QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Ottubru 2015

Numru

Rikors numru 65/77 FS

Salvina Fenech u, b'digriet tas-7 ta' Marzu 2001, stante l-mewt tal-attriċi, ġew trasfużi l-atti fl-ismijiet ta' Francis Fenech, Andrew Fenech, Alfred Fenech u b'digriet tat-2 ta' Lulju 2002, gew trasfuzi l-atti fisem Claudio Fenech u Josianne Spiteri stante l-mewt ta' Alfred Fenech, Antonia Fenech f'isimha proprio u bħala mandatarja tal-assenti Jane Borg u Joe u Michael aħwa Fenech; u stante l-mewt ta' Andrew Fenech fil-mori tal-kawża, b'digriet tat-12 ta' Frar 2015 il-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż f'isem uliedu Joseph Fenech u Catherine Tabone.

v.

Emanuela Mifsud u b'digriet tad-9 ta' Novembru 1983 intervjenew fil-kawża Annunziata Vassallo, Censina Falzon, Nazzarena McKay, Cristino Mifsud, Luigi Mifsud, Emanuel Mifsud u Tony Mifsud u l-istess Cristino Mifsud li b'digriet tas-17 ta' Jannar 1996 gie ordnat li l-atti tal-kawza jitkomplew f'ismu minflok il-mejta konvenuta Emanuela Mifsud; u stante l-mewt ta' Annunziata Vassallo fil-mori tal-kawża, b'digriet tat-22 ta' Jannar 2015 il-ġudizzju f'isimha ġie trasfuż f'isem uliedha Ines Formosa, Anna Vassallo, u Adreana Sultana f'isimha proprio u bħala mandatarja speċjali tal-imsefrin ħutha Oscar u Peter Vassallo; u stante l-mewt ta' Luiġi Mifsud fil-mori tal-kawża, b'digriet tat-22 ta' Jannar 2015 il-ġudizzju f'ismu ġie trasfuż f'isem Cristino Mifsud

Il-Qorti:

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-intervenuti Censina (Vincenza) Falzon u ta' Cristino Mifsud, u l-istess Cristino Mifsud li b'digriet tas-17 ta' Jannar 1996 ġie ordnat li l-atti tal-kawża jitkomplew f'ismu minflok il-mejta konvenuta Emanuela Mifsud u kif ukoll bħala mandatarju speċjali tal-intervenuti imsefrin Nazzarena McKay u Tony Mifsud, mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-8 ta' Marzu 2011 li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tħassar dik is-sentenza u tiċħad it-talba attriċi, bl-ispejjeż kontra l-appellati.

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

"**A. CITAZZJONI:**

"Rat ic-citazzjoni ta' l-attrici li biha esponiet:

"1. Illi l-konvenuta llum qeghda tokkupa l-ambjent ta' parti mill-fond numru 35, Parish Street, Mellieha, proprjeta` esklussiva ta' l-attrici, u dana b'semplici tolleranza *da parte* ta' l-istess attrici.

"2. Illi l-konvenuta, nonostante diversi talbiet, inkluza talba permezz ta' ittra ufficjali datata 6 ta' Settembru 1976, qeghda tirrifjuta li tizgombra mill-ambjent minnha hekk okkupat u li thallih liberu u vojt a beneficcju ta' l-istess attrici.

"L-attrici talbet lill-Qorti:

"1. Tiddikjara lill-konvenuta li hija qeghda tokkupa l-ambjent ta' parti mill-fond numru 35, Parish Street, Mellieha, proprjeta` tal-attrici, b'semplici tolleranza u altrimenti minghajr ebda dritt validu skond il-ligi;

“2. Tikkundanna lill-istess konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dina l-Qorti, tizgombra mill-imsemmi ambjent tal-parti mill-fond numru 35, Parish Street, Mellieha, minnha prezentement okkupat, u tirrikonsenjah bl-accessorji kollha li hemm fih lill-attrici.

“Salvi d-drittijiet ta’ l-attrici ghad-danni eventwali, likwidabbli dawn id-danni f’gudizzju separat, u salvi azzjonijiet ohra kompetenti lill-istess attrici f’kaz illi fl-ambjent *in parola* l-konvenuta ikkagunat id-danni.

“Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta’ Settembru 1976, kontra l-konvenuta, li giet ingunta personalment ghas-subizzjoni.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-attrici.

“**B. ECCEZZJONIJIET:**

“Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuta li biha eccepiet:

“Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li kull ma qeghda tokkupa fil-fond imsemmi fic-citazzjoni hija qeghda tokkupah b’titolu validu fil-ligi.

“Salvi eccezzjonijiet ohra.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuta.

“Rat l-atti kollha tal-kawza.

“Semghet lix-xhieda bil-gurament.

“Semghet l-abili difensuri.

“Ikkunsidrat

“**C. PROVI:**

“Rat in-nomina ta’ Dr. Joseph D. Camilleri bhala perit legali.

“Rat in-nomina ta’ Dr. Rutter Giappone bhala perit legali.

“Rat id-digriet tat-2 ta’ Lulju, 1987 li permezz tieghu l-Qorti innominat lil Dr. David Tonna bhala Perit Legali.

“Rat id-digriet tat-18 ta’ Gunju, 1991 li permezz tieghu l-Qorti issostitwiet lil Dr. David Tonna b’Dr. Joseph Refalo.

“Rat id-digriet tat-13 ta’ April, 1999 li permezz tieghu Dr. Paula Mifsud Bonnici giet nominata bhala perit legali flok Dr. Refalo.

"Rat id-digriet tat-8 ta' Mejju 2000 li permezz tieghu Dr. Gianfranco Gauci gie nominat bhala perit legali flok Dr. Mifsud Bonnici.

"Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Gianfranco Gauci li fih issemma:
""Konsiderazzjonijiet ta' l-Esponent dwar ic-Cirkostanzi Fattwali

"Illi tajjeb li jigu rilevati numru ta' cirkostanzi li jimpingu fuq il-kredibilita` tal-verzjonijiet rispettivi tal-partijiet:

"Illi fl-ewwel lok, hemm diversi cirkostanzi li jnaqqsu mill-kredibilta` tal-verzjoni attrici:

"i Illi fl-ewwel lok huwa pacifiku bejn il-partijiet illi n-numru 35, *Parish Street* u l-ambjenti in kwistjoni kien ilhom jintuzaw bhala zewg residenzi indipendenti bi dhul separat fuq toroq differenti minn qabel ma l-attrici dahlet tghix bil-kera fin-numru 35;

"ii Illi dwar il-bitha l-attrici l-ewwel xehdet "F'dak iz-zmien jien ma kontx naghmel uzu mill-biha u kamra li semmejt ghaliex dawn kienet toqghod fihom Vitor Mifsud" biex ftit wara xehdet "Jiena fil-bitha kont nuzaha minn dejjem biex inrabbi t-tigieg fih"

"iii Illi l-attrici stess xehdet dwar il-bieb li jissepara d-dar taghha mill-fond in kwisjoni "Il-bieb fih bhal firroll min-naha tal-bitha u stangetta min-naha ta' gewwa"; mentri l-aventi kawza taghha sostna li kienet tinfetah miz-zewg nahat u li ma kienx hemm stanga;

"iv Illi l-attrici sostniet illi ma talbitx il-pussess tal-kamra ghaliex kien fiha l-effetti tal-mejta Vittoria Mifsud, mentri mbaghad lanqas talbet il-pussess meta tali effetti tbattlu;

"v Illi finalment l-attrici damet 20 sena sakemm talbet il-pussess ta' dak li skond hi kienet akkwistat b'kuntratt;

"Illi min-naha tal-konvenuta u ta' l-aventi kawza taghha Kristinu Mifsud, min-naha l-ohra, kien hemm konsistenza fil-fatti kollha rilevanti, u semmew cirkostanzi materjali hafna:

"i Illi t-tnejn qablu li l-fond in kwistjoni kien minn dejjem numerat 1, North Street;

"ii Illi t-tnejn qablu li meta Vittoria Mifsud bieghet il-fond 35, Parish Street lil missierhom, kienet zammet ghaliha n-numru 1, North Street; apparti minn hekk lanqas hu kredibbli li xebba li ma ghandha ebda proprjeta` ohra tbigh l-unika residenza tahha, anke jekk stess lil huha;

"iii It-tnejn qablu li n-numru 1, North Street ma kienx wirt ta' Carmelo Mifsud imma ta' Vittoria Mifsud; u bi prova ta' dan il-konvenuta semmiet ic-cirkostanza li missierha kien ipprova jixtri l-fond minghand hutu l-werrieta l-ohra ta' Vittoria (apparti li anke l-attrici, skond il-

konvenuta, kienet talbitulu b'xiri); Kristinu Mifsud isemmi wkoll ic-cirkostanza li huwa avvicina lill-werrieta l-ohra ta' Vittoria Mifsud, u dan jikkonferma l-*buona fede* tieghu;

"Illi min-naha tal-konvenuti l-unika xhieda li ma qablitx assolutament ma' dan kollu kienet dik ta' Gerald Vassallo, li sostna li l-art in kwistjoni kienet misset fil-qasma lil Carmelo Mifsud u li Carmelo Mifsud kien halla lil Vittoria Mifsud tibni l-art b'tolleranza; dan mhuwiex sorrett mill-kuntratti jew mill-provi l-ohra. Madankollu Gerald Vassallo ma kienx involut personalment fil-kuntratti, u fejn jixhed dwar dak li kien involut fih personalment jaghti dettalji kredibbli. Huwa per ezempju jghid illi ta parir lill-konvenuta sabiex taghlaq bil-*bricks* il-bieb li jifred 35, Parish Street minn ma' 1, North Street u li l-konvenuta m'ghamiltx dan billi kienet tiehu l-ilma minghand l-attrici; dan jaqbel anke ma' dak li sostniet l-attrici, li xehdet illi "biex tiehu l-ilma kienet trid tidhol go dari u timla mill-vit li kelli fil-garigor";

"**Konkluzjonijiet ta' l-Esponent**

"Illi l-esponent ghal dawn ir-ragunijiet jikkonkludi:

"I Illi jehtieg l-ewwelnett illi l-process jigi dikjarat rikostruwit fuq il-bazi tal-kopji esebiti fil-process, u li dina l-Onorabbli Qorti tordna li jsiru l-korrezzjonijiet necessarji in konnessjoni mad-diversi trasfuzjonijiet ta' l-atti u interventi fil-kawza li saru fil-mori;

"ii Illi l-oneru tal-prova jispetta esklussivament lill-atturi, u b'mod illi jikkonvinci moralment lill-gudikant b'titolu validu fil-ligi *da parti* ta' l-atturi li jeskludi kull titolu min-naha tal-konvenuti;

"iii Illi l-kuntratti, fil-fehma ta' l-esponent, huma cari fis-sens illi l-ambjenti mertu tal-kawza gew mibnija minn Vittoria Mifsud fuq art li hija akkwistat permezz tad-divizjoni tal-21 ta' Awissu 1931, u li qatt ma nbieghu sussegwentement la minn Vittoria Mifsud u lanqas mill-werrieta taghha;

"iv Illi x-xhieda taz-zewg nahat, l-access u l-pjanta esebita bhala Dok KC lkoll jikkonfermaw illi l-ambjenti in kwistjoni kienu ilhom jintuzaw bhala residenza awtonoma u separata bi dhul indipendenti ghal hafna snin qabel it-trasferiment tat-12 ta' Dicembru 1949 u jikkostitwixxu l-fond bin-numru 1 fi Triq it-Tramuntana (*North Street*), Mellieha, liema numru ufficjali tal-bieb jissemma anke f'dak l-istess kuntratt bhala r-residenza ta' Vittoria Mifsud; dan jimplika li *ai termini* ta' l-artikolu 28(1)(f)(ii) tal-Kap 55, l-Att dwar il-Professjoni Notarili u Arkivji Nutarili t-trasferiment ta' dawn l-ambjenti minghajr ir-riferenza ghan-numru stradali lanqas biss seta' jkun validu;

"v Illi l-attrici qatt ma akkwistat ebda dritt fuq il-fond numru 1, North Street, Mellieha, u kienet konxja ta' dan il-fatt;

“vi Illi finalment l-attrici bniet il-kaz kollu taghha fuq interpretazzjoni taghha li l-pjanta annessa mad-divizjoni ta’ l-1931 baqghet tapplika ghal kull trasferiment sussegwenti, liema interpretazzjoni la hija suffragata mill-kuntratti u lanqas mill-fatti;

“47. Illi ghaldaqstant l-esponent jissottometti umilment li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-aventi kawza ta’ l-attrici.”

“**D. KONSIDERAZZJONIJIET:**

“***D1. Eccezzjoni tal-konvenuta li ghandha titolu validu fil-ligi:***
“In segwitu tar-rapport peritali l-attrici ikkritikat l-istess rapport minhabba li:

> ““1.4 L-esponenti jissottomettu però li l-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Legali huma guridikament u fattwalment zbaljati *in quanto* bbazati fuq (a) interpretazzjoni ghal kollox zbaljata tal-principji guridici li jirregolaw l-*actio rei vindicatoria* u l-oneru tal-prova rikjesta f’tali azzjoni; u (b) interpretazzjoni ghal kollox zbaljata tal-kuntratti msemmija, partikolarment tal-kuntratti datati 12 ta’ Dicembru 1949 u 4 ta’ April 1955.
>
> “2. Min-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenuta Emanuela Mifsud johrog car li l-istess konvenuta laqghet ghat-talbiet attrici bl-eccezzjoni tat-titolu, ossia tad-dritt ta’ proprietà fuq l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni.
>
> “2.1 Il-konvenuta eccepiet illi “d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li kull ma qedha tokkupa fil-fond imsemmi fic-citazzjoni hija qedha tokkupah b’titolu validu fil-ligi” u fid-dikjarazzjoni guramentata taghha spiegat illi tali titolu validu minnha invokat “jikkonsisti fil-fatt illi l-konvenuta hija komproprjetarja u tikri ukoll minghand terzi.”

“Ikkunsidrat

“Illi l-istess attrici a bazi ta’ dak li gie eccepit u cioe` li l-konvenuta hija komproprjetarja jwassal ghal dak imsemmi f’**Abela vs Zammit**, deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta’ Mejju, 1962, XLVI-ii-619 fejn inghad li min jeccepixxi dritt ta’ proprjetà:

“huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta’ l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji “*reus in excipiendo fit actor*”, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-prova tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima “*melius est non habere titulum quam habere vitiosum*”.”

“Fil-kawza fl-ismijiet **Mizzi *noe* vs Azzopardi *et*,** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-27 ta’ Marzu 1996, rega’ gie ribadit il-principju li f’*actio rei vendicatoria* meta l-konvenut jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut.

“Infatti, fuq l-iskorta ta’ dawn is-sentenzi, l-attrici tippretendi li spiccat minn fuqha l-prova djabolika li jipprova t-titolu taghha ad eskluzjoni ta’ haddiehor. Gie diversi drabi ritenut li hekk kif il-konvenuta rivendikata tissolleva l-eccezzjoni tat-titolu, u dana indipendentement minn min ikun idderiva tali titolu, jigi li implicitament tkun qed tirrikonoxxi t-titolu ta’ l-attrici rivendikanti izda tkun qed tghid li ghandha titolu ahjar. Ghalhekk jiskatta l-obbligu fuq il-konvenuta li hi wkoll trid tghaddi ghall-prova tat-titolu taghha. Dan ghalhekk iwassal ghall-principju li jekk ma tirnexxilhiex taghmel din il-prova, tapplika l-massima *melius est non habere titulum quam habere vitiosum*.

“***D2. Principji ta’ l-Actio Rei Vendicatoria:***

“L-estremi taghha huma li l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvincenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m’ghandux bzonn jaghmel ebda prova sakemm ma jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga. L-attur f’din il-kawza, ghalhekk, ghandu l-oneru li jipprova li l-proprjeta` meritu tal-kawza hi tieghu, u mhux li dik il-proprjeta` mhix tal-konvenut.

“Ikun utili li naraw, qabel xejn, il-principji legali li ghandna fil-gurisprudenza ta’ pajjizna, kif ukoll l-insenjament ta’ xi awturi li jissemmew fil-gurisprudenza taghna. Wahda mill-aktar sentenzi rikki tal-qrati ta’ pajjizna dwar l-azzjoni rivendikatoria u l-uzukapjoni hija s-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili presjeduta mill-kompjant Imhallef William Harding fl-ismijiet **Aloisia Fenech *et* vs Francesco Debono *et*** fl-14 ta’ Mejju 1935 (Vol. XXIX - II - 488). Dina s-sentenza ma sar l-ebda appell minnha u saret sentenza finali. Fiha nsibu dan l-insenjament:

> ““Kif qalet dina l-Qorti fil-kawza **Abela vs Gauci,** maqtugha fl-1 ta’ Dicembru 1877 (Vol. VII - 367), il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pusses tieghu, ghandu d-dritt illi jirrikjedi, l-ewwelnett, il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Ighid a propositu **l-Laurent** (Volum VI pagna 160): “*E dunque il suo diritto di proprieta` che il rivendicante deve provare. Finche` non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo` serbare il silenzio, e vincera` la lite per cio` solo che il rivendicante non avra` provato di essere proprietario. Cioe` universalmente ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza*”.”

“Dina l-prova tista’ ssir, jew bl-esibizzjoni tat-titolu ta’ l-akkwist jew bl-istess preskrizzjoni akkwizittiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mill-ligi. L-istess awtur Laurent, wara li jitkellem fuq il-prova li tigi mit-titolu ta’ l-akkwist ighid: “*Colui che rivendica puo` altresi invocare la prescrizione*”.

"Dak l-awtur ifakkar id-dubju ta' xi awturi fuq dana l-mezz tal-preskrizzjoni, dubju li hu bazat fuq ir-rifless li, una volta li l-uzukapjoni tippresupponi l-pusses tar-rivendikant, u una volta li l-azzjoni rivendikatorja ghall-kuntrarju tippresupponi l-pussess mhux fir-rivendikant imma fil-konvenut, per konsegwenza tidher haga kontradittorja li r-rivendikant, li ma ghandux il-pusses, jista' jinvoka l-preskrizzjoni bhala prova tad-dominju tieghu. Dana d-dubju huwa pero` aktar apparenti meta qalet: "*Colui che col possesso di trent' anni ha gia' prescritto in favore proprio e perde poi il possesso, trova in tale prescrizione il titolo per poter sperimentare la "reivindicatio", purche` pero` l'attuale possessore non abbia a sua volta, prescritto in proprio favore* (**Fadda** : *idem* paragrafo 577). Id-dominju jista' jigi, kif intqal, pruvat, fl-assenza ta' titolu u ta' l-uzukapjoni, anki b'mezzi ohra. Qalet il-gurisprudenza estera: "*In mancanza di titoli, le questioni di proprieta` possono essere risolte col sussidio di presunzione e di urgenti argomenti di verosimilianza*" **(Fadda,** paragrafu 589*)*; u *inoltre* (paragrafu 590): "*la prova del dominio puo` farsi dal rivendicante anco per via di presunzione e congetture, in specie dove si tratti di rivendicare un dominio antico*". Il-gurisprudenza taghna segwiet dawn l-istess principji, u fil-kawza **Attard vs Fenech,** maqtugha mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' April 1875 (Vol. VII 390) jinsab dikjarat illi: "*in difetto di un titolo scritto, l'attore e ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge…*"

"Dana qieghed jinghad ghaliex fid-Dritt Ruman, minbarra l-'*actio reivindicatoria*' kien hemm anki, introdotta mill-pretur fuq kriterji ta' ekwita`, l-'*actio publicana*'. Mentri fl-ewwel wahda, hemm bzonn il-prova tad-dominju, fit-tieni wahda hi bizzejjed prova ta' pussess ahjar minn tal-konvenut, fil-gurisprudenza Taljana gie spjegat "*che il prinicipio che il rivendicante deve provare rigorosamente il suo dominio era temperato in diritto romano dai principii dell'azione publicana, per cui nella rivendicazione prevleva quello dei contraenti che 'potiora jura ostendit'...* **(Fadda,** paragrafu 63); u inoltre ntqal "*che nei vigente diritto romano*" (paragrafu 64). Il-gurisprudenza Maltija pero` ma jidhirx li segwiet il-gurisprudenza Taljana fuq daqshekk, malgrado l-kwazi identita` tad-disposizzjoni ta' l-artiklu 18 tal-ligi taghna u l-artiklu 439 tal-ligi Taljana, probabbilment ghaliex id-dritt Ruman baqa' dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-Dritt taghna. Difatti, fil-kawza **Attard versus Fenech** fuq citata (Vol VII pagna 394) intqal "*che e` ricevuta nel foro che le dette due azioni si possono cumulare e le disposizioni dell'Ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni*".

"Meta l-konvenut jesibixxi pero` anki huwa titolu iehor, tigi ghaldaqstant il-kwistjoni liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali. Kieku z-zewg titoli gejjin mill-istess bejjiegh, allura kif osserva **l-Baudry**, ma jistax ikun hemm diffikulta`; il-konflitt jigi regolat bl-anterjorita` tat-traskrizzjoni, jew fin-nuqqas taghha, bl-anterjorita` tat-titolu stess (loco citato paragrafu 249 pagna 190). Il-**Baudry** jikkontempla dan il-kaz u jghid: "*Quando I titoli emanano da autori diversi, l'attore trionfera` se*

stabilisce che nell'ipotesi di un processo nato tra i due autori, il suo prevalga su quello del convenuto" (pagna 190).

"Il-prova li t-trasferiment fit-titolu esibit mir-rivendikant, kien proprjetarju, hi necessarja biss meta l-konvenut ikollu pussess anterjuri ghat-titolu. "*Se il possesso dei convenuti*" - ighid il-**Baudry** - "*fosse anteriore al titolu emante dall'autore immediato dell'attore, questi dovrebbe risalire al passato in modo da produrre un titolo piu` antico, anteriore al possesso dell'avversario*", hekk ukoll issentenzjat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Maria Cassar versus Gio Antonio Trevisan,** maqtugha fl-4 ta' Dicembru 1879 (Vol. VIII - 899), meta qalet (pagna 901): *quando il reo convenuto prova che il suo possesso e` anteriore al titolo che si produce a sostegno della domanda di rivendicazione proposta contro di lui, questo titolo non basta da se solo ad appoggiare la domanda ed e` necessario che si esibiscono altri titoli piu` antichi*".

"Id-duttrina fil-maggoranza taghha rriteniet illi l-azzjoni rivendicatoria ma tintilifx bil-kors ta' tletin sena hlief meta f'dan iz-zmien ikun akkwista d-dritt tal-propjeta` haddiehor. F' dina l-opinjoni jaqblu **l-Baudry** (Della prescrizione pagna 4422), il-**Pothier** (Prop. Nu. 276), **Aubrey et Rau, Colmet de Santerre** u awturi ohra citati fin-nota mill-istess **Baudry**. "*Il vero e` che non vi e da fare nessuna distinzione tra il diritto vero e che non vi e` da fare nessuna disitinzione tra il diritto di proprieta` e l'azione di rivendicazione; la prescrizione non e' possible contro l'uno e l'altro se non quando un terzo abbia posseduto per il tempo richiesto e nelle condizioni volute dalla legge*"; hekk esprima ruhu **l-Baudry** '*loco citato*'.

"F'azzjoni ta' in rei vendicatoria l-gurisprudenza u d-duttrina huma pacifici fis-sens li l-gudikant ghandu jkun rigoruz u li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. Il-gurisprudenza ippronunzjat ruhha f' dan is-sens: "*L'attore in rivendicazione deve provare in modo manifesto il diritto di proprieta` che reclama, e basta un semplice dubbio perche` il possesdore dell'immobile sia assolto dalla domanda*" (*con voce Proprieta`* - 423). "*L'attore rivendicante deve provare in modo positivo la proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` perche' il convenuto che e` al possesso debba essere assolto dalla domanda*" (*idem* - 424).

"Illi xejn ma jfisser li l-konvenut ma jippruvax bl-ebda mod, li b' titolu, la bil-preskrizzjoni, u lanqas b'mod iehor, li hu proprjetarju, ghaliex kif intqal "*per oppore il non jus auctoris non e' neccessario che il convenuto nella rivendicazione abbia un titolo di proprieta` da contrapporre all'attore ma basta che sia solamente possessore del fondo* (*Coen: idem* - 436), u "*il rivendicante non puo prevalersi dei vizi, che inficiano il titolo del possessore, in quanto cio` non vale a dimsotrare che egli sia il proprietario*" (*idem* - 437). Gie proklamat ukoll illi "*il convenuto in rivendicazione trovandosi in possesso della cosa, non ha obbligo di fornire la prova della sua proprieta`, egli e` protetto dal suo possesso fintanto che il rivendicante non abbia provato la proprieta` della cosa che*

reclama" (*idem* - 447); u gie aggunt illi: "*questa prova deve essere, non gia` semplicemente presuntiva o indiziaria, ma diretta, positiva, e tale da non lasciare luogo ad alcun dubbio*". (- 448). L-istess dejjem irriteniet id-duttrina. Hekk ir-**Ricci** jghid: "*se l'attore non dimostra che egli e` proprietario della cosa rivendica, non puo pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela sol perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso. Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostro di esserne proepertatrio, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho nessun diritto che il terzo dia a me le cose che egli possiede senza alcun titolo, perche` usurperei; azione competente al proprietario delle medesime*." Minn dan jigi li, anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu, li tkun ezenti mill-anqas dubju."

"Certament jista' jinghad trankwillament illi l-principji fondamentali rigwardanti din il-materja jinsabu inkorporati f'din is-sentenza elaborata, li verament taghmel gieh lill-gudikatura Maltija.

"Fis-sentenza moghtija fil-kawza **Buhagiar vs Borg** 17 ta' Novembru 1958, (Vol XLII - I – 569), il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi:

> ""Jekk l-oggett tal-kawza hu bicca art li qieghda fil-pusess tal-konvenut u li l-attur jippretendi li hi tieghu u jrid jehodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni esercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.
> F'din l-azzjoni, l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghax '*melior conditio possidendis*', u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta' prinicipji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova li hi ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.""

"Skond sentenza ohra **Cassar *et* vs Spiteri *noe et*** 28 ta' April 1948, Vol XXXIII - 1 - 266, din id-darba moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili:

> ""L-azzjoni rivendikatorja ghandha bhala estremi d-dominji jew proprjeta` f'min jezercitaha u l-pussess tal-haga li trid tigi rivendikata ghand dak li kontra tieghu tigi ezercitata din l-azzjoni. Sakemm l-attur ma jippruvax li ghandu l-propjeta` tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal-konvenut in forza tal-prinipju '*possideo quia possideo*'. L-elementi, jigifieri, li jkun jezisti fatt guridiku kapaci jaghti ezistenza lir-rapport bejn il-persuna u l-haga li fiha tikkonsisti l-proprjeta`, illi l-persuna li tkun qieghda tagixxi tkun is-suggett ta' dak ir-rapport, li l-haga li fuqha jkun hemm il-pretensjoni kwantu ghal liema fatti guridici kapaci li jaghtu ezistenza ghar-rapport ikunu necessarji, huwa indifferenti li l-fatt ikun ta' speci jew ohra, basta li jkun tali li minnu jista' jsorgi fatt guridiku li jnissel mieghu l-proprjeta` jew id-

> dominju skond il-fatt guridiku li jkun. Imma l-prova ta' elementi trid issir inkella l-istess ma jigix pruvat.""

"Jinghad ukoll li dawn l-istess principji jinsabu wkoll f'gurisprudenza aktar recenti bhal fil-kawza fl-ismijiet **Chircop Pawlu *et* vs Micallef Rita *et*** deciza App Sup Civ fit-28 ta' April, 2000 [LXXXIV-II-155] fejn jinghad li l-azzjoni ta' din ix-xorta titlob minn min jipproponiha prova djabolika fis-sens li l-attur ghandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-propretarju ta' l-immobbli li qed jirrivendika. Minn naha tal-konvenut dan m'ghandux ghalfejn javvanza l-ebda difiza jew li jipprova xi titolu fuq l-art fil-pusess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-propretarju. Min jittanta azzjoni *rei vindicatoria* jista' wkoll jibbaza d-dritt tieghu fuq il-preskrizzjoni akkwisittiva. Ukoll fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **Antonio Pace vs Rev Henry Abela** fis-7 ta' Lulju 2004 inghad:

> ""Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il-"*giusto titolo*" u lanqas il-"*buona fede*" minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun "*animo domini*". Gudikant ghandu jkun rigoruz fil-prova li jrid jaghmel l-attur.""

"Ukoll fil-kawza fl-ismijiet Louis **Manduca vs Frances Manduca *pro et noe*** deciza mill-Appell Civili Superjuri [LXVII-1-99] intqal li jekk l-oggett huwa immobbli li qieghed fil-pussess tal-konvenut u l-attur irid jiehdu minn idejn il-konvenut l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

"F'dan l-istadju din il-Qorti ser tikkwota minn sentenza ohra taghha kif presjeduta, moghti9ja fil-5 ta' Lulju 2004, fl-ismijiet **Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela noe et** fejn intqal:

> ""Illi fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet **It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut** inghad illi:
>
> > ""Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "*melior est conditio possidentis*", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("**Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980);
> >
> > ""Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda." ("**Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi**", Prim'Awla, Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta' Ottubru 1995; "**Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001);
> >
> > ""Il-gurisprudenza taghna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas

> dubju" ("**Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et**" Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958);…""

"***D3. Proprjeta` mertu ta' din il-kawza:***

"Il-mertu ta' din il-kawza dwar proprjeta`, jirrigwarda l-kamra numru 1, b'entratura minn bieb fi Triq it-Tramuntana, il-Mellieha, liema kamra fuq wara taghha ghandha bieb li jaghti f'bitha li fiha kien hemm *toilet* u kcina. A fol 207 Francis Fenech iben l-attrici llum mejta, jikkonferma li din il-karma numru '1' dejjem kellha access ghall-bitha. Dan il-post jigi wara u jmiss mal-partijiet 35 u 36, Parish Street, Mellieha. Dan jidher car fuq il-pjanta a fol 292.

"Jirrizulta li b'kuntatt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tal-21 ta' Awissu, 1931 il-hames ahwa Mifsud Maria, Caterina, Giuseppa, Vittoria u Carmelo, in segwitu ghal kawza ta' divizjoni istitwita kontra xulxin qasmu l-assi ereditarji tal-genituri taghhom (Andrea u Annunzjata Mifsud) Vittoria Mifsud giet assenjata l-fond 35, Via Parrocchiale, Mellieha, u lil Carmelo Mifsud (missier il- konvenuta), il-fond adjacenti, is-36. Wara d-divizjoni, Vittoria Mifsud bniet go North Street, Mellieha numru 1 u marret toqghod f'dan il-fond u kriet il-fond 35, Parish Sheet lil Salvina Fenech, l-attrici. L-attrici xehdet li "Dak iz-zmien li krejt jiena ma kontx naghmel uzu mill-bitha u kamra li semmejt ghaliex dawn kienet toqghod fihom Vitor Mifsud......... kienet tghix fil-bitha w il-kamra li semmejt sa ma mietet.......". Vitor mietet fit-3 ta' Awissu, 1950 (fol 252). Frans Fenech, iben l-attrici b'referenza dejjem ghall-fond 35 fejn kien jghix ma' ommu fil-kera jghid li ".... fil-gwerra konna nghixu hemm. Inzid ukoll illi ahna konna nikru parti biss mit-35, billi l-parti ta' wara, dik in kwistjoni, kienet tghix Vittoria." Il-fondi 35 u 36 kienu korp wiehed (u dan jirrizulta wkoll mid-dikjarazzjoni tan-Nutar tal-kuntratt tat-12 ta' Dicembru, 1949 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea - fol 227 sa 233).

"D4. Bejgh tal-fond 35 Parish Street, Mellieha:

"Jirrizulta li Vittoria bieghet lil huha Carmelo Mifsud "il-lok ta' djar li qieghed fil-Mellieha Parish Street numru 35, liberu u frank minn cnus, pizijiet u fedekommessi, bi drittijiet u pertinenzi tieghu kollha."

"Ikkunsidrat li l-Perit Legali ikkonstata li fil-kuntratt ta' trasferiment datat 12 ta' Dicembru 1949 bejn Vittoria Mifsud u Carmelo Mifsud l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni ma jissemmewx. Izda dak il-kuntratt jipprovdi li:

> ""ghal fini tal-Ligi dwar it-taxxa tas-Successioni u Donazzjoni jiena Nutar niddichiara li l-fond in quistioni mhux soggett ghal dik it-taxxa ghar-raguni li l-istess fond, in seguitu migliorat b'diversi beneficati mill-istess venditrici, kien gie assenjat lill-istess Vittoria Mifsud in forza ta' Divisioni fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius tal-wiehed u ghoxrin ta' Awwissu elf disa' mija wiehed u tletin; u l-istess fond huwa provenjenti mis-successjoni ta' Andrea Mifsud, missier il-venditrici, li miet fl-ghaxra ta' April elf disa' mija disa' u ghoxrin u din is-successioni giet denunziata lil Collettur tat-Taxxi u dichiarata esenti mit-taxxa b'avvis li

> igib id-data tmintax ta' Lugliu ta' l-istess sena 1929. L-istess fond in quistioni li originariament kien jifforma parti mil-fond contigwu numru sitta u tletin ta' l- istess triq, Parish Street, Mellieha, kien gie deskritt mil Perit Antonio Grech Dimech fir-relazjoni tieghu peritali li tinsab annessa mal-imsemmi att ta' Divsioni pubblicat min Nutar Emmanuele Agius fil-wiehed u ghoxrin ta' Awissu elf disa' mija wiehed u tletin.""

"Wiehed bil-fors irid josserva l-kliem "in seguitu migliorat b'diversi beneficati mill-istess venditrici" li jirreferu ghall-bini li Vittoria Mifsud ghamlet fil-fond numru 35, Parish Street, Mellieha. Il-Qorti ma taqbilx mal-Perit legali u thoss li l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni li l-istess Vittoria Mifsud kienet bniet fuq l-art assenjata lilha bid-divizjoni tal-31 ta' Awissu 1931 u li saru parti integrali mill-istess imsemmi fond. Ghalhekk dak li mbiegh bil-kuntratt tat-12 ta' Dicembru, 1949 kien il-fond numru 35 f'Parish Street, Mellieha, kif in segwitu migliorat b'diversi beneficati minn Vittoria Mifsud. Dan iwassal li meta Carmelo Mifsud akkwista l-fond numru 35, f'Parish Street, Mellieha, hu akkwista wkoll l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni w in segwitu huwa ttrasferixxa l-istess fond inkluz l-ambjenti lil Salvina Fenech in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antonio Galea datat 4 ta' April 1955.

"Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti Salvina Fenech akkwistat il-fond numru 35, f'Parish Street, Mellieha, inkluz fih l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni.

"***D5. Titolu tal-Konvenuta:***

"Issa l-konvenuta eccepit (fol 93) li ghandha titolu validu fil-ligi. Ukoll fid-Dikjarazzjoni Guramentata taghha l-konvenuta Emanuela Mifsud stqarret illi fuq l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni hija ghandha titolu ta' ko-proprietà oltre li tikri l-istess ambjenti minghand terzi. Izda hi ma gabet ebda prova ta' dan l-allegat titolu ta' ko-proprietà fuq dawn l-ambjenti.

"Il-konvenuta taghlaq in-nota taghha billi tghid:

> ""It-titolu, in bazi ghall-imsemmija divizjoni tal-1931 ivesti proprju fil-konvenuti, possesuri atwali u minn dejjem tal-bitha w il-kamra, bhala aventi kawza ta' Vitoria Mifsud li minn wara d-divizjoni tal-1931, fejn akkwistat il-fond 35 bil-bitha, baqghet dejjem izzomm il-pussess u l-proprjeta` tal- bitha li maghha bniet u annettiet ukoll ghall-abitazzjoni taghha l-kamra numru 1, North Street Mellieha.""

"Izda kif gja issemma fuq la l-konvenuta ghazlet li tasserixxi titolu ta' propjeta', [li ma irnexxilix tipprova] ma tistax issa taghzel li tmur fuq il-pussess. Kif inghad tapplika l-massima *melius est non habere titulum quam habere vitiosum.*

"Dan iwassal ghall-fatt li l-konvenuti odjerni jiddetjenu l-ambjenti in kwistjoni bla ebda titolu validu fil-ligi u b'hekk huma obbligati jirritornaw l-istess lill-attrici.

"**E. KONKLUZJONIJIET:**

"Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuta.

"Tiddikjara lill-konvenuta [ossija fuq min gew trasfuzi l-atti li hija kienet qeghda tokkupa l-ambjent ta' parti mill-fond numru 35, Parish Street, Mellieha, proprjeta` tal-attrici, b'semplici tolleranza.

"Tikkundanna lill-istess konvenuta [ossija fuq min gew trasfuzi l-atti] sabiex fi zmien tliet xhur tizgombra mill-imsemmi ambjent tal-parti mill-fond numru 35, Parish Street, Mellieha, minnha okkupat, u tirrikonsenjah bl-accessorji kollha li hemm fih lill-attrici.

"Salvi d-drittijiet ta' l-attrici ghad-danni eventwali, likwidabbli dawn id-danni f'gudizzju separat, u salvi azzjonijiet ohra kompetenti lill-istess attrici f'kaz illi fl-ambjent *in parola* l-konvenuta ikkagunat id-danni.

"Bl-ispejjez kontra l-kovenuta [ossija fuq min gew trasfuzi l-atti]."

Rikors tal-appell tat-28 ta' Marzu 2011 tal-intervenuti Censina (Vincenza) Falzon u ta' Cristino Mifsud, u l-istess Cristino Mifsud li b'digriet tas-17 ta' Jannar 1996 ġie ordnat li l-atti tal-kawża jitkomplew f' ismu minflok il-mejta konvenuta Emanuela Mifsud u kif ukoll bħala mandatarju speċjali tal-intervenuti imsefrin Nazzarena McKay u Tony Mifsud:

3. L-imsemmija intervenuti ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha, li flimkien mieghu ġew ippreżentati seba' dokumenti: AAP, BAP, CAP, DAP, EAP, FAP u GAP. L-aggravji tagħhom huma erbgħa kif ser jingħad.

4. L-ewwel aggravju tagħhom jikkonsisti fil-fatt li l-ewwel Qorti stabbiliet it-titolu tal-attriċi in bażi għall-kuntratt ta' bejgħ tal-1949 li permezz tiegħu Vittoria Mifsud biegħet lil ħuha Carmelo Mifsud (l-*ante*

causa tal-attriċi Salvina Fenech). L-intervenuti isostnu li hemm dubji gravi dan il-kuntratt jistax jitqies bħala prova tal-proprjeta` tal-attriċi fuq l-ambjent in kwistjoni.

5. It-teżi tagħhom hi li meta fl-1949 Vittoria Mifsud biegħet lil ħuha Carmelo Mifsud il-fond 35, Triq il-Parroċċa, Mellieħa, kienet qed tiġi eskluża mill-bejgħ il-kamra numru 1 North Street Mellieħa, u l-bitħa ta' magħha li, skont huma, baqgħu ambjenti u residenza proprjeta` ta' Vittoria Mifsud. Huma jilmentaw mill-fatt li l-ewwel Qorti tat wisq importanza lill-kliem "*Għal fini tal-Liġi dwar it-taxxa tas-Suċċessjoni u Donazzjoni, jiena Nutar niddikjara li l-fond in kwistjoni mhux soġġett għal dik it-taxxa għar-raġuni li l-istess fond in segwitu miljorat b'diversi benefikati mill-istess venditriċi kien ġie assenjat lill-istess Vittoria Mifsud in forza ta' diviżjoni*".

6. L-appellanti jmorru lura għall-kuntratt ta' diviżjoni tal-1931 li permezz tiegħu Maria, Katerina, Giuseppa, Vittoria u Carmelo, aħwa Mifsud, qasmu l-assi ereditarji tal-ġenituri tagħhom. Jgħidu li l-pjanta li tifforma parti mid-diviżjoni turi li l-fond 35, Via Parrocchiale, Mellieħa, li ġie assenjat lil Vittoria Mifsud, jinkludi il-bitħa, (jew art mhux mibnija) li tiġi wara l-fond 36, assenjat lil Carmelo Mifsud. Jispjegaw li l-kamra mertu tal-kawża inbniet wara d-diviżjoni u qabel il-kuntratt ta' bejgħ tal-1949. Ikomplu jgħidu li huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-fond 35 Parish Street u l-ambjenti in kwistjoni kienu ilhom jintużaw bħala żewġ

residenzi indipendenti bi dħul separat minn fuq toroq differenti. Jgħidu wkoll li wara li Vittoria Mifsud bniet il-kamra (Nr 1, North Street) fil-bitħa formanti parti mill-fond 35, Triq il-Parroċċa, hija, għall-ħabta tal-1939/1940, kriet il-fond 35 Parish Street lil Salvina Fenech, nieqes mill-bitħa u l-kamra li żammet bħala residenza għaliha. Jenfasizzaw illi meta kriet il-fond 35 Parish Street, lil Salvina Fenech (l-attriċi) ma kienx hemm aktar aċċess liberu minnu għall-bitħa, fis-sens illi l-bieb li kien hemm oriġinarjament ma setax jinfetaħ min-naħa tal-fond 35 Parish Street. Jargumentaw li meta Vittoria Mifsud biegħet il-post 35 Parish Street lil ħuha Carmelo, u dan bl-inkwilina Salvina Fenech fih, hija ma kinitx ser tbiegħlu wkoll ir-residenza tagħha, u toqgħod hemm b'tolleranza u bil-periklu li tista' tiġi żgumbrata. In oltre jgħidu li meta fl-1949 hija biegħet il-post 35 Parish Street lil ħuha, l-ambjenti in kwistjoni kienu ilhom separati minn tali post, u dan sa mill-bidu tal-kirja lil Salvina Fenech.

7. Jaċċennaw partikolarment għall-fatt li dak in-nhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-1949 tniżżel fl-istess kuntratt li l-att kien qed jiġi magħmul fil-post 1, North Street, Mellieħa "*fid-dar tal-abitazzjoni tal-istess venditriċi Vittoria Mifsud*." Jirraġunaw illi kieku tali post kellu jifforma parti mill-post li kien qed jinbiegħ kien ikun speċifikat fl-istess kuntratt.

8. Jirreferu għall l-Artikolu 28(1)(f)(i) u (ii) tal-L-Att dwar il-Professjoni Notarili u Arkivji Notarili, li jistipula li kull att notarili għandu jkun fih:

(i) id-deskrizzjoni preċiża tal-ħaġa li dwarha jsir l-att b'mod li ma tistax tittieħed b'oħra,

(ii) fil-każ ta' atti fost il-ħajjin dwar immobbli, dawn għandhom jiġu mfissrin, jekk bini, bit-tismija tal-belt jew raħal u tat-triq fejn qegħdin u tan-numru tagħhom, u, jekk ma jkollhomx numru, bit-tismija ta' tlieta, għall-anqas, mill-irjieħ tagħhom;

u jargumentaw li l-fatt li l-post 1, North Street ma ssemmiex bħala oġġett preċiż tal-ħaġa li dwarha sar il-kuntratt huwa prova b'fondament legali, li ma sar l-ebda bejgħ tal-kamra numru 1 bil-bitħa magħha minn Vittoria Mifsud lil ħuha Carmelo Mifsud fl-1949.

9. Jispjegaw ukoll li wara l-mewt ta' Vittoria Mifsud wirtuha l-erba ħutha fosthom Carmelo Mifsud, u fid-denunzja tas-suċċessjoni li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Ottubru 1950, fost l-assi tagħha tniżżlet il-kamra f' North Street li fiha kienet tabita l-istess Vittoria Mifsud. Sussegwentement fl-1955 Carmelo Mifsud biegħ il-fond 35 Parish Street lill-inkwilina li kienet tabita fih, u cioe` lill-attriċi Salvina Fenech. Jaċċennaw għall-fatt li anke f'dan il-kuntratt ma tissemmiex il-kamra in kwistjoni. Jirrimarkaw ukoll li f'dak iż-żmien li l-post 35 Parish Street inbiegħ lill-attriċi, il-kamra kienet għadha mimlija bl-affarijiet ta' Vittoria Mifsud, li imbagħad saru proprjeta` tal-eredi, u għalhekk jargumentaw illi li kieku din il-kamra kienet inkluża fil-bejgħ kienet żgur issir xi riferenza fil-kuntratt għall-fatt li kien għad fiha ħwejjeġ ta' terzi.

10. Dwar l-allegata tolleranza, l-intervenuti jgħidu li jekk kien hemm xi

sitwazzjoni ta' tolleranza din kienet tirrigwarda l-użu tal-bitħa ta' bejn il-kamra f'1 North Street u d-dar 35 Parish Street sabiex proprju tiffaċilita lill-attriċi nnifisha żżomm it-tiġieġ.

11. Finalment jirrimarkaw ukoll dwar il-fatt li għaddew 22 sena minn meta l-attriċi xtrat id-dar li tagħha kienet inkwilina sakemm intavolat din il-kawża. Jargumentaw illi għalkemm agixxiet fit-terminu legali, jibqa' l-fatt li dan kien perjodu twil wisq biex hija tista' titqies li meta għamlet il-kawża fl-1977 għamlitha għaliex kienet konvinta li bix-xiri tad-dar fl-1955 hija akkwistat il-kamra in kwistjoni bil-bitħa.

12. <u>It-tieni aggravju</u> jirrigwarda ċ-ċaħda tal-ewwel Qorti tal-eċċezzjoni tal-konvenuta li hija "*tokkupa l-fond imsemmi fiċ-ċitazzjoni b'titolu validu fil-liġi*…". Huma jsostnu li f'każ li l-ewwel Qorti jidhrilha li l-attriċi effettivment ippruvat it-titolu tagħha għandha imbagħad tanalizza t-titolu pretiż mill-konvenuta; titolu li skont l-istess intervenuti, ġie ppruvat u huwa anteċedenti għal dak tal-attriċi.

13. Jargumentaw li meta Vittoria Mifsud fl-1931 ġiet assenjata l-fond 35 Parish Street, bl-art rettangolari retroposta, din l-art baqgħet dejjem fil-pussess eskussiv tagħha bħala proprjetarja u għalhekk fl-għeluq l-għaxar snin tal-pussess, u cioe` fl-1941, hija saret għall-fini u effetti kollha tal-liġi taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili proprjetarja indiskussa tal-istess art. Ikomplu jargumentaw li allura huma, l-intervenuti appellanti, u l-kuratur tal-eredità Kristinu Mifsud, għandhom il-bażi tal-

pussess tagħhom sorrett minn dan it-titolu stabbilit favur Vittoria Mifsud fl-1941 u konsistenti fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1931.

14. Jgħidu li huma ma bbażawx l-eċċezzjoni tagħhom fuq it-titolu mbagħad waqgħu fuq il-pussess, kif donnha fehmet l-ewwel Qorti, iżda l-argument tagħhom, invece, kien li t-titolu allegat minnhom huwa propju l-kuntratt tal-1931 segwit bil-pussess ta' għaxar snin mill-istess Vittoria Mifsud bħala l-akkwirenti fid-diviżjoni tal-1931 tal-art ta' wara.

15. Jgħidu li meta fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom semmew il-pussess "*attwali u minn dejjem*" tagħhom, dan semmewh bħala n-"ness storiku" ta' kif din il-kamra minn idejn Vittoria Mifsud spiċċat f'idejn il-konvenuta neputija Emanuela Mifsud u eventwalment f'idejhom u wkoll bħala turija li sa mit-titolu tagħhom stabbilit fl-1941 sa llum, l-ambjenti in kwistjoni qatt ma ġew trasferiti lil terzi.

16. Isostnu li l-eċċezzjoni tagħhom hija ppernjata fuq it-titolu biss, u huwa titolu anteċedenti għal dak vantat mill-attriċi.

17. <u>It-tielet aggravju</u> jirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti kkundannat lill-konvenuta u lilhom biex jikkonsenjaw l-ambjent in kwistjoni lill-attriċi "*bl-aċċessorji kollha li hemm fih*". Jgħidu li jekk b'aċċessorji si tratta ta' ħwejjeġ mobbli il-kundanna hija infondata għaliex kwalunkwe ħaġa li

seta' kien hemm fl-ambjenti de quo setgħu kienu biss l-ewwel dawk tal-wirt ta' Vittoria Muscat imbagħad tal-konvenuta Emanuela. Ikomplu jgħidu li jekk b'aċċessorji qed issir riferenza għal xi miljoramenti in situ, din ukoll m'għandhiex fondament għaliex kif spjegat taħt l-ewwel u t-tieni aggravji, l-ambjenti jappartjenu in proprjeta` lilhom (l-appellanti) u għalhekk kwalukwe aċċessorji fissi fl-ambjenti huma wkoll tagħhom.

18. Ir-raba' aggravju jirrigwarda r-riserva tal-ewwel Qorti li l-attriċi tkun tista' tfittex għal dannu eventwali f'każ li *"…fl-ambjenti in parola il-konvenuta kkaġunat danni".* L-appellanti jargumentaw illi kif premess fl-ewwel u t-tieni aggravji, l-ambjenti de quo jappartjenu lilhom u għalhekk l-imsemmija riserva għandha wkoll tiġi revokata. In oltre jgħidu li fil-mertu l-attriċi ma ġabet l-ebda prova li l-konvenuta jew huma stess ikkaġunaw xi ħsarat.

Risposta tal-appell tal-atturi appellati tad-19 ta' April 2011:

19. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

20. Preliminarjament jgħidu li d-dokumenti esebiti mill-appellanti mar-rikors tal-appell tagħhom ġew hekk esebiti bi ksur tal-provvediment tal-Artikolu 642 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk għandhom jiġu sfilzati.

21. B'riferenza għall-ewwel aggravju tal-appellanti, l-atturi jsostnu li t-teżi tal-appellanti (li fil-kuntratt tal-1949 meta Vittoria Mifsud biegħet lil ħuha kienet qed tbiegħlu biss il-fond 35, Parish Church u mhux ukoll il-kamra 1, North Street u l-bitħa ta' magħha) hija għal kollox żbaljata. Jikkummentaw li t-teżi tal-appellanti minflok ibbażata fuq id-diċitura tal-kuntratt, hija bbażata invece fuq l-indirizz fejn ġie ppubblikat il-kuntratt.

22. Huma jsostnu li l-ewwel Qorti kienet għal kollox korretta u ġustifikata li tasal għall-konklużjoni minnha raġġunta: u cioe` li l-kliem fuq il-kuntratt tal-1949 *"…in segwitu miljorat b'diversi benefikati mill-istess venditriċi*" jikkostitwixxu prova li meta Vittoria Mifsud biegħet il-fond lil ħuha Carmelo, dan kien jikkomprendi l-kamra u l-bitħa.

23. Jgħidu li meta Vittoria Mifsud ġiet assenjata d-dar 35, Parish Street bil-parti retroposta mhux mibnija, dan kien fond uniku u mhux fond u porzjoni ta' art distinti minn xulxin, u li meta l-istess Vittoria Mifsud għamlet il-miljoramenti fil-fond dawn kienu jikkonsistu biss bil-bini tal-kamra fuq in-naħa ta' wara bħala parti integrali mill-istess fond: 35 Parish Street. Jaċċennaw għall-fatt li kien hemm sistema waħda ta' dawl u ilma u kien jinfed minn naħa sa oħra: mill-bieb ta' barra sal-kamra.

24. Għalhekk isostnu li dak li Vittoria Mifsud ittrasferiet lil ħuha Carmelo Mifsud kien il-fond 35 Parish Street kif miljorat bil-benefikati li għamlet l-istess Vittoria Mifsud.

25. B'riferenza għat-tieni aggravju tal-appellanti, l-appellati jgħidu li una volta aċċettat it-titolu tal-attriċi, isegwi per konsegwenza li t-titolu pretiż mill-konvenuta mhux pruvat u dan għar-raġuni li l-konvenuta qed tippretendi l-oriġini tat-titolu tagħha mingħand l-istess Vittoria Mifsud. Jgħidu li ma jsegwix bħala argument loġiku li Vittoria Mifsud biegħet il-fond 35 Parish Street, kif in segwitu miljorat, lil ħuha Carmelo Mifsud, u dan *a sua volta* biegħ l-istess fond lill-attriċi Salvina Fenech u issa l-appellanti qed jippretendu li bħala aventi kawza ta' Vittoria Mifsud għandhom il-bażi tal-pussess tagħhom sorrett mit-titolu stabbilit favur Vittoria Mifsud fl-1941 u konsistenti fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1931.

26. B'riferenza għat-tielet aggravju jgħidu li dan ma jimmeritax risposta.

27. B'riferenza għar-raba' aggravju jgħidu li dan ukoll ma jimmeritax risposta, anke in kwantu dak li għamlet l-ewwel Qorti kien biss riserva favur l-atturi appellati u mhux kundanna tal-appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

Id-dokumenti esebiti mar-rikors tal-appell:

28. Sitta mis-seba' dokumenti ppreżentati mar-rikors tal-appell (AAP, BAP, CAP, DAP, EAP u FAP) ġew sfilzati b'ordni ta' din il-Qorti tas-27 ta' Frar 2015.

Kronolġija tal-fatti rilevanti:

29. Is-segwenti hija kronologija tal-fatti salienti relevanti tal-vertenza f'dan l-appell:

28.04.1931 Rapport tal-perit Antonio Grech Dimech[1] (bi pjanta inklużа a fol 292), ippreżentat fl-atti tal-kawża "*Caterina Vella et vs Carmelo Mifsud et*" Cit. Nru 305/30 li permezz tiegħu huwa ppropona pjan ta' diviżjoni f'ħames (5) partijiet tal-beni appartenenti lil missier il-kontendenti. Fost il-beni elenka "*corpo di beni posto in Mellieħa, Via Parrochiale numeri 35 e 36, e Via Kasam Barrani*"[2]. B'riferenza għall-pjanta annessa, huwa spjega x'alterazzjonijiet kellhom isiru biex dan il-fond jinqasam f'<u>żewġ fondi indipendenti</u>: wieħed deskritt hekk: *"la*

[1] Fol 278-292

[2] Il-perit osserva li fejn jinsab dan il-fond, il-livell ta' Via Kasam Barrani huwa madwar sular ogħla mil-livell ta' Via Parrochiale, b'mod li l-fond jikkonsisti f'parti aċċessibbli minn Via Parrochiale u fil-livell stess tat-triq, u f'parti, li hija retroposta għall-oħra, bil-pjan terren skavat fil-blat u bit-"terrazzi" fil-livell ta' Via Kasam Barrani.

frazione del corpo di beni in Via Parrochia, accessibili dal N° 35 e da Via Kasam Barrani…" u l-ieħor deskritt hekk *"la parte della casa in Via Parrochiale che sara` accessibile dal N° 36…".*

21.08.1931 Kuntratt ta' diviżjoni[3] fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius li permezz tiegħu l-aħwa Mifsud: Maria, Caterina, Giuseppa, Vittoria u Carmelo, qasmu l-assi ereditarji tal-ġenituri tagħhom. Vittoria (li tiġi iz-zija tal-konvenuta) ġiet assenjata "*il mezzanino con porta su detta Via Parrochiale segnata col numero trentacinque, come indicato nello schizzo annesso alla relazione che si trova allegata al presente atto…*", filwaqt li Carmelo (li jiġi missier il-konvenuta) ġie assenjat il-fond adjaċenti u cioe` "*il mezzanino con porta su detta Via Parrochiale segnata col numero trentasei, come indicato nello schizzo annesso alla relazione allegata al presente atto…"*

Bejn 1931-1949 Skont il-konvenuta Emanuela Mifsud, "*Wara d-diviżjoni, Vittoria Mifsud bniet ġo North Street Mellieħa numru 1. marret toqgħod f'dan il-fond u kriet il-fond 35 Parish Street.*"[4] Bin l-attriċi, Francis Fenech, ikkonferma li fi żmien il-gwerra kienu diġa jgħixu hemm. Huwa spjega li *"…aħna konna nikru biss parti mit-35, billi fil-parti ta' wara, dik in kwistjoni, kienet tgħix Vittoria.*"

[3] Fol 256-277, Dok Z1

[4] Il-kamra nru 1 kienet tinsab fir-rokna ta' fejn North Street (Triq it-Tramuntana) tiltaqa' ma' Vjal Qasam Barrani.(ara fol 158)

12.12.1949 Kuntratt ta' bejgħ[5] fl-atti tan-Nutar Antonio Galea li permezz tiegħu Vittoria Mifsud biegħet lil ħuha Carmelo "*lok ta' djar li qiegħed fil-Mellieħa Parish Street, numru ħamsa u tletin (Nru 35) liberu u frank minn ċnus, piżijiet u fedekommessi, bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha*".

03.08.1950 Mietet Vittoria Mifsud[6]. Fuq iċ-ċertifikat tal-mewt hemm indikat li kienet tirrisjedi fil-post "*1, North Street, Mellieħa*".

14.04.1955 Kuntratt ta' bejgħ[7] fl-atti tan-Nutar Antonio Galea li permezz tiegħu Carmelo Mifsud biegħ lill-attriċi Salvina Fenech il-"*lok ta' djar li jinsab fil-Mellieħa, Parish Street, Numru 35 (ħamsa u tletin) liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tiegħu kollha, l-istess fond qed jinbiegħ tali quali kif possedut mill-istess Carmelo Mifsud*".

<u>L-ewwel aggravju:</u> l-allegati dubji dwar it-titolu tal-attriċi li joħloq il-kuntratt tal-1949.

30. Il-kwistjoni kollha tippernja fuq x'kien eżatt dak li Vittoria Mifsud biegħet lil ħuha Carmelo (l-awtur tal-attriċi) permezz tal-kuntratt tal-1949. Il-kontendenti jagħtu interpretazzjonijiet differenti fir-rigward ta'

---
[5] Fol 227-239
[6] Fol 252, Dok KM5
[7] Fol 234-239

fhiex kien jikkonsisti il-fond 35 Parish Street, Mellieħa, indikat f'tali kuntratt:

(a) It-teżi tal-attriċi hi li Vittoria Mifsud biegħet lil ħuha Carmelo Mifsud (l-awtur tal-attriċi) l-estenzjoni kollha tal-fond 35 Parish Street kif kien ġie assenjat lilha bid-diviżjoni tal-1931, filwaqt li:

(b) t-teżi tal-konvenuta hi li Vittoria Mifsud biegħet lil ħuha Carmelo Mifsud (li jiġi misser l-istess konvenuta) parti biss minn dak il-fond 35 Parish Street li ġie assenjat lilha bid-diviżjoni tal-1931, u cioe` il-parti li l-attriċi Salvina Fenech kienet tikri, u mingħajr dik il-parti ta' wara, li Vittoria Mifsud kienet bniet sussegwentement għad-diviżjoni (1, North Street) u fejn kienet talbita l-istess Vittoria Mifsud meta sar il-bejgħ.

31. Din il-Qorti tosserva li fil-kuntratt tal-1949 l-oġġett tal-bejgħ huwa deskritt sempliċiment bħala lok ta' djar li qiegħed f'35 Parish Street, