriet moghti fis-seduta tal-24 ta' April 2009, ikkonferma li l-porzjon art in kwistjoni fiha kejl ta' cirka 490 metri kwadri u tifforma parti mill-oggett tal-kuntratt tal-1966. Konkluzjoni li jidher li wasal ghaliha mill-kejl (fol. 120). Ghal dawk li huma konfini jinghad li l-fond jikkonfina min-nofsinhar minn Triq Skerla, lvant proprjeta tal-eredi ta' Lawrence Muscat[4], punent u tramuntana ma' proprjeta tal-Gvern. Ghalhekk jidher li l-konfini huma korretti. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti[5] saret kritika ghal fatt li fl-imsemmi kuntratt jinghad li l-kejl tal-mandretta hi ta' *"about one tumolo"*, pero' dan il-kliem ma jista' jfisser xejn ghajr **"bejn wiehed u iehor"**. Din hi t-tifsira tal-kelma "about", cjoe' il-kwantita li tissemma, hi x'inhi, ghalkemm m'hijiex preciza hi vicin il-kwantita korretta.

"Il-mod tal-akkwist tal-proprjeta jiddistingwi ruhu bejn originali u derivattiv. It-titolu originali hu meta l-bazi tal-proprjeta' ma jiddependix mid-dritt ta' titolari precedenti. Min-naha l-ohra t-titolu derivattiv hu dak li jsehh bit-trasmissjoni ta' dritt minn soggett ghall-iehor. Ghalhekk id-dritt li wiehed jippretendi jiddependi mill-ezistenza tad-dritt ta' l-awtur tieghu. Ezempju tipiku ta' akkwist originali hi l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena, li ma tiddependix minn akkwist minghand haddiehor. Hu biss fil-kaz ta' akkwist derivattiv li jigi applikat il-principju li l-akkwist jiddependi mill-esistenza tad-dritt tal-awtur. Il-konsegwenza hi li l-akkwist b'titoli originali hu iktar b'sahhtu mit-titolu derivattiv, ghas-semplici raguni li fil-kaz tal-ahhar jista' jkollok sitwazzjoni li persuna takkwista dritt minghand min m'huwiex proprjetarju. Gialadarba persuna ma tistax tittrasmetti dak li m'ghandix, fir-realta' l-proprjetarju l-gdid prezunt ma jkun akkwista l-ebda dritt.

"Hu minnu li l-atturi Yates u Symoens kellhom titolu derivattiv fis-sens li m'hemmx kontestazzjoni li huma werrieta ta' Gilbert Eric Yates. Inoltre fil-kuntratt ta' akkwist tal-1966 jinghad li Yates kien residenti f'Bugibba. Ghalhekk hemm indikazzjoni li b'dak il-kuntratt Janine Yates akkwistat nofs il-fond,

[4] Fir-realta' l-eredi kienu ta' Giuseppe Muscat u martu, u Lawrence Muscat kien wiehed mill-eredi taghhom.
[5] Fol. 217.

bhala mart Gilbert Eric Yates in kwantu li jidher li kienu qeghdin jirrisjedu f'Malta u ghalhekk matul dak iz-zmien kienet tapplika l-komunjoni tal-akkwisti. Pero il-qorti hi tal-fehma li ma tressqux provi sodisfacenti li:-

"a. L-art meritu tal-kawza kienet inkluza fl-akkwist li sar fl-1966. Hu minnu li fil-kuntratt jinghad li l-fond ghandu mandretta *"of about one tumolo"*. Fir-realta fil-proprjeta m'hemmx mandretta li fiha dan il-kejl. Interessanti li l-perit Gordon Vella f'affidavit li ghamel b'riferenza ghal xi kwisjtoni ohra, spjega: *"....meta jiena skalajt* ***l-area totali tal-farmhouse u tal-mandretta mis-site plan****, wasalt ghall-konkluzjoni illi dawn it-tnejn flimkien fihom appuntu il-kejl ta' madwar tomna illi jissemma fil-kuntratt."* (fol. 62). Inoltre, mill-farmhouse li xtraw ma jirrizultax li kien hemm access dirett ghall-art in kwistjoni. L-access ghaliha hu minn passag fil-punent tal-fond u li jidher fir-ritratti mehuda mill-ajru (1957) a fol. 129. Mill-istess ritratt jidher ukoll li l-konfini tal-fond jasal sa fejn hemm il-bini.

"b. Saviour Grima, l-awtur, kien ukoll proprjetarju tal-porzjon art meritu ta' din il-kawza. Fil-kuntratt tal-1966 jinghad li Grima akkwista l-proprjeta in parti b'kuntratt tan-nutar Dr Francesco Refalo tat-22 ta' Mejju 1944 u in parti mill-wirt ta' Anna Buttigieg li mietet fit-22 ta' Ottubru 1955[6]. Bil-kuntratt tal-1944 akkwista biss nofs indiviz tal-fond numru 4, Triq Skerla, Sannat b'artijiet annessi tal-kejl ta' zewg mondelli (374.7 metri kwadri). Il-qorti qeghda tifhem li l-art b'kejl ta' zewg mondelli, m'hijiex dik meritu tal-kawza li skond il-perit Gordon Vella fiha kejl ta' 490 metri kwadri. Tant hu hekk li fl-att tal-1944 il-konfini tal-fond numru 4 gew dikjarati li huma: *".... on the East by property of Giuseppe Muscat, on the West, South and North by public street."*. Inoltre, ma tressqitx xi prova li l-porzjon art meritu tal-kawza b'kejl ta' 490 metri kwadri kienet proprjeta' ta' Anna Buttigieg, li sond il-kuntratt tal-1966 Saviour Grima kien il-werriet taghha. M'hemmx dubju li d-dikjarazzjoni li saret dwar provenjenza fl-att tal-1966, m'hijiex l-ahjar prova.

