MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 38/1999/1

Maria Mifsud u Anthony Mifsud ghal kull interess li jista' jkollu

v.

Theresa Cassar, Francis Cassar, Maria Assunta Xerri u b'digriet tas-17 ta' Gunju 2010, l-Avukat Dottor Jean Paul Grech gie konfermat bhala

kuratur tal-elenku in rapprezentanza ta' Maria Assunta Xerri u r-Registratur tal-Artijiet ghal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tal-21 ta' Ottubru 2014, l-Avukat Dottor Jean Paul Grech gie estromess minn Kuratur in rapprezentanza ta' Maria Assunta Xerri; u b'digriet tal-21 ta' Ottubru 2014 stante l-mewt ta' Francis Cassar fil-mori tal-kawza l-gudizzju gie trasfuz f'isem l-istess Theresa armla ta' Francis Cassar, Angela Scerri Cassar mart George Cassar, Mary Rose Camilleri mart Peter Paul Camilleri, Grace Attard mart Gerald Attard, Frank Cassar u Josette Farrugia mart Cory Farrugia

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuti mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, nhar il-Gimgha 22 ta' Ottubru 2010, li permezz tieghu huma qeghdin jitolbu lil din il-Qorti thassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza appellata billi (1) tichad it-talbiet kollha tal-atturi appellati u (2) tordna lill-konvenut ir-Registratur tal-Artijiet sabiex jiddezisti milli jirregistra f'isem l-atturi appellati jew xi hadd minnhom, din il-porzjon art appartenenti lilhom, ossia jhassar kwalunkwe registrazzjoni li setghet saret minnu a favur tal-atturi appellati u tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex jirregistra f'isimhom (il-konvenuti appellanti) din il-porzjon art appartenenti lilhom.

2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

"Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

“Illi permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi datat l-erbgħa (4) ta’ Frar ta’ l-elf disa’ mija u sitta u sebgħin (1976) l-attriċi Marija Mifsud dakinhar minn żewġha (l-attur l-ieħor) assistita akkwistat b’titolu ta’ donazzjoni, porzjon art msejjaħ ‘Tax-Xagħri’ fil-limiti tan-Nadur, Għawdex ta’ ċirka ta’ xi ħames kejliet jew kejl verjuri u konfinanti mit-tramuntana ma’ sqaq pubblikuu mil-Lvant ma’ beni ta’ Sunta u Duminku aħwa Muscat, punent in parti ma’ Toni Scerri u in parti ma’ triq Wied ir-Riħa, soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta’ erba’ ħabbiet u nofs, u soġġetta wkoll għal passaġġ bir-riġel favur terzi. Din l-art qed tiġi markata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma’ din iċ-ċitazzjoni Dok. A.

“Illi għalhekk permezz ta’ l-imsemmi kuntratt din l-art ġiet akkwistata minn għand Carmela mart Pietru Pawl Tabone.

“Illi din l-art kienet minn dejjem u esklussivament f’idejn l-atturi jew l-awturi tagħhom fit-titolu.

“Illi l-konvenuta Maria Assunta Xerri għamlet att ta’ donazzjoni datat il-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Ġunju ta’ l-elf disa’ mija u tmienja u disgħin (1998) fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani permezz ta’ liema hi ddonat lil konvenuta Theresa Cassar parti minn din l-art ta’ l-atturi fuq deskritta u markata aħjar bil-blu fuq il-pjanta Dok B annessa ma’ din iċ-ċitazzjoni, liema art hija kif spjegat fuq esklussivament proprjeta’ ta’ l-atturi;

“Illi dan il-kuntratt sar bi preġudizzju għal jeddijiet ta’ l-atturi in kwantu kif jiġi dettaljatament pruvat waqt il-kors tal-kawża l-istess parti ta’ art tappartjeni lill-istess atturi u l-konvenuta Maria Assunta Xerri qatt ma setgħet tittrasferixxi din l-art, stante li qatt ma kienet proprjeta’ ta’ din l-art.

“Illi għalhekk l-imsemmi kuntratt ta’ donazzjoni datat il-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Gunju ta’ l-elf disa’ mija u tmienja u disgħin (1998) fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani huwa null in kwantu jirrigwarda dik il-porzjon art u ma jagħmilx stat fil-konfront ta’ l-atturi f’dak ir-rigward .

"Illi riċentement, il-konvenuti Cassar pruvaw jirreġistraw din l-immobbli bħala tagħhom, tant illi l-esponenti kienu ane kostretti li jippreżentaw kawzjoni kontra r-reġistrazzjoni mitluba minn dawk il-konvenuti, u stante illi bejn il-partijiet ma ntlaħaqx akkord, l-atturi kienu kostretti sabiex jippreżentaw iċ-ċitazzjoni odjerna ai termini tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta.

"Illi sabiex jiġi salvagwardjat il-pussess ta' din l-art, li l-atturi dejjem gawdew huma ppreżentaw mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti Cassar liema mandat iġib in-numru 173/1998 (Marija Mifsud –vs- Francis Cassar).

"Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

"1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-porzjon art mertu ta' din il-kawża (kif fil-premessi msemmi) huwa proprjeta' ta' l-atturi.

"2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-imsemmija Marija Assunta Xerri qatt ma kellha xi jedd fuq l-art deskritta.

"3. Konsegwentement tiddikjara illi l-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Paul G. Pisani tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju ta' l-elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998) fuq imsemmi ma jagħti lilkom konvenuti l-ebda dritt fuq l-imsemmija art, stante li sar bi preġudizzju għal jeddijiet ta' l-atturi s-sidien ta' l-art u għalhekk huwa null u mingħajr effett legali in kwantu jikkonċerna dik l-art.

"4. Konsegwentement tikkundannakom sabiex tiddesistu milli tidħlu jew b'xi mod ieħor ikollkom x'taqsmu aktar fl-istess proprjeta' u tħalluha libera għad-dispożizzjoni ta' l-atturi.

"5. Tordna lilek konvenut Reġistratur ta' l-Artijiet sabiex tiddesisti milli tirreġistra f'isem il-konvenuti jew xi ħadd minnhom, din il-porzjon art appartenenti lill-atturi.

“Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni fuq imsemmi u bl-inġunzjoni minn issa għas-subizzjoni.

“B’riserva ta’ kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-atturi kontra tagħkom.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament maħlufa minn Anthony Mifsud.

“Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Theresa Cassar, Francis Cassar u Maria Assunta Xerri li eċċepew illi:

“1. Illi preliminarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost il-konvenuti jinvokaw il-preskrizzjoni terntennale u anke dik deċennale favur tagħhom u kontra kull terza persuna;

“2. Illi l-pretensjonijiet ta’ l-atturi kif dedotta fil-kawża odjerna huma infondati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt, kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt is-smiegħ tal-kawża;

“3. Illi sabiex jissostanzjaw il-pretensjonijiet tagħhom l-atturi esebew kuntratt illi jitkellem dwar porzjon art magħrufa bħala “Tax-Xagħri” limiti tan-Nadur, Għawdex u miegħu esebew pjanta ta’ porzjon art li ma tirreferix għall-istess porzjon art magħrufa bħala “Tax-Xagħri”, limiti tan-Nadur, Għawdex, iżda esebew pjanta ta’ porzjon art li minn dejjem kienet u għadha magħrufa sal-lum bħala “Ta Wied ir-Riħan”, limiti tan-Nadur, Għawdex; liema porzjon art hija kollha kemm hi proprjeta’ tal-konvenuti u kienet minn żmien twil ilu proprjeta’ esklussiva tal-predeċessuri fit-titolu tal-konvenuti;

“4. Illi l-konvenuti qatt ma kellhom ebda dritt fuq il-porzjon art imsemmija jew fuq xi parti minnha;

“5. Illi l-imsemmija porzjon art magħrufa bħala “Ta’ Wied ir-Riħan”, limiti tan-Nadur, Għawdex; ġiet akkwistata minn missier Maria Assunta Xerri,

Salvatore Xerri permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi tat-tlieta (3) ta’ Frar elf disa’ mija u tlieta u ħamsin (1953);

“6. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul G. Pisani tal-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Gunju elf disa’ mija u tmienja u disgħin (1998) il-konvenuta Maria Assunta Xerri ttrasferiet l-istess porzjon art lill-konvenuta Teresa Cassar; liema trasferiment ġie reġistrat kemm fir-Reġistru Pubbliku kif ukoll fir-Reġistru ta’ l-Artijiet;

“7. Illi mhux minnu li l-atturi rreġistraw kawzjoni fir-Reġistru ta’ l-Artijiet kontra l-konvenuti fuq il-porzjon art imsemmija stante li l-imsemmija porzjon art li minn dejjem kienet magħrufa bħal “Ta’ Wied ir-Riħan” ma hix proprjeta’ u qatt ma kienet proprjeta’ ta’ l-atturi iżda tappartjeni esklussivament lill-konvenuti;

“8. Illi konsegwentament it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti in toto bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Francis Cassar.

“Rat ir-riferta pożittiva tal-konvenut l-ieħor Reġistratur ta' l-Artijiet, li minkejja li ġie notifikat biċ-ċitazzjoni fit-22 ta' Marzu 1999, għażel li jibqa' kontumaċi.

“Rat id-digriet tagħha tal-10 ta' Gunju 1999 fejn innominat lill-Avukat Dottor Carmelo Galea bħala perit legali f'din il-kawża.

“Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Ottubru 2004 fejn irrevokat l-inkarigu ta' Dottor Carmelo Galea fuq talba tiegħu stess, u ordnat li l-bqija tal-provi jinġabru mill-Assistent Gudizzjarju tagħha.

"Rat il-verbal tagħha ta' l-1 ta' Lulju 2010 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

"Rat in-noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

"Ikkunsidrat:

"Illi din hija kawża rivendikatorja. Dwar din l-azzjoni il-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi:

> ""*La proprieta'… e' un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta' ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria…. L'azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta' e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione…. Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta', che e' il fondamento della sua azione. Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprieta' manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', il reo convenuto resta assoluto pei noti principii:* ***actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis****…. La prova dev'esser piena: appunto perche' il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta' non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da* Aubry e Rau*, che una prova cosi' rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta* ***probatio diabolica****. 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. Da questo principio, che' pure sussidiato dalla presunzione della proprieta' annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:*

"1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta', consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto….

"2. Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi…..

"3. Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….

"Del resto la prova della propreta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.

"Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[1]

"Fl-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-qrati tagħna jispjegaw illi:

""…. *L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – '**melior est conditio possidentis**'. Ġie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konkluživa, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935, Kollez. Kol. XXIX. II. 488). 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**'. Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII. I. 282; XXXIII. II. 266; XXXV. I. 518; XXXVII. I. 105*;"[2]

"Hekk ukoll ingħad illi:

[1] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131 - 134, p. 207et seq.
[2] Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg : 17.11.1958 ; Kollez. vol. XLII. pt. I. p. 575 .

""*Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li* ***l-konvenut ikun qed jippossediha.***

"Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu".[3]

"L-atturi qegħdin jibbażaw it-titolu tagħhom fuq kuntratt ta' l-4 ta' Frar 1976,[4] li permezz tiegħu Carmela Tabone, omm l-attriċi, ttrasferitilha b'titolu ta' donazzjoni l-art[5] li dik mertu tal-kawża[6] allegatament tifforma parti minnha.

"Il-konvenuti jikkontendu li l-art tagħhom, inkluża dik in kontestazzjoni, kienet ġiet oriġinarjament akkwistata minn Salvu Xerri, missier il-konvenuta Maria Assunta Xerri, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-3 ta' Frar 1953.[7] Din ta' l-aħħar imbagħad għaddietha lill-konvenuti l-oħra permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Gunju 1998.[8]

"A bażi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti qed jeċċepixxu titolu ta' proprjeta', l-oneru tal-prova jaqa' fuqhom.

"Il-kawża odjerna tittratta dwar il-proprjeta' ta' strixxa art żgħira forma ta' lembut, u li ma tinħadimx, li tikkonfina min-naħa tal-punent ma' Triq Wied ir-Riħan, in-Nadur, tramuntana ma' sqaq u lvant ma' passaġġ bir-riġel, kif murija fuq il-pjanta esebita bħala Dok. B a fol. 6 tal-proċess, u li l-konvenuti Cassar ittentaw jirreġistraw bħala tagħhom mar-Reġistratur ta' l-Artijiet.

[3] Giuseppi Abela vs John Zammit : P.A. 16.5.1963 .
[4] Dok. C anness mac-citazzjoni a fol. 7 - 9 tal-process .
[5] ara pjanta Dok. A a fol. 6 tal-process .
[6] ara pjanta Dok. B a fol. 6 ukoll tal-process .
[7] ara kopja esebita bhala Dok. TC 1 a fol. 452 - 457 .
[8] ara kopja tal-kuntratt relattiv esebita bhala Dok. D a fol. 12 - 14 u kopja tal-pjanta annessa bhala Dok. TM4 a fol. 328 .

"Il-konvenuti jikkontendu illi din l-art tifforma parti integrali minn biċċa art akbar li, fost beni oħra, ġiet ittrasferita lill-konvenuta Theresa Cassar, mill-konvenuta l-oħra Maria Assunta Xerri, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Gunju 1998.[9] F'dak il-kuntratt din l-art ġiet deskritta bħala: " ***porzjon art fi Triq Wied ir-Raħħan, Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka mija u sebgħa u tmenin metri kwadri (187 m.k.) u tmiss mill-punent u tramuntana mat-triq u nofsinhar ma' beni ta' Salvina Muscat, …u kif murija fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata dokument A***." Il-pjanta relattiva li ġiet annessa ma' dan il-kuntratt, li kopja tagħha ġiet esebita mill-atturi permezz tan-nota tagħhom tat-18 ta' Mejju 2007,[10] tindika li għal dan il-fini ġiet utilizzata kopja ta' pjanta uffiċċjali tas-sit kif maħruġa mir-Reġistru ta' l-Artijiet,[11] li ġiet ibbordurata biex tindika l-konfini tagħha. Jiġi nnotat illi l-parti in kontestazzjoni tinsab fuq in-naħa tat-tramunatana, u hija maqsuma b'dak li jidher li huwa ħajt min-naħa tat-triq fuq il-punent għan-naħa tal-passaġġ fuq il-lvant. Għall-fini tal-provenjenza ingħad illi "***id-dritttijiet immobiljarji deskritti fil-paragrafu wieħed (1),*** (fejn ġiet deskritta r-raba ta' Triq Wied ir-Raħħan), ***tlieta (3) u erbgħa (4) hawn fuq ippervenew lid-donanti mill-wirt u suċċessjoni tal-ġenituri tagħha Saviour u Grazia ġia konjuġi Xerri li mietu fit-tmienja u għoxrin (28) t'Awissu ta' l-elf disa' mija u sitta u ħamsin (1956) u fis-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar ta' l-elf disa' mija u erbgħa u sebgħin (1974)…***" [12] Infatti l-konvenuti jgħidu illi din l-art kienet ġiet oriġinarjament akkwistata minn Salvu Xerri, missier il-konvenuta Maria Assunta Xerri, permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Frar 1953.[13] Fuq dan il-kuntratt l-art ta' Triq Wied ir-Riħan ġiet deskritta bħala: "***Biċċa raba fl-imsemmi Nadur, kuntrada u magħrufa 'ta' Wied ir-Riħan' ta' xi siegħ u tmiss punent Triq, nofsinhar ma' beni ta' Salvu Xerri u lvant beni tal-werrieta ta' Karmnu Galea***…" Jiġi nnotat illi r-riħ tat-tramuntana ma ġiex mogħti, u allura dan il-kuntratt ftit li xejn jista' jkun ta' għajnuna għall-konvenuti biex jippruvaw illi l-art tagħhom kienet tinkudi l-istrixxa art in kontestazzjoni, li kif rajna mit-tramuntana tmiss ma' l-isqaq.

"Fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jagħtu fost eċċezzjonijiet oħra, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali u dik trentennali.

"Dik deċennali tirrikjedi t-titlu tajjeb u l-*buona fede* ghal għaxar snin. Imma l-unika kuntratt fejn jissemma li l-art tal-konvenuti tikkonfina mit-tramuntana mat-

[9] Dok. MBD 3 a fol. 145 - 147 tal-process .
[10] Dok. TM 4 a fol. 328 .
[11] Dok. TM 3 a fol. 326 .
[12] a fol. 146 tal-process .
[13] Dok. TC 1 a fol. 452 - 457 tal-process .

"triq" (proprjament fuq dik in-naħa hemm sqaq iżjed milli kontinwazzjoni tat-triq), biex allura jista' jiġi ppruvat li tinkludi l-istrixxa art in kwistjoni, jmur lura biss għas-sena 1998, mentri din il-kawża ġiet intavolata inqas minn sena wara, u għalhekk żgur li ma kienx hemm id-dekors ta' żmien rikjest għall-fini ta' din il-preskrizzjoni.

"Jibqa' għalhekk sabiex jiġi eżaminat jekk mill-provi prodotti jistax jingħad illi l-konvenuti kienu laħqu akkwistaw l-art in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali.

"L-artikolu 2107 (1) tal-Kap. 16 jiddisponi li:

> ""**Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi**."

"Dwar dan l-artikolu, adottat mill-Kodiċi Napoleoniku[14], il-**Baudry-Lacantinerie** jispjega illi:

> ""*Le condizioni enumerate da questo articolo sono richieste per ogni prescrizione acquisitiva, tanto per la prescrizione da dieci a venti anni, quanto per quella di trenta. Tutte tendono a denunciare al vero proprietario l'usurpazione che e' stata commessa di lui, e a metterlo in grado di respingerla. Di queste condizioni quattro soltanto si riferiscono, in modo esatto a qualita' del possesso, e all'assenza dei vizi del possesso; queste contemplano il carattere continuo, pacifico, pubblico, e non equivoco del possesso. L'interruzione e' infatti la cessazione del possesso, e non ne e' soltanto un vizio; quanto all'intenzione di comportarsi come proprietario, nel nostro diritto attuale, e' un elemento essenziale del possesso."*[15]

"Dwar il-kundizzjoni tal-**kontinwita' u nuqqas ta' interruzjoni**, l-istess awtur ifisser illi:

> *""Il possesso e' continuo, quando e' senza intermittenze e senza lacune… perche' il possesso sia continuo non e' necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa; a questo modo non vi sarebbe prescrizione possibile. Basta che abbia compiuto regolarmente i diversi atti di godimento di cui la cosa e' suscettibile, che si sia comportato come un proprietario accurato e diligente.*
>
> *"La prescrizione trasforma il fatto in diritto: il possesso che vi conduce deve dunque essere la manifestazione regolare del diritto che il possessore pretende avere sulla cosa e che la prescrizione consolidera'."*[16]

[14] c.f. art. 2229 Kodici Civili Taljan; .
[15] Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile; Della Prescrizione, para. 238 pag. 190 .
[16] ibid para. 239 pag. 191 .

> *"… ... L'interruzione non deve esser confusa con le discontinuita'. Essa e' salvo il caso di abbandono, di derelictio,opera di un terzo, o suppone almeno l'intervento di un terzo; la non continuita' e' imputabile al possessore. L'interruzione, e ora una turbativa giuridica del possesso, ora un'interuzione del possesso, una perdita momentanea; la non coninuita' implica che il godimento non sia stato normalmente esercitato."*[17]

"L-istess awtur jgħallem illi l-pussess irid ikun **paċifiku** bil-mod segwenti:

> ""*Un individuo si impadronisce di un fondo con mezzi violenti: poco importa che sia per mezzo di violenze fisiche o morali risultanti da minacce, poco importa anche che questi mezzi violenti siano stati impiegati contro il vero proprietario o contro un'altra persona, che siano il fatto del possessore stesso o di altre persone che agiscono in suo nome. Questi atti di violenza, dice la legge, non potranno fargli acquistare il possesso utile per la prescrizione*."[18]

"Dwar il-kundizzjoni l-oħra li l-pussess irid ikun **pubbliku** l-Baudry jgħid illi:

> ""*La clandestinita' dice il Dunod, e' un ostacolo alla prescrizione perche' il possessore nasconde il suo godimento, e gli interessati che non lo hanno conosciuto sono scusabili per non essersi opposti. Si e' possessore clandestino quando apprendendo una contestazione, si entra in possesso furtivamente e con atti oscuri, che si crede non debbano venire a conoscenza delle parti interessate, perche' e' difficile che li sappiamo. Collocandosi dal punto di vista inverso, si deve dire che il possesso e' pubblici quando e' stato esercitato a vista e saputa di quelli che l'hanno voluto vedere e sapere*…"[19]

"Kundizzjoni mportanti ferm għal din il-preskizzjoni fil-ligi kontinentali hija l-pussess ***a titolo di proprietario*** jew ***animo domini***. Dwar dan l-element l-awtur ċitat jgħid illi:

> ""*Per poter prescrivere occorre possedere animo domini, cioe' a titolo di proprietario, o in modo piu' generale a titolo di padrone del diritto che si pretende acquistare per prescrizione. Questa non e' soltanto una semplice qualita' del possesso; e' secondo noi, nel sistema che ha ispirato i legislatori del Codice civile,* ***un elemeneto costitutivo****.*
>
> *"L'animus domini esiste presso colui che posssiede in virtu' di un titolo traslativo di proprieta', come vendita, permuta, donazione. Esiste anche presso l'usurpatore, praedo; senza dubbio questo non ignora che la proprieta' della cosa appartiene ad altri; egli e' in mala fede, ma cioe' non gli impedisce di avere 'animus domini'; egli si dice proprietario e agisce come tale. Invece il fittaiuolo, il commodatario, il depositario, il tutore, il marito, e in modo generale tutti gli amministratori della cosa altrui non hanno l'animus domini; il loro stesso titolo implica il riconoscimento del diritto del proprietario*."[20]

"Minn dan joħroġ illi l'atti ***di pura facolta' e di semplice tolleranza*** qatt ma jistgħu jwasslu għall-pussess jew għall-preskrizzjoni, għax kif ikompli jfisser l-istess awtur:

---

[17] ibid para. 242 pag. 194 .
[18] ibid para 251 pag. 199 .
[19] ibid para 257 pag. 204 .
[20] ibid. para. 264, 265 pag. 208 .

> ""*Il possesso e' un fatto che implica la pretesa ad un diritto di cui si presenta come l'esercizio.*
>
> *"Per conseguenza, perche' gli atti possano generare il possesso o la prescrizione insieme, occorre che un'usurpazione sul diritto altrui, una violazione di questo diritto generante a vantaggio di colui contro il quale l'usurpazione e' commessa un'azione giudiziaria per farla cessare. La prescrizione e' la trasformazione di uno stato di fatto in uno stato di diritto: questa trasformazione non e' possibile, com'e chiaro, se non quando il fatto implica positivamente la pretesa a un certo diritto."*[21]

"Finalment il-pussess irid ikun ukoll **mhux ekwivoku.** Dan ifisser fi kliem il-Baudry illi:

> *""Dicendo che il possesso deve essere non equivoco, non e' probabile che la legge abbia inteso formolare una condizione particolare distinta da quella studiata fin qui. E' piuttosto una determinazione di queste diverse condizioni, un carattere che e' comune a tutte. Si e' voluto dire che le diverse qualita' del possesso (animus domini, continuita', pubblicita'…) debbono risultare in modo chiaro, certo, non equivoco, dai fatti allegati dal possessore. Cosi' il possesso di un condominio sara' quasi sempre, equivoco dal punto di vista dell'animus domini. Se alcuni fatti molto significativi non vengono a dimostrare che vi e' stata la volonta' di possedere per proprio conto esclusivo, dovra' essere considerato come se abbia posseduto per conto di tutti gli interessati e non potra' per conseguenza opporre alcuna prescrizione agli altri condomini."*[22]

"Dan it-tagħlim ġie ukoll adottat mill-qrati tagħna fejn ingħad illi:

> *""…. għall-effikaċja tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippresumi l-pussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentenju. Hu magħruf illi l-element tal-pussess ċivili huma tnejn, dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u ieħor intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha 'animus et corpus, corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini'. Għalhekk ma hux pussess ċivili dak li jonqos fih wieħed jew ieħor minn dawn iż-żewġ elementi, b'mod illi mhux biżżejjed id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja. Barra minn dan hemm bżonn illi l-pussessur ikun leġittimu u kwindi li jipproduċi l-effetti ġuridiċi tiegħu speċjalment għall-akkwist tal-proprjeta' bid-dekorriment taż-żmien. U biex dan il-pussess jista' jissejjaħ leġittimu, hemm bżonn illi jirnexxu ċerta kwalitajiet jew karattri, jiġifieri illi jkun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.*[23]

"Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, naraw illi l-konvenuti qed jippretendu illi l-istrixxa art in kontestazzjoni ilha fil-pussess tagħhom sa minn meta Salvu Xerri, missier il-konvenuta Maria Assunta Xerri, kien akkwista s-siegħ raba fl-inħawi ta' Triq Wied ir-Riħan, bil-kuntratt tal-1953. Sunta Xerri spjegat fl-affidavit tagħha li meta missierha akkwista l-art, li dik in kontestazzjoni allegatament tifforma parti minnha, din kienet għadha bi qbiela f'idejn Anglu

[21] ibid. para. 275 pag. 213 .
[22] ibid para. 287 pag. 222 .
[23] Carmelo Caruana et v. Orsla Vella ; kollez. vol. XXXVII. I. 705 .

Muscat, in-nannu ta' l-attriċi. Hekk kif sar l-akkwist, dan ġie mitlub jivvakaha, kif fil-fatt għamel. Xi żmien wara Duminku Muscat, iben dan Anglu, u ziju ta' l-attriċi, kien talab lil ħuha Toni, li dik il-ħabta kien qed jieħu ħsieb din ir-raba, sabiex jippermettilu jagħmel użu mill-istrixxa art fin-naħa tat-tramuntana, li ma kienitx tinħadem, u dan sabiex jerfa' d-demel fiha. Huha fil-fatt ippermettilu jagħmel hekk bi pjaċir biss, u Duminku baqa' jużaha għal dan l-iskop sakemm miet għall-ħabta tal-1988. Tgħid ukoll illi dan kien anke talab lil ħuha sabiex ipartat miegħu din l-istrixxa u biċċa oħra magħha ma' raba' oħra li kellu fuq wara, u dan sabiex l-art tagħhom ikollha aċċess għat-triq, pero' fuq hekk baqgħu ma ftehmux.[24]

“Fuq dan pero' ġiet kontradetta minn Carmelo Azzopardi, ħu l-konvenuta Theresa Cassar, u neputi tal-konvenuta l-oħra Maria Assunta Xerri, li qal illi l-art li kellhom il-familja tagħhom kienet dik ibbordurata bil-kulur blu fuq il-pjanta minnu esebita flimkien ma' l-affidavit tiegħu.[25] Għalhekk fil-fehma tiegħu ma tinkludix dik in kwistjoni, magħrufa bħala "*l-miżbla*" li dejjem jiftakarha f'idejn il-familja Muscat magħrufa bħala "*ta' Minku*". Dawn kienu jitfgħu d-demel u l-imbarazz ġo fiha. Dik il-ħabta kienet ikbar milli tidher illum, billi xi żmien wara parti minnha kienet ġiet espropriata mill-gvern biex titwessa t-triq. Dik l-istrixxa dejjem jiftakaraha f'idejn il-familja "ta' Minku" u huma qatt ma daħlu fiha. Kienet ibbordurata b'ħajt li kien idur u jifred proprjeta' minn oħra. (Infatti dan, kif rajna, jirriżulta wkoll mis-*site plan* tar-Reġistru ta' l-Artijiet esebita). Zijuh Toni Xerri, li kien iħobb idawwru fir-raba tagħhom, qatt ma qallu li kienet tal-familja tagħhom, anzi kien isostni li hemmhekk kien ta' Minku.

“Il-kuntratt ta' akkwist da parti ta' l-atturi tal-1976 jinkludi l-art in kwistjoni. Infatti ma' dak il-kuntratt kienet ġiet annessa relazzjoni tal-perit Guido Vella, fejn din l-art ġiet deskritta bħala li : "… ***jmiss Tramuntana ma sqaq pubbliku, lvant mal-beni ta' Sunta u Duminku Muscat, Nofs in-Nhar ma’ beni ta' Duminku Muscat u Punent parti mal-beni ta' Toni Xerri u parti mat-Trieq ta' Wied ir-Raħħan. Il-fond huwa soġġett għal passaġġ bir-riġel favur terzi persuni u… fieh forma rregolari u fieh il-kejl superfiċjali ta' madwar ħames kejliet***…". [26] Ma' l-istess relazzjoni il-perit Vella annetta pjanta redatta minnu li tindika l-istess art akkwistata, inkluża dik in kwistjoni, li dakinhar, qabel ma twesset it-triq, tidher li kellha forma xi ftit differenti milli kif tinsab preżentement.[27] Bħala provenjenza fuq dak il-kuntratt ingħad illi din l-art kienet tifforma parti minn art akbar li messet lil omm l-attriċi b'kuntratt ta' diviżjoni tat-

[24] ara affidavit ta' Maria Assunta Xerri esebit bhala Dok. FC 1 a fol. 157 - 158 tal- process .
[25] a fol. 45 tal-process .
[26] ara relazzjoni a fol. 10 tal-process .
[27] ara pjanta a fol. 11 tal-process /

18 ta' Diċembru 1970. Jirriżulta għalhekk li ta' l-inqas sa minn dik is-sena il-familja ta' l-attriċi kienet qed tinkludi din l-istrixxa art fost il-beni tagħha.

"Żgur għalhekk illi f'tali ċirkostanzi, fejn ix-xhieda tal-konvenuta Xerri ġiet kontradetta minn membru ieħor tal-familja tagħha stess, u fejn rriżulta li l-familja ta' l-attriċi kienet ilha tinkludi din l-istrixxa art fost il-beni tagħha sa mill-inqas is-sena 1970, meta saret id-diviżjoni bejn l-aħwa Muscat, ma jistax jingħad illi l-familja tal-konvenuta Theresa Cassar kellha l-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għaż-żmien kollu li trid il-liġi ta' l-art in kwistjoni, biex tkun tista' tiġi invokata b'suċċess il-preskrizzjoni akwiżittiva trennennali.

"Għaldaqstant billi l-konvenuti ma rnexxielhomx jippruvaw it-titolu ta' proprjeta' fuq l-istrixxa art in kwistjoni, invokat minnhom fin-nota ta' l-Eccezzjonijiet taghhom, ikollhom jissokkombu f'din l-eċċezzjoni, u konsegwentement it-talbiet għar-rivendika ta' l-istess art a favur ta' l-atturi għandhom jiġu milqugħa.

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Xerri u Cassar, tilqa' t-talbiet attriċi u:

> "1. tiddeċidi u tiddikjara illi l-porzjon art immarkata bil-kulur blu fuq il-pjanta Dok. B annessa maċ-ċitazzjoni hija proprjeta' ta' l-atturi;
>
> "2. tiddikjara li l-konvenuta Maria Assunta Xerri qatt ma kellha jedd fuq din l-art;
>
> "3. konsegwentement tiddikjara illi l-kuntratt ta' donazzjonni fl-atti tan-Nutar Dr. Paul G. Pisani tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Gunju ta' l-elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998), li permezz tiegħu l-konvenuta Maria Assunta Xerri, iddonat xi proprjetajiet lill-konvenuta Theresa Cassar, ma jagħti lill-konvenuti ebda dritt fuq l-imsemmija art, stante li sar bi preġudizzju għall-jeddijiet ta' l-atturi, s-sidien ta' l-istess art, u għalhekk huwa null u mingħajr effett legali in kwantu jikkonċerna din l-art;
>
> "4. konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jiddesistu milli jidħlu jew b'xi mod ieħor ikollhom x'jaqsmu aktar ma' l-istess proprjeta' u jħalluha a libera dispożizzjoni ta' l-atturi;

"5. tordna lill-konvenut Reġistratur ta' l-Artijiet sabiex jiddesisti milli jirreġistra f'isem il-konvenuti jew xi ħadd minnhom, din il-porzjon art appartenenti lill-atturi.

"Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti kollha, barra r-Reġistratur ta' l-Artijiet li ma għandu ebda ħtija għal dak li ġara."

Rikors tal-appell tal-konvenuti

3. Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza tal-ewwel Qorti u ghalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravji taghhom jistghu jigu migbura u sintesizzati kif gej:

Il-kuntratt tad-divizjoni tal-1970 ma jirreferix ghall-art inkwistjoni

5. Fl-ewwel lok jghidu li l-ewwel Qorti ghamlet applikazzjoni erronja u zbaljata tal-kuntratt tad-donazzjoni tal-1976 li abbazi tieghu l-atturi qed jghidu li ghandhom titolu fuq l-art mertu tal-kawza. Isostnu li dan il-kuntratt ipprezentat minnhom ghandu bhala provenjenza l-kuntratt ta' divizjoni tal-1970 bejn omm l-attrici u hutha, izda tali kuntratt ta' divizjoni jirreferi ghal raba fl-inhawi maghrufa bhala "*Tax-Xaghri*" u mhux "*Ta' Wied ir-Rihan*" kif minn dejjem kienet u hija maghrufa r-raba mertu tal-kawza. Jghidu li tant id-divizjoni tirreferi ghal raba iehor u mhux dik mertu tal-kawza li l-irjihat imsemmija fil-kuntratt tad-divizjoni u l-irjihat imsemmija fil-kuntratt tad-donazzjoni mhumiex l-

istess u ma jaqblux. Hekk ukoll jghidu li l-pjanti relattivi wkoll ma jaqblux. Josservaw ukoll li omm l-atturi, Carmela Tabone, kienet giet assenjata porzjon raba diviza tal-kejl ta' hames kejliet li inqatghet minn bicca raba akbar tal-kejl ta' sghan (sic). Jargumentaw li kieku wiehed kellu jaccetta l-verzjoni tal-atturi, dik il-bicca raba li minnha Tabone giet assenjata parti kien ikollha kejl ta' iktar minn "sghan u nofs" (sic). Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi predecessuri fit-titolu tal-atturi ma setghux jittrasferixxu r-raba inkwistjoni lill-atturi.

Diskrepanza fil-kejl tar-raba inkwistjoni bejn il-mandat ta' inibizzjoni u l-kawza

6. Isemmu wkoll li fil-pjanta annessa mal-mandat ta' inibizzjoni l-atturi qed jivvendikaw il-porzjon raba sal-linja li tidher fil-pjanta mahruga mir-Registru tal-Artijiet, filwaqt li fil-kawza odjerna l-atturi kabbru l-kejl li kien qed jigi mitlub minnhom oltre l-imsemmija linja. Ghalhekk jargumentaw illi l-ewwel Qorti kellha tinnota li kien hemm anomalija u tirrejalizza li l-atturi kienu qed jilaghbu bit-talbiet taghhom sabiex jagevolaw lilhom infushom.

Il-preskrizzjoni fil-konfront tal-konvenuti appellanti

7. Il-konvenuti appellanti jsostnu li l-ewwel Qorti applikat erronjament ukoll il-principju tal-preskrizzjoni. Fil-kaz tal-preskrizzjoni decennali, jghidu li minn snin qabel l-1988 (meta miet Duminku Muscat) sal-1999 il-familja tal-atturi qatt ma dahlet fir-raba mertu tal-kawza. Fil-kaz tal-preskrizzjoni trentennali, jghidu li r-raba inkwistjoni kienet ilha posseduta *animo domini* minnhom mill-gurnata

li giet akkwistata mill-predecessur taghhom fit-titolu Salvu Xerri fl-1953 u ghalhekk mill-1953 sal-1999 ghaddew sitta u erbghin sena. Izidu jghidu li d-dritt esklussiv taghhom ghall-imsemmi proprjeta` gie rikonoxxut diversi drabi mill-istess atturi u mill-predecessur fit-titolu taghhom sabiex isir tpartit bejniethom tal-istess porzjon raba mertu tal-kawza. Isemmu li anke fix-xhieda tieghu in kontro-ezami l-attur stess iddikjara li jaf li r-raba mhix tieghu, izda rrizulta li fil-kopja tax-xhieda li huma rcevew zmien wara, din id-dikjarazzjoni giet eliminata.

Il-preskrizzjoni fil-konfront tal-atturi appellati

8. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti interpretat hazin il-kuntratt tad-divizjoni tal-1970 meta telqet mill-premessa li l-familjari tal-atturi appellati inkludew ir-raba bhala taghhom f’tali kuntratt. In oltre jghidu li la minn tali kuntratt u lanqas minn dak tal-1976 ma ghaddew tletin sena sa ma giet intavolata l-kawza odjerna, u oltre dan, snin qabel l-1988 sal-1999 kien hemm interruzzjoni fil-pussess favur il-konvenuti appellati. (sic)

Il-formazzjoni fizika tar-raba

9. Jikkummentaw ukoll dwar il-formazzjoni fizika u geografika tal-art u jargumentaw li r-raba mertu tal-kawza ma setghet qatt tifforma parti mir-raba ta’ fuqha kif gie kkonstatat waqt l-access.

Il-provi

10. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li biex tasal ghall-konkluzjoni taghha l-ewwel Qorti skartat kompletament ix-xhieda u l-provi migjuba minnhom u strahet biss fuq dak li qal ix-xhud Carmelo Azzopardi, li jigi hu l-konvenuta. Jaccennaw ghall-fatt li dak iz-zmien kien hemm kawza ghad-divizjoni ta’ wirt ghaddejja bejn dan ix-xhud flimkien ma’ terzi u ohtu (il-konvenuta) peress li lanqas biss kienu jitkellmu.

Ir-rih tal-isqaq u l-kuntratt tal-1953

11. Il-konvenuti appellanti jghidu li kienet skorretta l-ewwel Qorti meta qalet li l-kuntratt tal-1953 ma jsemmix ir-rih tal-isqaq u ghalhekk ma jista’ jaghmel l-ebda prova. Jaccennaw ghall-fatt li dan il-kuntratt isemmi tliet irjihat u ghalhekk ma kienx hemm bzonn rih iehor.

12. Finalment jinsistu li huma mhux biss ressqu provi dwar it-titolu taghhom, li jmur lura ghas-sena 1953, kif ukoll dwar il-pussess *animo domini* taghhom, izda marru oltre u ressqu wkoll provi li jgibu fix-xejn it-titolu vantat mill-atturi appellati. Jirreferu ghall-gurisprudenza nostrana fejn l-icken dubju fir-rigward tat-titolu tal-attur ghandu jmur favur il-konvenut.

<u>Risposta tal-atturi appellati ghall-appell tal-konvenuti</u>

13. *Dwar il-kuntratt tal-1970 u l-art inkwistjoni:* Il-kuntratti tal-atturi jirreferu ghall-art bl-isem u d-denominazzjoni "*Tax-Xaghri*" filwaqt li l-kuntratti tal-konvenuti jirreferu ghaliha bhala "*Ta' Wied ir-Rihan*". L-atturi appellati jghidu li huwa argument imgebbed li minhabba differenza fin-nomenklatura jista' jkun hemm xi effett fuq il-prova tat-titolu. Jghidu li hafna artijiet ikollhom iktar minn laqam wiehed. Isostnu li l-kuntratt tal-1976 jaghti l-irjihat tal-proprjeta` u jiddikjara fejn hija qeghda u anke jispecifika t-triq. Izidu jghidu li mal-kuntratt tal-1976 hemm ukoll relazzjoni peritali li tiddeskrivi sewwa l-fond li akkwistaw u hemm anke pjanta, u li jidher bic-car li l-art hija l-istess wahda mertu tal-kawza u li l-konvenuti qed jivvantaw drittijiet infondati fuqha. Jispjegaw li l-kuntratt tad-divizjoni tal-1970 ma fih l-ebda pjanta u ghalhekk il-konvenuti ma kinux korretti meta qalu li l-pjanti relattivi ma jaqblux. Jinsistu li l-proprjeta` trasferita fl-akkwist taghhom (1976) jaqbel ma' dak tad-divizjoni (1970) anke f'dettalji bhalma huma c-cens li jithallas.

14. *Dwar l-allegata diskrepanza bejn il-kejl* tal-art fil-mandat tal-inibizzjoni u l-kejl tal-art li ssemmiet f'din il-kawza, l-atturi appellati jghidu li din hija osservazzjoni inveritjiera u mixhuta b'mod legger u jsostnu li l-pretensjoni taghhom dejjem kienet l-istess.

15. *Fir-rigward tal-preskrizzjoni decennali* li jinvokaw il-konvenuti appellanti

favur taghhom, l-atturi appellati jaccennaw ghall-fatt li l-uniku titolu prodott mill-atturi[28] jmur lura ghas-sena 1998 u ghalhekk ma jistax jinghad li ghaddew ghaxar snin. *Dwar il-preskrizzjoni trentennali* l-atturi appellati jghidu li anke mix-xhieda jirrizulta li l-art dejjem kienet fil-pussess taghhom jew il-predecessuri fit-titolu taghhom.

16. Il-konvenuti appellanti fir-rikors taghhom qalu wkoll li l-ewwel Qorti interpretat hazin il-principju tal-preskrizzjoni fir-rigward tal-atturi. L-atturi appellati jghidu li ma jistghux jifhmu minn fejn origina dan l-argument ghaliex huma qatt ma bbazaw it-titolu taghhom fuq il-preskrizzjoni.

17. *Fir-rigward tal-formazzjoni fizika tar-raba,* l-atturi appellati jghidu li l-konvenuti ma jaghmlu l-ebda argument li jista' jwassal ghal xi konvinciment legali: il-fatt li l-art qeghda f'livell aktar baxx ma jfisser xejn ghaliex ir-raba f'dawk l-inhawi kollu gej mill-gholi ghall-baxx. Jghidu li bl-istess argument, il-bqija tal-art tal-konvenuti hija f'livell ferm aktar baxx mir-raba mertu ta' din il-kawza.

18. *Fir-rigward tal-provi,* senjatament ix-xhieda ta' Carmelo Azzopardi, l-atturi appellati jghidu li l-istess x-xhieda hija fil-fatt korroborata minn zewg membri tal-familja tal-konvenuti, Carmela Azzopardi u George Azzopardi kif ukoll minn xhieda barranin.

19. *Fir-rigward tal-kuntratt tal-1953* li permezz tieghu missier il-konvenuta

[28] Aktarx li riedu jghidu "konvenuti" u mhux "atturi"

M'Assunta Xerri kien akkwista siegh raba fl-inhawi ta' Triq Wied ir-Rihan, l-atturi appellati jghidu li kif diga` rrilevaw fin-nota tas-sottomissjonijiet taghhom quddiem l-ewwel Qorti, minkejja l-istess isem din mhux l-art mertu tal-kawza izda art iktar 'il fuq tant li fil-verità ma tatix fi sqaq bhala wiehed mill-konfini taghha.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

Sfond tal-kawza:

It-tezi tal-atturi:

20. F'din il-kawza l-atturi qed jippretendu li l-art inkwistjoni (indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta Dok B)[29] hija taghhom u tifforma parti minn art akbar li omm l-attrici kienet tat b'donazzjoni lill-attrici. In sostenn ta' dan, huma jirreferu ghall-kuntratt tal-4 ta' Frar 1976 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi, li permezz tieghu Carmela Tabone iddonat lil bintha Maria Mifsud (l-attrici) "*bicca raba n-Nadur, Ghawdex, fil-kuntrada u maghrufa "tax-Xaghri", ta' xi hames kejliet u tmiss tramuntana ma' sqaq pubbliku, lvant ma' beni ta' Sunta u Duminku ahwa Muscat u punent in parti ma' beni ta' Toni Xerri u in parti ma' Triq Wied ir-Rihhan, soggetta ghal nofs minn disa' habbiet kwota taghha minn cens annwu u perpetwu u ghal passagg bir-rigel favur beni ta' terzi, bid-drittijiet u l-konsistenzi taghha kollha u kif deskritta ahjar fir-relazzjoni peritali hawn*

[29] Fol 6

annessa Dokument 17."

21. Fuq l-istess kuntratt ta' donazzjoni tal-1976 hemm dikjarat li l-istess immobbli kien gie ghand id-donatrici minn att ta' qasma li sar quddiem l-istess nutar fit-18 ta' Dicembru 1970. F'dan il-kuntratt ta' qasma, l-art kienet giet deskritta hekk; "*Parti separata mill-immobbli "Tax-Xaghri", deskritt fuq fin-numru 7b*[30]*, ta' xi nofs siegh jew kejl verjuri u tmiss tramuntana u punent ma' sqaq u lvant ma' beni assenjati proindiviso lil Duminku u Sunta Muscat proprio, soggetta ghal disa' habbiet fis-sena kwota taghha ta' cens perpetwu*."

22. L-atturi jsostnu li din l-art kienet minn dejjem u esklussivament fil-pussess taghhom.

It-tezi tal-konvenuti

23. Il-konvenuti da parti taghhom isostnu li l-art inkwistjoni hija taghhom. Fl-ewwel lok jeccepixxu l-preskrizzjoni trentennale u anke decennale favur taghhom fir-rigward ta' din l-art inkwistjoni.

---

[30] L-art deskritta fin-numru 7b:

"*Fiha xi sieghajn u tmiss tramuntana in parti ma' sqaq u in parti ma' beni ta' Francesco Camilleri, lvant ma' beni ta' Karmnu Muscat u nofsinhar ma' passagg*." (Sieghajn = 20 kejla).

Jirrizulta li siegh u nofs (15-il kejla) minn din l-art (7b) gew assenjati lil Duminku u Sunta Muscat proindiviso bejniethom. L-irjieh ta' din il-parti gew deskritti hekk: "*tramuntana in parti ma' sqaq u in parti ma' beni ta' Franceso Camilleri, punent ma' beni assenjati lill-kondividenti Carmela Tabone u lvant ma' beni ta' Karmnu Muscat u nofsinhar ma' passagg*."

Ir-rimanenti nofs siegh (5 kejliet) minn din l-art (7b) gew assenjati lil Carmela Tabone. L-irjieh ta' din il-parti gew deskritti hekk: "*tramuntana u punent ma' sqaq, u lvant ma' beni assenjati proindiviso lil Duminku u Sunta Muscat proprio*."

24. Isostnu li l-art inkwistjoni, indikata fil-pjanta esebita mill-atturi, ma tirreferix ghall-art deskritta fil-kuntratt tal-1976 (u wkoll tal-1970) maghrufa bhala “tax-Xaghri” izda hija tirreferi invece ghall-art li minn dejjem kienet maghrufa bhala “Ta’ Wied ir-Rihan”. Huma jinsistu li l-art inkwistjoni hi taghhom u tifforma parti minn art originarjament akkwistata minn Salvu Xerri, missier il-konvenuta Maria Assunta Xerri, permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh tat-3 ta’ Frar 1953 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi. Wahda mill-artijiet li akkwista Salvu Xerri permezz ta’ dan l-att, giet deskritta hekk: “*bicca raba fl-imsemmi Nadur, kuntrada u maghrufa “Ta’ Wied ir-Rihan” ta’ xi siegh u tmiss punent triq, nofsinhar beni ta’ Salvu Xerri, u lvant beni tal-werrieta ta’ Karmnu Galea, kif soggetta ghal zewg xelini cens perpetwu fis-sena.*”

25. Fil-kuntratt ta’ donazzjoni datat 25 ta’ Gunju 1998 fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani, Maria Assunta Xerri, bint Salvu Xerri, ittrasferiet lill-konvenuta Theresa Cassar varji immobbli, fosthom “*porzjon art fi Triq Wied ir-Rahhan, Nadur, Ghawdex, tal-kejl ta’ cirka mija u sebgha u tmenin metri kwadri (187mk) u tmiss mill-punent u tramuntana mat-triq u nofsinhar ma’ beni ta’ Salvina Muscat, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha, bil-pussess vakant u kif ahjar murija fuq il-pjanta u site plan hawn annessa u mmarkata Dokument A*.”[31] Fl-istess att gie spjegat li din l-art kienet ipperveniet lid-donatrici mill-wirt u successjoni tal-genituri taghha Saviour u Grazia Xerri[32].

[31] Ara kopja a fol 328
[32] L-atturi da parti taghhom isostnu li dan il-kuntratt ta’ donazzjoni huwa null inkwantu jirrigwarda l-porzjoni art in kwistjoni

L-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-art inkwistjoni:

26. Jirrizulta li l-konvenuti abbazi tal-kuntratt tal-1998 applikaw[33] mar-Registratur tal-Artijiet sabiex jirregistraw l-art mertu tal-istess kuntratt. Il-pjanta[34] annessa ma' tali applikazzjoni turi bicca art delineata bl-ahmar, liema art tinkludi l-art in mertu tal-kawza. Sussegwentement ghal din l-applikazzjoni, l-atturi pprezentaw kawzjoni[35] li permezz taghha huma oggezzjonaw ghall-applikazzjoni tal-konvenuti inkwantu tirrigwarda l-proprjeta` inkwistjoni (kif immarkata fuq il-pjanta annessa mal-kawzjoni[36]).

Id-decizjoni tal-ewwel Qorti

27. L-ewwel Qorti rriteniet li din hija kawza rivendikatorja. Hija ccitat diversi principji dottrinali u insenjamenti tal-qrati taghna fir-rigward tal-*actio rei vindicatoria*, fosthom il-principju fundamentali li l-attur f'azzjoni bhal din irid jipprova d-dominju tal-proprjetà fil-haga li jrid jirrivendika.

28. Hija qalet li gialadarba l-konvenuti qed jeccepixxu titolu ta' proprjetà, l-oneru tal-prova jaqa' fuqhom. Hija qieset il-kuntratti (tal-1953 u tal-1998) li abbazi taghhom huma qed jippretendu t-titolu, u anke l-preskrizzjoni decennali u trentennali allegata minnhom. Fir-rigward tal-kuntratt tal-1953 hija

[33] Applikazzjoni numru LRAG 652/98 (Dok MBD1) datata 13 ta' Lulju 1998, fol 143
[34] Pjanta annessa mal-applikazzjoni (Dok MBD2), fol 144
[35] Kawzjoni numru LRAG 58/99 (Dok MBD4), datata 10 ta' Marzu 1999, fol 148
[36] Pjanta annessa mal-kawzjoni (Dok MDB9), fol 155

kkummentat li dan ma jatix ir-rih tat-Tramuntana u ghalhekk ftit li xejn jista' jkun ta' ghajnuna ghall-konvenuti biex jippruvaw li l-art taghhom kienet tinkludi l-istrixxa in kontestazzjoni (li mit-Tramuntana tmiss ma' sqaq). Fir-rigward tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin allegata mill-konvenuti, sabet li dan zgur ma kienx il-kaz ghaliex l-unika kuntratt fejn jinghad li l-art tal-konvenuti tikkonfina mit-Tramuntana ma' "triq" (ghalkemm f'dik il-parti hija sqaq aktar milli kontinwazzjoni ta' triq) huwa fil-kuntratt tal-1998, u din il-kawza giet intavolata inqas minn sena wara u ghalhekk zgur li ma kienx hemm id-dekors ta' ghaxar snin. Fir-rigward tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena allegata mill-konvenuti, hija sabet li ma jistax jinghad li l-familja tal-konvenuta Theresa Cassar kellha l-pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien kollu li trid il-ligi tal-art inkwistjoni biex tkun tista' tigi invokata b'success il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali u dan ghaliex irrizultalha li (1) ix-xhieda tal-konvenuta Maria Assunta Xerri kienet giet kontradetta minn membru iehor tal-familja tahha stess u wkoll (2) minhabba li mill-inqas mis-sena 1970 il-familja tal-attrici kienet qed tinkludi l-istrixxa art in kontestazzjoni fost il-beni taghha.

29. In vista tal-fatt li l-konvenuti ma ppruvawx it-titolu allegat minnhom fuq l-art inkwistjoni, l-ewwel Qorti ddikjarathom sokkombenti fl-eccezzjoni taghhom u "konsegwentement" laqghet it-talbiet tal-atturi.

Aspetti legali tal-Actio Rei Vindicatoria

30. Kif inhu risaput, ghalkemm tradizjonalment l-attur f'din l-azzjoni ghandu jipprova t-titolu tieghu minghajr ombra ta' dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti gie accettat mill-qrati taghna li hu bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Ovvjament dan ikun il-kaz meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum rassodat fid-duttrina. Din l-estenzjoni tal-portata tal-*actio rei vindicatoria* giet inferita mill-qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-*actio publiciana* tad-Dritt Ruman.[37]

31. Issa qabel ma jsir l-ezami komparattiv tat-titoli tal-kontendenti fuq il-haga in disputa huwa l-attur li jrid jipprova t-titolu allegat minnu. Issir riferenza ghall-gurispudenza rilevanti f'dan ir-rigward kif ser jinghad:

32. L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjetà fuq il-haga rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur.[38] Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjetà tieghu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm issir il-prova msemmija da parti tar-rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx

[37] **Sebastian Vella et v. Charles Curmi** (Q Appell. 28 ta' Frar 2014)
[38] **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)

huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjetà tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur.[39] Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piz tal-prova billi juri t-titolu tieghu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, unici u indubbi, it-titolu proprju.[40] Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-Qorti ma jinhtigilhiex tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenut ghaliex f'dik l-eventwalità xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod li hu l-proprjetarju permezz ta' xi titolu, jew bi preskrizzjoni jew b'xi mod iehor. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jezistix, jinkombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'sahhitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi ghalih b'titolu b'sahhtu u cert.[41] Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tieghu m'hemmx lok li l-Qorti tghaddi biex tezamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tieghu.[42]

33. Dan kollu jikkonferma li jekk l-attur f'kawza bhal din ma jkunx ipprova l-ebda titolu, mhux il-kaz li l-Qorti tindaga dwar l-allegat titolu tal-konvenut, minkejja li dan tal-ahhar ikun eccepixxa li huwa l-proprjetarju tal-haga in disputa.[43]

34. L-ewwel Qorti laqghet it-talbiet tal-atturi <u>bhala konsegwenza tal-fatt</u> li sabet li l-konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw it-titolu ta' proprjetà allegat

---

[39] **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1995)
[40] **Cassar noe v. Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)
[41] **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)
[42] **Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)
[43] **Sebastian Vella et v. Charles Curmi** (Q Appell. 28 ta' Frar 2014)

minnhom fuq l-art inkwistjoni. Ghalkemm fl-ahhar parti tas-sentenza rreferiet ghall-kuntratti tal-1970 u tal-1976 li abbazi taghhom l-atturi qed isostnu l-pretensjoni taghhom, (u anke kkummentat li tali kuntratti jinkludu l-art inkwistjoni) dan ghamlitu sempliciment sabiex tispjega ghaliex il-preskrizzjoni trentennali eccepita mill-konvenuti ma tistax tregi.

35. Però ghalkemm l-*iter* tal-ezami tal-provi li ghamlet l-ewwel Qorti ma kienx wiehed regolari, fl-ahhar parti tas-sentenza jidher li effettivament ikkonoxxiet li l-art in disputa tirrizulta deskritta fil-kuntratt tal-atturi tal-1976 u li bhala provenjenza fuq tali kuntratt kien inghad li din l-art kienet tifforma parti minn art akbar li messet lil omm l-attrici bil-kuntratt tad-divizjoni tal-1970. Semmiet ukoll li mal-kuntratt kienet giet annessa r-relazzjoni tal-perit Guido Vella u anke l-pjanta relattiva redatta minnu u kkummentat li tali pjanta tindika li l-art akkwistata bil-kuntratt tal-1976 (inkluza dik in kontestazzjoni) kellha forma xi ftit differenti minn dik li ghandha llum u dan peress li kienet ghadha ma twessghetx it-triq. Jidher ghalhekk li effettivament l-ewwel Qorti kien irrizultalha li l-atturi kienu ppruvaw "fl-ewwel lok" titolu (derivattiv) abbazi tal-istess kuntratti msemmija minnhom u mhux bhala konsegwenza tal-fatt li l-konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw it-titolu allegat minnhom. Jigi osservat li din il-prova da parti tal-atturi ta' dan it-titolu hija biss fil-konfront tal-attrici Marija Mifsud, u mhux ukoll ta' zewgha Anthony Mifsud.

36. Spjegat u ccarat dan kollu, din il-Qorti issa ser tghaddi biex tikkunsidra l-aggravji tal-konvenuti appellanti.

L-aggravji tal-konvenuti appellanti

Il-kuntratt tal-1970 u l-art inkwistjoni:

37. Il-konvenuti appellanti jirreferu ghall-kuntratt ta’ divizjoni tal-1970 bejn omm l-attrici u hutha, u josservaw li dan jirreferi ghal raba fl-inhawi maghrufa bhala “*Tax-Xaghri*” u mhux “*Ta’ Wied ir-Rihan*” kif minn dejjem kienet u hija maghrufa r-raba mertu tal-kawza. Jghidu li tant id-divizjoni tirreferi ghal raba iehor u mhux dik mertu tal-kawza li l-irjihat imsemmija fil-kuntratt tad-divizjoni u l-irjihat imsemmija fil-kuntratt tad-donazzjoni mhumiex l-istess u ma jaqblux. Hekk ukoll jghidu li l-pjanti relattivi wkoll ma jaqblux. Josservaw ukoll li omm l-atturi, Carmela Tabone, kienet giet assenjata porzjon raba diviza tal-kejl ta’ hames kejliet li inqatghet minn bicca raba akbar tal-kejl ta’ sghan (sic). Jargumentaw li kieku wiehed kellu jaccetta l-verzjoni tal-atturi, dik il-bicca raba li minnha Tabone giet assenjata parti kien ikollha kejl ta’ iktar minn sghan u nofs (sic). Il-konvenuti appellanti jargumentaw illi predecessuri fit-titolu tal-atturi ma setghux jittrasferixxu r-raba inkwistjoni lill-atturi.

38. Dwar l-isem tal-art, din il-Qorti hija konxja tal-fatt li art jista’ jkollha iktar minn laqam wiehed u ghalhekk taqbel mal-atturi appellati li huwa argument imgebbed li minhabba differenza fin-nomenklatura jista’ jkun hemm xi effett fuq il-prova tat-titolu.

39. Dwar l-irjihat u l-kejl u l-allegati diskrepanzi bejn il-kuntratti tal-1970 u 1976, din il-Qorti tosserva li fil-kuntratt tal-1976 dawn gew deskritti hekk: "*hames kejliet u tmiss tramuntana ma' sqaq pubbliku, lvant ma' beni ta' Sunta u Duminku ahwa Muscat, u punent in parti ma' beni ta' Toni Xerri u in parti ma' Triq Wied ir-Rihhan*." Fil-kuntratt tal-1970 gew deskritti hekk: "*nofs siegh jew kejl verjuri u tmiss tramuntana u punent ma' sqaq u lvant ma' beni assenjati proindiviso lil Duminku u Sunta Muscat proprio…".* Ghalhekk jidher li l-kejl huwa l-istess fiz-zewg kuntratti; dan ghaliex nofs siegh huwa ekwivalenti ghal hames kejliet. Fir-rigward tal-irjihat, iz-zewg kuntratti jaqblu li l-art tmiss mit-Tramuntanta ma' sqaq u mil-Lvant ma' beni ta' Duminku u Sunta Muscat, izda dak tal-1976 jghid li tmiss mill-Punent in parti ma' beni ta' Toni Xerri u in parti ma' Triq Wied ir-Rihan, filwaqt li dak tal-1970 jghid li tmiss mill-Punent (u mit-Tramuntana) ma' sqaq. Ghalkemm l-irjieh tal-Punent jidhru differenti fiz-zewg kuntratti, harsa lejn il-pjanta tal-perit Guido Vella u r-ritratt tal-ajru tal-1957[44] turi li dawn id-diskrepanzi ma jeskludux li l-art hija l-istess wahda. Skont il-pjanta tal-perit Guido Vella jidher li l-art kellha forma tan-numru "7" u ghalhekk meta wiehed jiddiskrivi r-rih tal-Punent ta' art li ghandha tali forma jista' jiddiskrivieh fir-rigward ta' parti wahda jew zewg partijiet (cioe` l-parti sporguta 'l barra biss, jew anke l-parti li qeghda aktar 'il gewwa). Issa l-kuntratt tal-1970 donnu ma jiddistingwix bejn l-parti sporguta 'l barra u l-parti li qeghda iktar 'il gewwa: huwa sempliciment jghid li tikkonfina mill-Punent (u mit-Tramuntana) ma' sqaq. Il-kuntratt tal-1976 invece jghid li mill-Punent tikkonfina in parti ma' beni ta' Toni Xerri (aktarx li din kienet il-parti li qeghda aktar 'il gewwa) u in

[44] Fol 332

parti ma' triq (aktarx li din kienet il-parti sporguta 'l barra). Tqum il-kwistjoni allura ghaliex il-kuntratt tal-1976 isemmi li mill-punent tikkonfina in parti ma' "triq" u l-kuntratt tal-1970 isemmi li mill-Punent (u mit-Tramuntana) tikkonfina ma' "sqaq". Jekk wiehed jara r-ritratt tal-ajru tal-1957 jinduna li f'dik il-parti, li tigi fil-kantuniera, l-art kienet pjuttost fit-tond[45] u ghalhekk dik il-parti tan-numru "7" li hija sporguta 'l barra qeghda ezatt fejn it-triq u l-isqaq donnhom jidhlu f'xulxin. Kemm dan hu minnu johrog anke mill-fatt li fil-kuntratt tal-1970 gie deskritt li z-zewgt irjieh tat-"Tramuntana u l-Punent" jikkonfinaw ma' sqaq.

40. Fir-rigward tal-pjanti, il-kuntratt tad-divizjoni tal-1970 ma fih l-ebda pjanta u ghalhekk il-konvenuti ma kienux korretti meta qalu li l-pjanti relattivi ghall-kuntratti ma jaqblux. Jigi osservat li, kif qalu l-atturi appellati, ic-cens li ghandu jithallas skont il-kuntratt tal-1976 jaqbel mac-cens li ghandu jithallas skont il-kuntratt tal-1970.

41. Dwar l-art originali, (indikata bhala 7b fuq il-kuntratt tal-1970) li minnha Carmela Tabone omm l-attrici Marija Mifsud messha l-parti li hija ddonat lill-istess attrici, din kien fiha sighajn u cioè ghoxrin (20) kejla, peress li siegh fih 10 kejliet. Issa siegh u nofs (15-il kejla) minn din l-art (7b) messew lil Sunta u Duminku Muscat filwaqt li nofs siegh (5 kejliet) minn din l-istess art (7b) messew lil Carmela Tabone. L-argument tal-konvenuti appellanti illi li kieku wiehed kellu jaccetta l-verzjoni tal-atturi, "*dik il-bicca raba li minnha Tabone*

[45] Fil-fatt anke fuq il-pjanta tal-istess perit (fol 11), fuq in-naha ta' fuq taghha, lejn il-lemin, fejn hemm *site plan* zghira tal-inhawi, l-art inkwistjoni f'dik il-parti taghha (Tramuntana u Punent) tidher fit-tond.

giet assenjata parti kien ikollha kejl ta' iktar minn sghan u nofs (sic)" ghalhekk ma jaghmel l-ebda sens.

42. In vista ta' dan kollu dan l-aggravju jirrizulta infondat u minn dawn iz-zewg kuntratti jirrizulta li l-atturi ghandhom titolu derivattiv fuq l-art inkwistjoni.

Diskrepanza fil-kejl tar-raba inkwistjoni bejn il-mandat ta' inibizzjoni u l-kawza

43. Il-konvenuti appellanti jghidu li fil-pjanta annessa mal-mandat ta' inibizzjoni l-atturi qed jirrivvendikaw il-porzjon raba sal-linja li tidher fil-pjanta mahruga mir-Registru tal-Artijiet, filwaqt li fil-kawza odjerna l-atturi kabbru l-kejl li kien qed jigi mitlub minnhom oltre l-imsemmija linja. Ghalhekk jargumentaw illi l-ewwel Qorti kellha tinnota li kien hemm anomalija u tirrealizza li l-atturi kienu qed jilghabu bit-talbiet taghhom sabiex jagevolaw lilhom infushom.

44. Din il-Qorti rat ir-rikors ghall-hrug tal-mandat ta' inibizzjoni (173/98) li mieghu tidher kienet giet annessa pjanta mmarkata Dok A. Il-Qorti fliet bir-reqqa din il-pjanta u anke dik annessa mac-citazzjoni u jirrizulta li l-parti kkontestata tidher indikata bl-istess mod fuq iz-zewg pjanti. Il-parti indikata fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni ma tidhirx ikbar mill-parti indikata fuq il-pjanta annessa mar-rikors ghall-hrug tal-appell. Ghalhekk, kif qalu l-atturi appellati, l-

osservazzjoni li ghamlu l-konvenuti appellanti f'dan ir-rigward tirrizulta li ma hix korretta. Dan l-aggravju ghalhekk huwa wkoll infondat.

Il-preskrizzjoni fil-konfront tal-konvenuti appellanti

45. L-ewwel Qorti kkonkludiet li l-preskrizzjoni akkwizittiva allegata mill-konvenuti appellanti (kemm dik decennali kif ukoll trentennali) ma tirrizultax.

46. Fil-kaz tal-preskrizzjoni decennali, l-ewwel Qorti kienet irriteniet li din tirrikjedi titolu tajjeb u l-buona fede ghal ghaxar snin. Osservat li l-unika kuntratt fejn jissemma li l-art tal-konvenuti tikkonfina mit-Tramuntana ma' triq (ghalkemm f'dik il-parti hija iktar sqaq milli triq) huwa dak tal-1998 u din il-kawza giet intavolata biss sena wara u ghalhekk zgur li ma kienx hemm id-dekors ta' ghaxar snin. Il-konvenuti appellati dwar dan jargumentaw li minn snin qabel l-1988 (meta miet Duminku Muscat) sal-1999 il-familja tal-atturi qatt ma dahlet fir-raba mertu tal-kawza. Izda ghall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali l-ghaxar snin ghandhom jitqiesu mid-data tal-kuntratt u mhux qabel. Dan johrog mill-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili li jipprovdi kif gej:

> *"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta` jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha.*
>
> *"(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skont il-ligi ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."*

47. Fil-kaz tal-preskrizzjoni trentennali, l-ewwel Qorti rrizultalha li ma kienx gie pruvat li l-familjia tal-konvenuta Cassar kellha l-pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux inekwivoku ghaz-zmien kollu li trid il-ligi. Il-konvenuti appellanti invece jargumentaw li l-art in kwistjoni kienet ilha posseduta *animo domini* minnhom mill-gurnata li giet akkwistata mill-predecessur taghhom fit-titolu Salvu Xerri fl-1953 u ghalhekk mill-1953 sal-1999 ghaddew sitta u erbghin (46) sena. Izidu jghidu li d-dritt esklussiv taghhom ghall-imsemmi proprjeta` gie rikonoxxut diversi drabi mill-istess atturi u mill-predecessur fit-titolu taghhom sabiex isir tpartit bejniethom tal-istess porzjon raba mertu tal-kawza. Isemmu li anke fix-xhieda tieghu in kontro-ezami l-attur stess iddikjara li jaf li r-raba mhix tieghu, izda rrizulta li fil-kopja tax-xhieda li huma rcevew zmien wara, din id-dikjarazzjoni giet eliminata.

48. Din il-Qorti wara li fliet bir-reqqa l-provi migbura hija tal-fehma li dawn jimmilitaw kontra t-tezi tal-konvenuti li l-art inkwistjoni kienet fil-pussess taghhom ghaz-zmien u bil-mod li tirrikjedi l-ligi skont l-Artikolu 2107(1).

Xhieda li jghidu li l-art kienet f'idejn l-atturi:

49. L-attrici Marija Mifsud xehdet li l-art inkwistjoni, li tifforma parti mill-art li hija akkwistat permezz tal-kuntratt tad-donazzjoni tal-1976, u ikkonfermat li minn dak iz-zmien 'l hawn, ir-raba kienet dejjem f'idejha, specjalment ghaliex hija u zewgha ghandhom tliet bicciet raba ohra jmissu maghha. Zewgha Anthony Mifsud jikkonferma dan. Carmel Azzopardi li jigi t-tifel ta' oht il-

konvenuta Maria Assunta Xerri, spjega li r-raba ta' ma' genb dik inkwistjoni, hija tal-familja Xerri u llum qeghda f'idejn il-konvenuti. Fuq il-pjanta a fol. 44 huwa mmarka din l-art bil-kulur blu u l-parti inkwistjoni bil-kulur ahmar. Huwa qal li dik inkwistjoni kienet maghrufa bhala l-mizbla u kienet dejjem f'idejn il-familja Muscat (familja tal-attrici) li ghandhom il-laqam "Ta' Minku". Qal li kien jara lil nies maghrufa b'dan il-laqam jitfghu d-demel u l-imbarazz fiha. Qal ukoll li kien ikun hafna maz-ziju tieghu Toni Xerri u kien idawwru r-raba kollu li kellhom anke fejn hemm rokna zieda dwar l-art inkwistjoni qatt ma qallu li kienet taghhom anzi kien isostni li kienet "Ta' Minku."

50. Guzepp Buttigieg (li joqghod fl-isqaq) xehed li fil-parti inkwistjoni kien jara lil Sunta Muscat u niesha. Jiftakarha usa, izda wara li l-gvern ha bicca minnha biex wessa' t-triq din djieqet. Qal li l-art kienet imdawwra b'hajt mit-triq u fiha n-nies tal-familja tal-attrici kienu jitfghu iz-zibel tal-annimali taghhom. Maria Assunta Muscat (oht omm l-attrici) spjegat li l-art inkwistjoni kienu jitfghu d-demel fiha sakemm twessghet it-triq u djieqet l-art. Qalet li qatt ma rat lill-konvenuti fiha. Qalet li missierha ilu mejjet hamsa u tletin (35) sena, meta miet kellu tmenin (80) u r-raba dejjem kienet f'idejh u qatt ma tafu jhallas qbiela.

51. George Azzopardi, li joqghod fit-Triq Wied ir-Rihan u li l-konvenuta tigi n-neputija ta' martu, qal li kien jara lill-atturi jitfghu z-zibel fl-art, u specifikatament semma lil Sunta Muscat. Joseph Buttigieg li trabba' fl-inhawi, xehed li r-raba inkwistjoni dejjem jafha f'idejn il-genituri ta' Sunta u Duminku Muscat imbaghad ghand l-istess Sunta u Duminku Muscat. Coronato Muscat

(hu Sunta u Dumiku Muscat, u z-ziju tal-attrici) qal li l-art dejjem jafha f'idejn il-genituri tieghu, imbaghad kienu juzawha hu u hutu biex jitfghu id-demel. Joseph Muscat (hu Sunta u Duminkun Muscat) xehed li d-demel fil-parti inkwistjoni kien jintefa' minn missieru u imbaghad minnu u minn hutu. Carmela Azzopardi (bint Salvu Xerri) fir-rigward tal-art inkwistjoni qalet li hija certa li ta' missierha ma kinitx u li dejjem taf lill-familja ta' Minku fiha (cioe` tal-attrici). Qalet li minn mindu kienet zghira kienet tiftakar lil Sunta Muscat tidhol tlaqqat xi tfiefa minn gor-raba. Ma taf lil hadd hlief tal-familja Muscat f'din il-parti inkwistjoni, li hija dejqa aktar mill-kumplament tar-raba.

Xhieda li jghidu li l-art kienet f'idejn il-konvenuti:

52. Il-konvenuta Maria Assunta Xerri xehdet li missierha Salvu Xerri kien xtara l-art li tinsab fi Triq il-Wied tar-Rihan. Qalet li xi zmien wara li twessghet it-triq kien gie Duminku Muscat u talab lil huha Toni Xerri jhallieh jitfa' d-demel fil-parti li ma kinitx tinhadem. Qalet li dan Duminku anke kien talab lil huha Toni Xerri biex ipartat din il-bicca u bicca ohra ma' bicca art li kellu fuq in-naha ta' wara izda ma kienux ftehmu. Qalet imbaghad li aktar ricentement kien avvicinaha l-attur Toni Mifsud u talabha tkellem lill-konvenut Cikku Cassar sabiex ipartatlu l-art inkwistjoni ma' bicca ohra.

53. Il-konvenuta Theresa Cassar xehdet li Salvu Xerri kien in-nannu taghha u tiftakar liz-zijiet jghidu li certu Angelo Muscat kien jitfa' d-demel fil-parti li

tmiss mal-isqaq u dan bil-permess ta' nannuha. Qalet li meta miet, l-ahwa Sunta u Duminku Muscat kienu jitfghu d-demel fiha. Ikkonfermat li l-attur Toni Mifsud kien talab lil zewgha jpartatlu l-art inkwistjoni ma' ohra izda ma ftehmux.

54. Josette Cassar, bint il-konvenuti Cassar ukoll ikkonfermat li Toni Mifsud darba minnhom kien talab lil Maria Assunta Xerri tkellem lill-konvenut Cikku Cassar sabiex jirrangaw fuq l-art inkwistjoni u jsir tpartit ma' art ohra. Dan huwa kkonfermat mill-istess konvenut Francis Cassar. Gerald Cassar li kien gharus lil Gracie Cassar (bint il-konvenuti) ikkonferma li l-attur qatt ma ppretenda li ghandu xi bicca mir-raba inkwistjoni, anzi qal li kien ried jakkwistaha bi tpartit.

55. Kif wiehed jista' jara, il-provi jimmilitaw aktar favur it-tezi li l-art kienet f'idejn il-familja Muscat (tal-attrici) milli f'idejn il-familja Xerri (tal-konvenuti). Li l-atturi kienu juzawha biex jitfghu d-demel bil-permess tal-familija tal-konvenuti, u li aktar ricentement l-attur kien talab lill-konvenut biex ipartatlu l-art inkwistjoni ma' ohra tieghu, hija biss il-verzjoni tal-konvenuti li ma tirrizultax korroborata minn xhieda indipendenti jew provi ohra. In vista ta' dan kollu din il-Qorti ma ssibx ragunijiet sufficjenti sabiex tiddipartixxi mill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li ddecidiet li l-konvenuti ma kellhomx il-pussess rikjest mil-ligi sabiex jakkwistaw l-art inkwistjoni bil-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

Il-preskrizzjoni fil-konfront tal-atturi appellati

56. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti interpretat hazin il-kuntratt tad-divizjoni tal-1970 meta telqet mill-premessa li l-familijari tal-atturi appellati inkludew ir-raba bhala taghhom f'tali kuntratt. Inoltre jghidu li la minn tali kuntratt u lanqas minn dak tal-1976 ma ghaddew tletin sena sa ma giet intavolata l-kawza odjerna, u oltre dan, snin qabel l-1988 sal-1999 kien hemm interruzzjoni fil-pussess favur il-konvenuti appellati. (sic)

57. Dwar jekk il-kuntratt tal-1970 kienx jinkludi r-raba inkwistjoni, dan diga` gie ezaminat izjed 'il fuq, fil-parti li tikkoncerna l-ewwel aggravju u ghalhekk din il-Qorti mhix ser terga' tindirizza din il-materja. Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva fil-konfront tal-atturi appellati, kif osservaw l-istess atturi appellati, huma qatt ma bbazaw it-titolu taghhom fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva. Ghalhekk dan l-aggravju jirrizulta li huwa bla bazi.

Il-formazzjoni fizika tar-raba

58. Il-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell taghhom jikkummentaw ukoll dwar il-formazzjoni fizika u geografika tal-art u jargumentaw li r-raba mertu tal-kawza ma setghet qatt tifforma parti mir-raba ta' fuqha kif gie kkonstatat waqt l-access u dan ghal numru ta' ragunijiet:

(a) ir-raba mertu tal-kawza tifforma parti minn porzjon akbar u hija

delinejata b'hajt mad-dawra taghha kollha;

(b) ir-raba mertu tal-kawza tinsab f'livell aktar baxx mir-raba li l-atturi qed jivvantaw permezz tal-kuntratt tal-1976, l-istess livell tal-bqija tar-raba taghhom (il-konvenuti);

(c) fuq ir-rih ta' fuq ir-raba mertu tal-kawza hemm passagg pubbliku wiesgha madwar sitt piedi li minnu jaccedu diversi bdiewa ghar-raba taghhom;

(d) ir-raba tal-predecessuri fit-titolu tal-atturi tinsab oltre dan il-passagg u hija mifruda mill-istess passagg b'hajt gholi ta' tmien filati, liema hajt idawwar ir-raba kollha tal-predecessuri fit-titolu tal-atturi;

(e) ma hemm l-ebda apertura fl-imsemmi hajt mir-raba ghal gol-passagg pubbliku;

(f) il-predecessuri fit-titolu tal-atturi u l-atturi nnifishom qatt ma uzaw il-passagg pubbliku sabiex jaccedu ghar-raba taghhom;

(g) l-access ghar-raba tal-atturi mhux minn dan il-passagg izda mill-isqaq li jgib l-isem Triq Wied Rihan, li jinsab fuq in-naha tat-Tramuntana tar-raba tal-predecessuri fit-titolu tal-atturi.

59. Dawn il-kunsiderazzjonijiet kollha pero` fil-fehma ta' din il-Qorti, ma jservux biex b'xi mod jikkonvincuha li l-art in disputa ma kinitx tifforma parti mill-art mertu tal-kuntratti tal-1970 u tal-1976.

Il-provi

60. Il-konvenuti appellanti jilmentaw li biex tasal ghall-konkluzjoni taghha l-ewwel Qorti skartat kompletament ix-xhieda u l-provi migjuba minnhom u strahet biss fuq dak li qal ix-xhud Carmelo Azzopardi, li jigi hu l-konvenuta. Jaccennaw ghal fatt li dak iz-zmien kien hemm kawza ghad-divizjoni ta' wirt ghaddejja bejn dan ix-xhud flimkien ma' terzi u ohtu (il-konvenuta) peress li lanqas biss kienu jitkellmu. Isemmu wkoll li dan ix-xhud ghamel diversi snin imsiefer u ghalhekk ma setax kien jaf bl-arrangamenti li kien hemm dwar dik il-parti tar-raba li Duminku Muscat kien gie moghti l-permess li juza.

61. Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa l-provi kollha (voluminuzi mhux ftit) kemm ta' naha u kemm ta' ohra, u hija tal-istess fehma bhall-ewwel Qorti, u cioe` li l-konvenuti ma rnexxilhomx jippruvaw li kellhom il-pussess *animo domini* tal-art in disputa. Anke minghajr ix-xhieda ta' Carmelo Azzopardi (li ommu hija Carmela Azzopardi, wahda mill-ahwa Xerri) u anke minghajr ix-xhieda ta' Carmela Azzopardi (oht il-konvenuta Maria Assunta Xerri) u anke minghajr ix-xhieda ta' George Azzopardi (ir-ragel ta' Carmela Azzopardi), li qed jinghad li ma setghux kienu imparzjali minhabba xi kawza ghad-divizjoni tal-wirt, xorta wahda ma tinbidilx il-pozizzjoni tal-konvenuti: u cioe` li l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali allegata minnhom ma tirrizultax pruvata. Il-provi tal-partijiet huma konfliggenti u l-verzjoni tal-konvenuti li l-atturi kienu juzaw l-art bil-permess taghhom u li l-attur kien kellem lill-konvenut sabiex itih

l-art inkwistjoni bi tpartit ma' art ohra, baqghet ma gietx korroborata minn xhieda indipendenti jew provi ohra.

Ir-rih tal-isqaq u l-kuntratt tal-1953

62. L-ewwel Qorti kienet osservat li ghalkemm il-kuntratt tal-1998 jsemmi r-rih tat-Tramuntana, l-kuntratt tal-1953 ma jsemmihx. Ghalhekk qalet li ghaldaqstant dan il-kuntratt ftit li xejn jista' jghin lill-konvenuti biex jippruvaw li l-art tahghom kienet tinkludi l-istrixxa in kontestazzjoni (li mit-Tramuntana tmiss ma' sqaq). Il-konvenuti appellanti jghidu li mhux korrett li jinghad li ghax il-kuntratt tal-1953 ma jsemmix ir-rih tal-isqaq ma jistax jaghmel prova favur taghhom. Jaccennaw ghall-fatt li dan il-kuntratt isemmi tliet irjihat u ghalhekk ma kienx hemm bzonn rih iehor.

63. Veru li tlett irjieh huma bizzejjed, izda fic-cirkostanzi, in vista tal-fatt li l-art inkwistjoni tikkonfina mit-Tramuntana taghha mal-isqaq, il-fatt li dan ir-rih ma nghatax jitfa' dubju kemm l-art mertu tal-kuntratt tal-1953 kinitx tinludi l-art inkwistjoni. Tant hu hekk li fil-kuntratt tad-donazzjoni tal-1998 ghaliex riedu jaghmluha cara li l-art mertu tal-kuntratt kienet dik indikata fuq il-pjanta[46] annessa mal-istess kuntratt, (u cioe` li tinkludi l-art inkwistjoni) dan ir-rih tnizzel. Izda ovvjament dan il-kuntratt tal-1998 wahdu mhux bizzejjed biex il-konvenuti jippruvaw it-titolu (derivattiv) taghhom fuq l-art inkwistjoni, u l-

[46] Il-konvenuti fin-nota taghhom tat-18 ta' Mejju 2007 kienu esebew kopja ta' din il-pjanta (Dok TM4, fol 328).

kuntratt tal-1953 ma jghinhomx.

Konkluzjonijiet

64. Minn dan kollu jirrizulta li:

(1) Il-konvenuti ma ppruvaw l-ebda titolu originali fuq l-art in disputa;

(2) Kemm l-atturi u kif ukoll il-konvenuti allegaw titolu derivattiv, izda dak tal-atturi huwa ahjar minn dak tal-konvenuti.

Ghaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti li l-eccezzjonijiet tal-konvenuti ghandhom jigu michuda u t-talbiet attrici milqugha, dan pero` bil-precizazzjoni li inkwantu ghall-attur Anthony Mifsud, jghodd biss fil-limiti ta’ kull interess li jista’ jkollu.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti tichad l-appell tal-konvenuti appellanti u fis-sens u fil-limiti tal-kunsiderazzjonijiet premessi tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez ta’ dan l-appell ghandhom jigu sopportati mill-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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