"Inoltre, mill-provi rrizulta kif originarjament l-Assocjazzjoni kienet qeghda titlob lill-Gvern sabiex tinghata l-porzjon art in kwistjoni biex tkun tista' tiehu hsiebha. Certament li l-affarijiet hekk kienu sal-2002. Jidher pero' li xi hadd ghamel ricerka u wara li ra l-kuntratti wasal ghal konkluzjoni li l-porzjon art in

[6] Tissemma d-denunzja li saret b'riferenza ghall-wirt ta' Anna Buttigieg (306/1955) pero ma gietx prezentata kopja tal-istess.

kwistjoni kienet proprjeta ta’ Janine Yates u Patricia Symoens u ma gietx trasferita meta sar il-bejgh lil Charles Victor Vonwiller fl-1974. Pero fi kliem Janine Yates hu evidenti li meta bieghu permezz tal-kuntratt tal-5 ta’ Settembru 1974, l-intenzjoni kienet li jbieghu kollox. F’dan il-kuntest Janine Yates spjegat kif zewgha miet f’daqqa fl-1972 u li hadet id-decizjoni li tmur Geneve, flimkien ma’ bintha, u terga’ taqbad il-karriera ta’ interpretu; *“.....it was Mr Von Willer who said one day, you know, I have to settle somewhere in the south and I said I got a house to sell because at that time, Mr Mintoff’s Government, was forbidding foreigners like me, no longer living in the island, to own more than one house.* ***And we decided we keep the little house we had in Balzan, and I therefore, sadly, would get rid of the farmhouse.*** *And he said ‘I’ll buy it unseen from you’, and I said, ‘no, you better go and see it’. This is what he did.....”* (fol. 95). Tant dan hu minnu li fil-kuntratt il-konfini tal-proprjeta in vendita gew deskritti li huma *“... bounded on the South by a public Street, West, North and East by Government property”* (fol. 45), cjoe’ ma jissemmix li l-fond jikkonfina ma’ proprjeta’ tal-vendituri (Yates u Symoens). Ma rrizultax li Yates u bintha kellhom xi hsieb li jzommu xi sehem diviz mill-proprjeta f’Ghawdex. L-oggett tal-kuntratt tal-5 ta’ Settembru 1974 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Spiteri, sond il-perit tekniku, hu muri bil-kulur isfar fil-pjanta Dok. VS0103 a fol. 124. Din hi l-istess proprjeta li Gilbert Eric Yates xtara minghand Saviour Grima bil-kuntratt tas-16 ta’ Dicembru 1966 fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil. Pero l-qorti ma taqbilx li l-bejgh li sar fl-1974 kien limitat biss ghall-parti mill-fond, mehud in konsiderazzjoni:-

a. Il-verzjoni li tat Janine Yates. Fil-fatt anke fil-prokura li taw Yates u Symoens lil John Debrincat li deher ghan-nom taghhom fuq il-kuntratt ta’ bejgh, jinghad li l-proprjeta hi **“*.... bounded all round (i.e. North, South, East and West) by property of the Government of Malta....*** *”* (fol. 47 a tergo). Fatt li jkompli jsahhah il-fehma tal-qorti li t-trasferiment kellu jkun tal-proprjeta kollha.

“b. Fil-kuntratt tal-5 ta’ Settembru 1974 atti nutar J. Spiteri jinghad li l-proprjeta in vendita “..... *was acquired by the said Eric Gilbert Yates, in virtue of two deeds, one published by Notary John Busuttil on the sixteenth (1th) day of December one thousand nine hundred and sixty six (1966) and the other by Notary Joseph Abela on the eleventh (11th) June one thousand nine hundred and sixty nine (1969).”*. Kieku l-affarijiet kienu bil-mod kif iddeskrivihom il-perit tekniku, ma kienx ikun hemm raguni ghalfejn jissemma l-kuntratt tal-11 ta’ Gunju 1969.

"c. Kieku l-opinjoni tal-perit tekniku ghandha mis-sewwa, ma kienx jissemma li l-proprjeta in vendita tikkonfina mil-lvant ma' proprjeta' tal-Gvern imma ma' proprjeta tal-istess vendituri. Ghalkemm tista' targumenta li l-konfini huma zbaljati, pero bl-istess mod tista' targumenta li l-kejl li jissemma fil-kuntratt tal-1974 hu zbaljat. Dan iktar u iktar meta tqies li l-vendituri u l-kompratur ma deherux personalment fuq l-att ta' bejgh.

"Il-qorti m'ghandix dubju li l-kejl li jissemma fil-kuntratt tal-1974 hu hazin. Il-qorti trid bilfors tara x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet meta sar it-trasferiment lil Vonwiller. Dan hu kaz iehor fejn l-affarijiet kienu jkunu cari kieku mal-att giet annessa pjanta li turi b'mod grafiku l-oggett in vendita. Madankollu fil-fehma tal-qorti l-provi juru b'mod inekwivoku li bit-trasferiment li sar fl-1974 il-vendituri (Janine Yates u Patricia Symoens) bieghu l-proprjeta kollha li kellhom fin-Nadur. Ghaldaqstant f'kaz li wiehed kellu ma jaqbilx mar-ragunament tal-qorti u jibqa' jsostni li l-kuntratt ta' akkwist tal-1 ta' Dicembru 1966 kien jinkludi l-porzjon art meritu tal-kawza, hu evidenti li meta fl-1974 sar il-bejgh lil Charles Victor Vonwiller, dan kien tal-proprjeta kollha u mhux ta' xi parti minnha. F'tali cirkostanzi l-atturi Yates u Symoens ma jista' qatt ikollhom jedd li jippretendu xi dritt ta' proprjeta' fir-rigward tal-immobbli li kienu oggett tal-kuntratti pubblikati fl-1 ta' Dicembru 1966 fl-atti tan-nutar Dr John Busuttil u 11 ta' Gunju 1969 fl-atti tan-nutar Dr Joseph Felix Abela. Ghalkemm fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi jsostnu li din il-qorti m'ghandix tezamina jekk l-art in kwistjoni kenitx oggett tal-kuntratt tal-1974, qegdhin jinsew li l-oneru tal-prova qieghed fuqhom, cjoe' li Yates u Symoens huma l-proprjetarji tal-art. F'dan il-kuntest il-qorti trid tezamina l-provi kollha li ressqu l-partijiet. Dan iktar u iktar meta wahda mill-eccezzjonijiet tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet hi fis-sens li: *"..... mill-kuntratti esibiti u dawk li huma a konoxxenza ta' l-esponent ma jirrizulta b'ebda mod li l-art in kwistjoni hija tar-rikorrenti."* (fol. 56). Inoltre lanqas ma tista tkun minnha t-teorija tal-atturi li n-nutar Joseph Spiteri li ppubblika l-att tal-1974 kien jaf biss bil-kuntratt tal-1966, ghaliex kif rajna l-att tal-1969 jissemma.

"In vista ta' dak li nghad hawn fuq m'hemmx raguni ghalfejn il-qorti ghandha toqghod tittratta l-kwistjonijiet li ssollevaw il-konvenuti dwar l-Att dwar Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296).

"Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom."

<u>Rikors tal-appell tal-atturi</u>

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravji tal-atturi appellanti huma s-segwenti.

Il-prova tat-titolu: mhux minnu li t-titolu tagħhom huwa derivattiv

5. L-appellanti jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti kkonkludiet li t-titolu tal-atturi Yates u Symoens kien derivattiv. Jispjegaw illi Gilbert u Janine Yates (skont il-kuntratt a fol. 11 il-kumpratur kien Gilbert Yates) xtraw *"…a farmhouse at number 4, Skerla Street, Sannat, Gozo, with a mandretta adjoined to of about one tumulo, bounded on the south by said street, on the east by property of the heirs of Lawrence Muscat, west and north by government property…"* bis-saħħa tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar John Busuttil fis-16 ta' Diċembru 1966 u li minn tali data sad-data meta l-konvenut, il-Kummissarju tal-Artijiet, irreġistra l-art inkwistoni fl-1998 kienu għaddew ferm aktar minn għaxar (10) snin, u saħansitra aktar minn tletin (30) sena. Iżidu jgħidu li ma hemmx kontestazzjoni li dawn l-artijiet inxtraw *in ottima fede* u li

huma ppossedew l-art *animo domini*, pubblikament, paċifikament u ininterrottament għal dan iż-żmien kollu. Għalhekk jargumentaw illi indipendentement mill-validita` tat-titolu tal-awtur tagħhom huma saru proprjetarji tal-art *de quo* bis-saħħa ta' titolu oriġinali konsistenti fi preskrizzjoni akkwiżittiva, kemm deċennali kif ukoll triġennarja.

It-titolu ta' Salvatore Grima (l-awtur fit-titolu tal-atturi appellanti)

6. L-atturi appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta qalet li ma nġabitx l-aħjar prova dwar it-titolu ta' Salvatore Grima (l-awtur fit-titolu tagħhom) fuq l-art *de quo*. Huma jargumentaw li l-kuntratt tal-1966 huwa minnu nnifsu, fit-termini preċiżi u espressi tal-liġi, prova suffiċjenti li bis-saħħa tiegħu il-konjuġi Yates xtraw il-*farmhouse* u l-mandretta annessa magħha tal-kejl ta' madwar tomna u li l-venditur fuq dak l-att kien akkwista tali fond in parti b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tat-22 ta' Mejju 1944 u in parti mill-wirt u suċċessjoni ta' Anna Buttigieg. Jaċċennaw għall-fatt li din mhux kawża rivendikatorja fejn huma mgħobbijin bil-piż tal-prova hekk imsejħa djabolika iżda kawża *sui generis* biex tattakka l-applikazzjoni li l-konvenut għamel mal-kjamat fil-kawża biex jinħareġ ċertifikat ta' titolu favur tiegħu fuq l-art *de quo*.

L-art inkwistjoni inkluża fil-kuntratt tal-1966

7. L-atturi appellanti jsostnu li fond mibjugħ bl-att tal-1966 kien jikkomprendi l-art inkwistjoni. F'dan ir-rigward jistrieħu fuq il-konklużjonijiet raġġunti mill-perit tekniku u anke x-xhieda ta' Janine Yates li kkonfermat li meta żewġha urieha l-artijiet li huwa xtara inkluda l-art inkwistjoni. Jirreferu wkoll għall-affidavit tal-Perit Gordon Vella fejn spjega r-raġunijiet li wassluh jikkonkludi li l-art kienet inkluża fil-kuntratt tal-1966.

8. Huma jispjegaw li bil-kuntratt tas-16 ta' Diċembru 1966 Yates xtara *farmhouse* b'madwar tomna raba magħha. Fuq l-identita` u l-konsistenza tal-art li nxtrat fl-1966 jissottomettu li l-ewwel Qorti intilfet fl-interpretazzjonijiet tal-kuntratt, deskrizzjoni tal-immobbli u l-interpretazzjoni tal-pjanta. Dwar il-kumment tal-ewwel Qorti li "*fir-realta` ma hemmx mandretta li fiha dan il-kejl*" (u cioe` ta' tomna) huma jgħidu li l-ewwel Qorti marret żvijata. Jispjegaw li l-immobbli li xtara Yates fl-1966 jinkludi *farmhouse* u tomna raba magħna. Jekk wieħed jaqta' l-kejl okkupat bil-*farmhouse* fuq il-pjanta GV2 u jikkalkula l-kejl tal-art li fadal, ir-riżultat ikun qrib it-tomna li tissemma fil-kuntratt – ftit iktar minn elf metru (kwadru). Jekk wieħed iżid il-kejl tal-art okkupata bil-bini il-kejl kumplessiv jisboq bi fit il-kejl totali ta' ċirka tomna li jissemmew fil-kuntratt.

Passaġġ dirett

9. Dwar il-kumment tal-ewwel Qorti li ma jirriżultax li mill-*farmhouse* kien

jeżisti passaġġ dirett għall-art inkwistjoni, jgħidu li lanqas hawn ma kienet korretta l-ewwel Qorti. Jgħidu li l-fatt li mill-*farmhouse* għar-raba hemm diversi aperturi u saħansitra gallarija u l-ebda riferenza għal xi servitu` jindika li l-art u l-*farmhouse* kienu dejjem tal-istess proprjetarju. Inoltre jgħidu li jekk wieħed iħares lejn ir-ritratt mill-ajru tal-1957 jinnota li dak iż-żmien ma kien hemm l-ebda ħajt li jifred l-art fuq l-ilvant tal-*farmhouse* mill-art *de quo* u għalhekk l-aċċess mill-*farmhouse* seta' u kien jiġi eżerċitat minn ġol-proprjeta` stess tas-sid mingħajr ħtieġa li wieħed joħroġ fil-passaġġ li rriferiet għalih l-ewwel Qorti.

It-titolu tal-Gvern

10. L-atturi jsemmu li meta l-Assoċjazzjoni kienet talbet lill-Gvern biex tingħata l-porzjon art inkwistjoni biex tieħu ħsiebha, l-Gvern irrisponda li l-art ma tifformax parti mid-demanju pubbliku. Jgħidu wkoll li l-konvenut jew ir-rappreżentant tiegħu jirrikonoxxi li huwa bbaża t-talba tiegħu għall-ħruġ taċ-ċertifikat ta' titolu favur tiegħu unikament fuq il-fatt li fil-kuntratt tal-1966 il-konfini tal-art akkwistata minn Yates huma mogħtija bħala proprjeta` tal-Gvern. Jgħidu li l-Kummissarju tal-Artijiet m'għandu l-ebda tip ta' provenjenza dwar din l-art jew xi dokumenti li jistgħu jissostanzjaw it-talba tiegħu għar-reġistrazzjoni għall-art *de quo*.

11. Għalhekk in vista ta' dan kollu l-atturi jissottomettu li l-ewwel konklużjoni

tal-ewwel Qorti li l-art *de quo* qatt ma kienet tappartjeni lill-konjuġi Yates hija żbaljata.

Jekk Janine Yates u bintha kinux ittrasferew l-art lil Charles Vonwiller

12. L-ewwel Qorti kienet qalet li anke jekk l-art kienet xi darba tappartjeni lil Yates, dawn kienu biegħuha lil Vonwiller.

13. L-atturi appellanti jgħidu li Janine Yates u bintha Patricia Symoens permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 5 ta' Settembru 1974 kienu ttrasferew lil Charles Vonwiller "…*tenement number four (4) Skerla Street, Sannat, covering a superficial area of one thousand one hundred square metres (1100sq m)…".*

14. Il-kunsiderazzjonijiet tagħhom fir-rigward huma dawk li ġejjin.

15. <u>Fl-ewwel lok</u> jgħidu li meta wieħed jinterpreta dan il-kuntratt huwa l-kejl kumplessiv tal-immobbli li għandu jipprevali fuq il-konfini: il-kejl ġie dikjarat li huwa inqas minn tomna u allura seta' faċilment jitkejjel mill-partijiet.

16. Fit-tieni lok jgħidu li għalkemm fil-kuntratt tal-1974 in-nutar jirreferi għall-kuntratt tal-1966 u tal-1969, ma jirreferix għall-akkwist ta' Janine Yates iżda ta' Gilbert Yates, meta fuq il-kuntratt tal-1969 l-akkwirenti kienet Janine Yates. Għalkemm fl-istess jum (11 ta' Ġunju 1969) Gilbert Yates kien xtara proprjeta` oħra, din mhix relatata mal-immobbli inkwistjoni.

17. Fit-tielet lok jgħidu li wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment favur tiegħu, Charles Vonwiller qatt ma ħa pussess tal-art mertu ta' din il-kawża u anke meta biegħha lil Island Developments Ltd hija żviluppat il-*farmhouse* akkwistata minn Gilbert Yates fl-1966, l-art li tinsab fuq in-Nofsinhar u l-Lvant tagħha, u l-immobbli li akkwistat Janine Yates fl-1969.

18. Fir-raba' lok jgħidu li ma jaqblux mar-raġjonament tal-ewwel Qorti li l-intenzjoni tal-partijiet kellha tipprevali fuq it-termini preċiżi tal-kuntratt ta' trasferiment.

19. Finalment l-atturi appellanti jgħidu li l-konvenut qatt ma qal li l-art tista' tappartjeni lil terzi u dejjem sostna li l-art *de quo* tappartjeni lilu u għalhekk ma jistax il-konvenut, u l-perit tekniku, u warajh il-ġudikant jissollevaw kunsiderazzjonijiet oħra li qatt ma jkunu ssemmew fir-risposta ġuramentata imbagħad jgħidu li huwa l-attur li huwa mgħobbi bl-oneru tal-prova. Jgħidu li

għalkemm huma għandhom l-oneru tal-prova dan jestendi biss għal dak li jkun qed jiġi kkuntestat mill-konvenut fir-risposta ġuramentata tiegħu.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenut u l-kjamat fil-kawża</u>

20. Il-konvenuti wieġbu biex juru li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

It-titolu derivattiv tal-atturi:

21. Huma jsostnu li għalkemm l-atturi appellanti qegħdin isostnu li għandhom titolu oriġinali dan ma ġiex sostnut minnhom. Jargumentaw li l-preskrizzjoni akkwiżittiva ma tistax tapplika stante li akkwistaw it-titolu tagħhom mingħand terz u allura jridu jippruvaw li l-awtur tagħhom kellu titolu validu altrimenti *nemo dat quod non habet.*

L-ebda prova tanġibbli:

22. L-appellati jgħidu li d-deċiżjoni tal-ewwel Qorti hija bbażata fuq il-fehma meqjusa li ma tressqux provi sodisfaċenti mill-atturi li jixhdu l-akkwist tal-art mertu ta' din il-kawża. Jgħidu li kif qalet l-ewwel Qorti l-mandretta mertu tal-

kuntratt tal-1966 effettivament ma fihiex il-kejl ta’ tumolo. Jagħmlu riferenza għall-kummenti tal-qorti li mill-*farmhouse* ma hemmx aċċess dirett għall-art inkwistjoni iżda minn passaġġ fil-Punent tal-fond u wkoll li ma tressqitx prova li l-porzjon art mertu tal-kawża bil-kejl ta’ 490 metri kwadri kienet proprjeta` ta’ Anna Buttigieg, li skont il-kuntratt tal-1966 Saviour Grima kien il-werriet tagħha.

23. Isostnu li, kemm jekk qed jiġi pretiż li Saviour Gauci akkwista l-art *de quo* bħala parti mill-art li xtara bil-kuntratt tal-1944 u kemm jekk qed jiġi pretiż li akkwistaha bħala parti mill-art li wiret mingħand Anna Buttigieg, ma hemmx provi fir-rigward. Jargumentaw li fil-każ tal-ewwel (1) ma hemmx indikazzjonijiet fil-kuntratt tal-1966 għaliex l-art inkwistjoni mhix il-“mandretta” li tissemma bħala li nxtrat mill-koppja Yates u lanqas ma tissemma fil-kuntratt tal-1944 bħal parti mill-art akkwistata minn Saviour Gauci, anzi r-ritratt mill-ajru tal-1958 jindika mod ieħor; u li fil-każ tat-tieni (2) ukoll ma hemmx provi suffiċjenti biex wieħed jikkonkludi dan.

L-azzjoni hija waħda għal dikjarazzjoni ta’ ownership:

24. L-appellanti jsostnu li ladarba l-atturi allegaw li huma s-sidien tal-art inkwistjoni sta għalihom li jippruvaw dan. Fil-fehma tagħhom din l-azzjoni hija waħda rivendikatorja bil-konsegwenti tħassir tar-reġistrazzjoni magħmula mill-

Kummissarju tal-Artijiet jekk jinstab li l-atturi huma tassew is-sidien tal-art. Jgħidu li l-pussess fiżiku tal-art mhux l-uniku każ fejn is-sid pretiż jista' javvala ruħu mill-azzjoni vendikatorja.

Il-Qorti ma setgħetx tinjora l-karenza fil-provi:

25. L-appellati jissottomettu li ma jistax jingħad li ġie ppruvat li l-art inkwistjoni kienet tifforma parti mill-oġġett ta' dan il-kuntratt tal-1966. Iżidu jgħidu li l-fatt li l-kuntratti miġjuba ma jsemmux servitujiet mhux prova konklussiva li l-art kienet tal-istess proprjetarju tal-*farmhouse*. Isemmu li sa mill-1957 kien hemm passaġġ li jagħti għal fuq ix-xagħri fejn tinsab l-art inkwistjoni.

26. Dwar l-applikazzjoni sabiex l-Assoċjazzjoni tar-Residenti Ta' Ċenċ tingħata l-art u r-risposta tal-Gvern li l-art mhix tad-demanju pubbliku, l-appellati jgħidu li tali risposta ma tistax tippreġudikah għax l-ewwel nett mhux hu iżda l-atturi appellanti li jridu jipruvaw li għandhom id-dritt għall-art, u t-tieni għaliex huwa ammess li kien biss riċentement li l-Gvern intebaħ li l-art mertu tal-kawża ma hi ta' ħadd u li għaldaqstant hija tiegħu.

Yates u bintha jidher li biegħu l-art kollha lil Vonwiller:

27. L-appellati jargumentaw li huwa rrilevanti d-daqs tal-art li tkun qed tiġi trasferita, għaliex huma l-konfini li huma ta' importanza fundamentali biex wieħed jidentifika l-art. Jgħidu li l-ewwel Qorti lanqas ma kkunsidrat biss il-konfini iżda qieset ukoll provi oħra li meħudin kumplessivament kienu jindikaw li Yates biegħet kollox lil Vonwiller, u *del resto* l-ewwel Qorti ma kellhiex il-possibilita` li toqgħod fuq il-kejl stante li kienet ikkonkludiet li kien żbaljat.

It-talbiet tal-atturi jiddeterminaw in-natura tal-kawża:

28. L-appellati jinnutaw li l-atturi appellanti għandhom kunċett żbaljat ta' fhiex tikkonsisti l-kawża: l-andament tal-kawża mhux determinat mill-eċċezzjonijiet tal-konvenut iżda mit-talbiet attriċi.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Sfond

29. Din il-kawża tirrigwarda biċċa art delinejata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok A (fol. 10) esebita mar-rikors. L-atturi Janine Yates u Patricia Symoens (mart u bint il-mejjet Gilbert Eric Yates, rispettivament) isostnu li l-art hija proprjeta` esklussiva tagħhom. Fit-8 ta' Mejju 1998 il-Kummissarju tal-Artijiet intavola applikazzjoni mad-Direttur, Reġistru tal-Artijiet, għal reġistrazzjoni ta' titolu fuq

biċċa art f'Sannat Għawdex tal-kejl ta' 2204.8 metri kwadri bir-riferenza LRA G406/98 liema art tinkludi l-art mertu tal-kawża (Applikazzjoni ghal Titolu Dok. MD080602, fol. 150). Manuel Darmanin prodott mill-Kummissarju tal-Artijiet xehed li meta applikaw biex jirreġistrawha fl-1998 ġiet rifjutata peress li kienet *outside registration area* u fl-2005 daħlet bħala *reġistration area* (fol. 142-143).

30. Kif spjegat l-ewwel Qorti, mir-ritratti tal-ajru esebiti jirriżulta li f'xi żmien wara l-1998 din il-biċċa art inqatgħet għaliha u ġie ffurmat ġnien.

31. Fit-23 ta' Frar 2009 sar konvenju (fol. 14) bejn Janine Yates u l-Assoċjazzjoni tar-Residenti ta' Ta' Ċenċ li permezz tiegħu Janine Yates intrabtet li tbiegħlhom is-sehem tagħha (nofs indiviż) fuq din l-art.

32. Din il-kawża saret minn Janine Yates, bintha Patricia Symoens u Ta' Ċenċ Residence Owners Association sabiex jiġi dikjarat li l-art hija proprjeta` ta' Janine Yates u Patricia Symoens u konsegwentement tiġi ordnata korrezzjoni fir-reġistru miżmum fir-Reġistru tal-Artijiet fit-termini tal-Artikolu 43 u 51(6) u 52(11) tal-Kap. 296 (Att Dwar ir-Reġistrazzjoni ta' Artijiet) fis-sens li tiddikjara li l-applikazzjoni għal reġistrazzjoni LRA G406/98 intavolata mill-Kummissarju tal-Artijiet m'għandhiex tolqot din l-art.

Konklużjoni tal-ewwel Qorti

33. L-ewwel Qorti kienet tal-fehma li l-atturi ma ppruvawx li l-art hija fil-fatt ta' Janine Yates u Patricia Symoens u ċaħdet it-talbiet tagħhom.

<u>Aggravji</u>

Titolu oriġinali permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva:

34. L-ewwel Qorti qalet li l-atturi Janine Yates u Patricia Symoens kellhom titolu derivattiv u dan b'riferenza għall-kuntratt tas-16 ta' Diċembru 1966 fl-atti tan-Nutar John Busuttil li permezz tiegħu Gilbert Eric Yates kien xtara "*a farmhouse at number 4, Skerla Street, Sannat, Gozo, with a mandretta adjoined to of about one tumulo, bounded on the South by said street, on the East by property of the heirs of Lawrence Muscat, West and North by government property…*". L-istess Qorti esprimiet id-dubji li kellha dwar (a) kemm l-art inkwistjoni kienet fil-fatt inklużа f'dan l-akkwist, u (b) kemm Saviour Grima, l-awtur, kien ukoll proprjetarju tal-art.

35. L-atturi appellanti jargumentaw li indipendentement mill-validita` tat-titolu tal-awtur ta' Janine Yates u Patricia Symoens, jibqa' l-fatt li bejn l-1966 u l-1998 (meta l-Kummissarju tal-Artijiet irreġistra l-art) għaddew iktar minn tletin

(30) sena u mhux ikkontestat li huma ppossedew l-art *animo domini*, pubblikament, paċifikament u ininterrottament għal dan iż-żmien kollu. Isostnu għalhekk li kellhom titolu oriġinali konsistenti fi preskrizzjoni akkwiżittiva.

36. Din il-Qorti tosserva li għalkemm fil-paragrafu numru 8 tar-rikors tagħhom semmew li l-art dejjem kienet fil-pussess ta' Eric Gilbert u Janine Yates u li warajhom ġiet koltivata dejjem mis-suċċessuri tagħhom fit-titolu, b'mod speċjali Peter Llewellyn u sidien oħra ta' appartamenti fil-kumpless "Ta' Ċenċ Residence" u li qatt ma kienet posseduta mid-demanju pubbliku, l-atturi effettivament ma nvokawx il-preskrizzjoni akkwiżittiva fir-rikors tagħhom u għalhekk ma jistax jingħad li qed jibbażaw il-pretenzjoni tagħhom fuqha. Tant hu hekk li lanqas fis-sottomissjonijiet tagħhom tal-25 ta' Frar 2010 ma jagħmlu riferenza għall-preskrizzjoni akkwiżittiva. Huwa fir-rikors tal-appell tagħhom li jidhru li qegħdin jissollevaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva għall-ewwel darba.

Jekk l-art inkwistjoni kinitx inkluża fl-att tal-1966:

37. Kif ingħad, l-ewwel Qorti kienet tal-fehma li ma tressqux provi sodisfaċenti li l-art mertu ta' din il-kawża kienet inkluża fil-kuntratt tal-akkwist li sar fl-1966.

38 Dwar dan l-atturi appellanti:

(i) Jirreferu għall-konklużjonijiet tal-perit tekniku Valerio Schembri. (Dan qal li l-art inkwistjoni li fiha kejl ta' 490mk effettivament tifforma parti mill-oġġett tal-kuntratt tas-16 ta' Diċembru 1966.)

(ii) Jgħidu wkoll li Janine Yates fix-xhieda tagħha kkonfermat li meta żewġha wriha l-proprjeta` li kien xtara bil-kuntratt tal-1966 din kienet tinkludi l-art inkwistjoni. (Murija l-pjanta a fol. 103, li fuqha l-art inkwistjoni hija indikata bil-kulur blu, hija xehdet "*The part marked in blue lines was not limited physically at all by anything. I am quite sure my husband would have been told where the limits were; maybe there may have been a pillar or something put at the time which may have disappeared, but you know he just said 'we own the hill'.*")

(iii) Jirreferu wkoll għall-affidavit tal-perit Gordon Vella fejn spjega r-raġunijiet għaliex ikkonkluda li l-art kienet inkluża fl-akkwist tal-1966. (Gordon Vella fil-fatt qal li meta skala l-*area* totali tal-*farmhouse* u tal-mandretta mis-*site plan*, wasal għall-konklużjoni li t-tnejn flimkien fihom il-kejl ta' madwar tomna li jissemma fil-kuntratt.)

39. Dwar il-kumment tal-ewwel Qorti, meta qalet li "*fir-realta` ma hemmx mandretta li fiha dan il-kejl*" (u cioe` kejl ta' tomna) huma jsostnu li marret żvijata. Jgħidu li jekk wieħed jaqta' l-kejl okkupat bil-bini tal-*farmhouse* fuq il-pjanta GV2 (fol. 140) u jikkalkula l-kejl tal-art li jifdal ir-riżultat ikun ftit iktar minn elf metru kwadru. Jekk wieħed iżid il-kejl tal-art okkupata bil-bini l-kejl kumplessiv jiżboq bi ftit il-kejl totali ta' ċirka tomna li jissemmew fil-kuntratt.

40. Dwar il-kumment tal-ewwel Qorti li ma jirriżultax aċċess dirett għall-art inkwistjoni mill-*farmhouse* iżda li jirriżulta invece mir-ritratt tal-ajru tal-1957 passaġġ fil-Punent tal-fond, l-atturi appellanti jargumentaw li mill-*farmhouse* kienu jeżistu aperturi li jagħtu għal fuq ir-raba *de quo*, u l-fatt li mkien ma jinstabu riferenzi għal servituijiet ma jistax ħlief jindika li l-art u l-*farmhouse* dejjem kienu tal-istess proprjetarji. Fir-rigward tar-ritratt tal-ajru jgħidu li jekk wieħed iħares bir-reqqa lejn dan ir-ritratt jara li ma kien hemm l-ebda ħajt li jifred l-art fuq l-Lvant tal-*farmhouse* mill-art inkwistjoni u għalhekk għalkemm ma hemmx bieb direttament mill-*farmhouse* kien hemm aċċess mill-proprjeta` tal-istess sid.

41. Din il-Qorti mill-provi li għandha quddiemha hija tal-fehma li l-art inkwistjoni kienet fil-fatt inkluża fil-kuntratt tal-1966. Issa jekk Salvatore Grima (l-awtur fit-titolu tagħhom) kellux effettivament it-titolu biex jittasferixxi tali art, dik hija kwistjoni oħra, iżda mid-deskrizzjoni tal-art trasferita bil-kuntratt tal-1966 jidher li din kienet tinkludi l-kejl tal-art inkwistjoni (490mk). Il-kuntratt tal-1966 (ara kuntratt fol. 11-13) jiddiskrivi l-proprjeta` li kienet qegħda tiġi trasferita minn Salvatore Grima lil Gilbert Eric Yates bħala "*a farmhouse at number 4, Skerla Street, Sannat Gozo, with a mandretta adjoined to of about one tumolo, bounded on the south by said street, on the east by property of the heirs of Lawrence Muscat, west and north by government property*".

42. Il-perit Gordon Vella fl-affidavit tiegħu (fol. 137-139) jirreferi għall-pjanta Dok GV2 (fol. 140) u jispjega li din turi l-*farmhouse* bordurata bil-kulur aħmar u l-art bordurata bil-kulur aħdar. Huwa skala l-*area* totali tal-*farmhouse* u tal-mandretta mis-*site plan* u sab li dawn it-tnejn flimkien fil-fatt fihom il-kejl ta' madwar tomna.

43. Il-perit tekniku Valerio Schembri wkoll ikkonkluda li l-art inkwistjoni tifforma parti mill-oġġett tal-kuntratt tal-1966 u fil-fatt fuq il-pjanta Dok VS0101 (fol. 122) jindika bl-isfar l-art kollha oġġett tal-kuntratt, liema art tikkomprendi l-biċċa kkontestata (ta' 490mk). Mistoqsi in eskussjoni mill-konvenuti kif wasal għal din il-konlużjoni peress li mal-kuntratt tal-1966 ma kienx hemm pjanti annessi, huwa wieġeb li kien wasal għal din il-konklużjoni kemm mill-kejl elenkat fil-kuntratt li jaqbel tajjeb ma' dak li jirriżulta mill-pjanti, kif ukoll mill-irjiħat indikati.

44. Jirriżulta għalhekk li kemm mill-kejl u kemm mill-konfini indikati, l-art inkwistjoni kienet oġġett tal-kuntratt tal-1966. Għalkemm kif qalet l-ewwel Qorti ma hemmx mandretta li fiha il-kejl ta' tomna kif hemm indikat fuq il-kuntratt, jirriżulta li l-*farmhouse* flimkien mal-art indikata fuq il-pjanta GV2 flimkien fihom kejl kumplessiv ta' tomna; issa kieku wieħed kellu jqis li l-art inkwistjoni ma kinitx tifforma parti mill-kuntratt ifisser li l-kejl kumplessiv li kien qed jiġi trasferit

kien ta’ 634.1mk (1124.1mk [tomna] – 490mk [il-kejl tal-art inkwistjoni] = 634.1mk) u f’dan il-każ hemm diskrepanza qawwija mal-kejl indikat ta’ tomna (1124.1ml). Għalhekk tenut kont tal-konfini u tal-kejl indikat fil-kuntratt jidher li huwa iktar verosimili li l-proprjeta` li kienet qegħda tiġi trasferita kienet effettivament tinkludi l-art inkwistjoni bil-kejl ta’ 490mk milli li ma kinitx tinkludiha.

45. L-ewwel Qorti daħlet ukoll fil-kwistjoni ta’ jekk ġiex pruvat li Salvatore Grima (l-awtur tal-atturi appellanti) kellu t-titolu biex jittrasferixxi din l-art mertu tal-kawza u kkonkludiet li ma tressqux provi suffiċjenti f’dan is-sens. Din il-Qorti qabel ma tikkunsidra l-aggravju tal-appellanti f’dan ir-rigward u anke qabel ma tikkunsidra l-aggravju tagħhom fir-rigward tal-kwistjoni dwar t-titolu o meno tal-Kummissarju tal-Artijiet fuq l-art inkwistjoni, sejra tikkunsidra l-aggravju tal-atturi dwar il-konklużjonijet tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-kuntratt tal-1974 li permezz tiegħu Janine Yates u Patricia Symoens biegħu lil Vonwiller. Dan għaliex jekk jiġi stabbilit li l-art inkwistjoni kienet inkluża fil-kuntratt ta’ bejgħ tal-1974 ifisser li Janine Yates u Patricia Symoens mhumiex aktar proprjetarji tagħha nonostante dak li jippremettu fir-rikors tagħhom u konsegwentement ikun ifisser li l-pretenzjonijiet tagħhom huma infondati.

Jekk l-art inkwistjoni kinitx inkluża fil-kuntratt tal-1974

46. Bejn il-kuntratt tal-1966 u l-kuntratt tal-1974 kien hemm trasferimenti oħra li wieħed irid jikkunsidra.

47. Fil-11 ta' Novembru 1967 (kuntratt a fol. 65-85) il-familja Muscat biegħu lil Lija Estates Ltd "*lok ta' djar b'mandretta miegħu annessa ta' ċirka 4 (erba') sigħan u kejla, bla numru f'Strada Skerla, Sannat, Gozo, l-intier tagħha jikkonfina min-Nofsinhar, Lvant u Tramuntana mal-istess triq, u mill-Punent in parti ma' beni ta' Salvatore Grima u in parti ma' beni tal-Gvern*." Din il-proprjeta` hija adjaċenti għal dik oġġett tal-kuntratt tal-1966. Anness ma' dan il-kuntratt tal-1967 hemm il-pjanta relattiva (fol. 88) li turi li din il-proprjeta` (ta' 4 mondelli u misura) tikkonfina min-naħa tal-Punent tagħha ma' beni ta' Salvu Grima u ma' art ta' Gvern. Wieħed ma jridx jinsa pero` li sena qabel - fl-1966 - il-parti li tikkonfina mal-Punent ta' din l-art effettivament inxtrat minn Yates u għalhekk anke mingħajr ma wieħed jidħol fil-kwistjoni tat-titolu ta' Salvatore Grima fir-rigward ta' dik il-parti art mertu tal-kawża, jidher li l-konfini indikati fil-kuntratt tal-1967 ma jirriflettux il-bejgħ tal-1966, liema bejgħ kif għidna jidher li kien jinkludi l-art mertu tal-kawża. Il-perit Valerio Schembri jindika din l-art mertu tal-kuntratt tal-1967 bl-isfar fuq il-pjanta tiegħu Dok VS0104 (fol. 125) u jispjega li din ma tinkludix l-art mertu tal-każ.

48. Fil-11 ta' Ġunju 1969 (fol. 38-43) jirriżulta li Lija Estates Ltd biegħet lil Janine Yates l-istess art li xtrat fl-1967 u cioe` "*the tenement without number*

on Skerla Street, Sannat, Gozo with an adjoining plot of land measuring approximately four sigħan and one kejla including the area covered by the said tenement and are bordered the said tenement and adjoining land together to the North, the South and the East by the above mentioned street and to the West partly by property of Salvatore Grima and partly by Government property." Kif wieħed jista' jara, d-deskrizzjoni tal-proprjeta` kif ukoll il-konfini huma identiċi għal dawk tal-1967.

49. Il-perit tekniku Valerio Schembri jindika din l-art mertu tal-kuntratt tal-1969 bil-kulur isfar fuq il-pjanta Dok VS0102 (fol. 123) u jispjega li din l-art mixtrija minn Janine Yates ma tinkludix l-art mertu tal-kawża.

50. Niġu issa għall-kuntratt tal-5 ta' Settembru 1974 (fol. 44-46) fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri. Permezz ta' dan il-kuntratt Janine Yates, l-armla ta' Eric Gilbert Yates u binthom Patricia Symoens, biegħu lil Charles Victor Vonwiller proprjeta` deskritta hekk: "…*tenement number 4 Skerla Street Sannat, Gozo, covering a superficial area of one thousand one hundred square metres (1100sq.m) approximately and bounded on the South by a public street, West, North and East by government property*…". Bħala provenjenza jingħad li din l-art kienet ġiet akkwistata minn Eric Gilbert Yates bil-kuntratt tal-1966 u bil-kuntratt tal-1969 (jiġi preċiżat, iżda, li fuq il-kuntratt tal-1969 kienet dehret Janine Yates u mhux Eric Gilbert Yates).

51. It-teżi tal-atturi appellanti hi li b'dan il-kuntratt tal-1974 Janine Yates u Patricia Symoens biegħu l-proprjeta` akkwistata minn Eric Gilbert Yates u Janine Symoens lil Charles Vonweiller ħlief għall-art in kwistjoni. Pero` kif wieħed jista' jara minn dan il-kuntratt, la d-deskrizzjoni tal-konfini u lanqas il-kejl indikat ma jirriflettu dan. L-art li l-atturi appellanti qed jippretendu li Yates u Symoens biegħu lil Vonweiller suppost għandha kejl ta' 1400.8mk (766.7mk [art akkwistata bil-kuntratt tal-1969] + 634.1mk [tomna art akkwistata bil-kuntratt tal-1966 li minnha titnaqqas l-art in kwistjoni] = 1400.8mk) iżda kif wieħed jista' jara hemm diskrepanza sostanzjali bejn dan il-kejl u l-kejl ta' 1100mk indikat fil-kuntratt. In oltre bħala konfini mhux speċifikat li mit-Tramuntana l-art li qed tiġi trasferita tikkonfina in parti ma' proprjeta` tal-istess Yates kif kien ikun il-każ kieku l-art inkwistjoni (ta' 490mk) ma kinitx qed tiġi trasferita lil Vonwiller. It-teżi tal-atturi appellanti għalhekk assolutament ma tirriżultax sostanzjata mit-termini tal-kuntratt.

52. Il-perit tekniku Valerio Schembri qal li fil-fehma tiegħu l-art mertu tal-kuntratt tal-1974 hija l-art indikata bl-isfar fuq il-pjanta Dok VS0103 (fol. 124), u cioe` l-istess art li huwa kkonkluda li kienet dik mertu tal-kuntratt tal-1966, liema art tikkomprendi l-art l-kwistjoni. Huwa spjega li waqt il-konsiderazzjonijiet tiegħu daħallu suspett li kien hemm żball fir-riħ u b'hekk ikkonkluda kif ikkonkluda.

53. L-ewwel Qorti ma qablitx mal-konklużjoni tal-perit legali u kienet invece tal-fehma li bit-trasferiment li sar fl-1974, Janine Yates u Patricia Symoens biegħu l-proprjeta` kollha li kellhom fin-Nadur (x'aktarx riedet tghid "Sannat"). In sostenn ta' dan hija rriferiet (i) għall-verżjoni li tat Janine Yates fix-xhieda tagħha u wkoll (ii) għall-prokura (fol. 47 tergo) li hi u bintha Symoens taw lil John Debrincat biex jidher għan-nom tagħhom fuq il-kuntratt ta' bejgħ. B'din il-prokura fil-fatt kienu awtorizzawh jittrasferixxi f'isimhom "*a farmhouse and dovecot at no.4. Skerla Street, Sannat, Gozo (Malta) together with their adjoining lands (mandrettas) "tale quale", which bounded all round (i.e. North, South, East and West) by property of the Government of Malta…"*. L-ewwel Qorti aċċennat ukoll għall-fatt li bħala (iii) provenjenza fil-kuntratt tal-1974 jissemma' mhux biss il-kuntratt tal-1966 iżda wkoll dak tal-1969 u wkoll għall-fatt li (iv) fil-kuntratt tal-1974 ġie spjegat li l-art tikkonfina mill-Lvant ma' proprjeta` tal-Gvern u mhux ma' proprjeta` tal-istess vendituri.

54. L-ewwel Qorti għalhekk kienet tal-fehma li l-kejl indikat kien żbaljat iżda l-konfini kienu tajbin. Fil-fatt qalet li anke jekk wieħed ma jaqbilx mar-raġunament tagħha li l-art inkwistjoni ma kinitx inkluża fil-kuntratt tal-1966, huwa evidenti li l-bejgħ lil Vonwiller fl-1974 kien tal-proprjeta` kollha u mhux ta' parti minnha.

55. Huwa ferm ovvju li dan il-kuntratt tal-1974 fil-fatt fih xi żbalji. Għalkemm il-konfini jindikaw li Yates u Symoens kienu qed jittasferixxu ż-żewġ proprjetajiet li kienu nxtraw bil-kuntratti tal-1966 u tal-1969 rispettivament, il-kejl ta’ 1100mk indikat fuq il-kuntratt tal-1974 ma jirriflettix dan. Jekk wieħed jgħodd il-kejl tal-proprjetajiet li xtraw Eric Gilbert Yates u Janine Yates fl-1966 u l-1969 rispettivament, dan jammonta għal 1890.8mk [i.e.tomna (1124.1mk) + erba’ sigħan u kejla (766.7mk)]. Hemm diskrepanza qawwija bejn dawn l-1890.8mk u l-1100mk deskritt fil-kuntratt. Fil-fatt il-kejl ta’ 1100mk l-iktar li jikkompara tajjeb huwa mal-kejl tat-tomna msemmi fil-kuntratt tal-1966 kif osserva l-perit tekniku. Inoltre bħala deskrizzjoni tal-immobbli, jissemma l-fond bin-numru 4 li jkopri *area* ta’ 1100mk iżda ma jissemmiex ukoll il-lok ta’ djar mingħajr numru oġġett tal-kuntratti tal-1967 u 1969.

56. Pero` fi kwalunkwe każ, (i) kemm jekk wieħed kellu jikkunsidra li l-konfini huma tajbin u l-kejl huwa ħażin, kif għamlet l-ewwel Qorti, u (ii) kemm jekk wieħed kellu jqis li l-kejl huwa tajjeb u l-konfini huma ħżiena, kif għamel il-perit tekniku, (għalkemm fl-opinjoni ta’ din il-Qorti hija iktar verosimili l-fehma tal-ewwel Qorti) jirriżulta li kwalunkwe titolu ta’ proprjeta` li Yates u Symoens kellhom fuq l-art inkwistjoni ġie effettivament trasferit lil Vonweiller bil-kuntratt tal-1974. Għalhekk fid-data li ġiet intavolata din il-kawża żgur li Yates u Symoens ma kienux proprjetarji tal-art mertu ta’ din il-kawża. Fiċ-ċirkostanzi, kunsiderazzjonijiet oħra bħat-titolu o meno ta’ Salvatore Grima u t-titolu o meno tal-Kummissarju tal-Artijiet huma rrilevanti u għalhekk mhux ser tieħu

konjizzjoni tal-aggravji tal-atturi appellanti li jirrigwardaw dawn il-kwistjonijiet. Ladarba l-atturi ma ppruvawx it-titolu allegat minnhom fuq l-art mertu ta' din il-kawża t-talbiet tagħhom ċertament li ma jistgħux jintlaqgħu.

57. In kwantu għall-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva (ara paragrafu 36 *supra*), apparti konsiderazzjonijiet dwar il-mod kif l-appellanti issollevaw l-eċċezzjoni tagħhom fir-rikors tal-appell tagħhom meta l-istess eċċezzjoni ma kienetx ġiet sollevata quddiem l-ewwel Qorti, tenut kont tal-konklużjoni appena milħuqa (ara paragrafu 56) li kwalunkwe titolu ta' proprjeta` li Yates u Symoens kellhom fuq l-art in kwistjoni ġie effettivament trasferit lil Vonweiller bil-kuntratt tal-1974, ma hemmx ħtieġa li din il-Qorti tinvesti l-aggravju dwar il-preskrizzjoni.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-atturi appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu din ċaħdet it-talbiet tagħhom.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-istess atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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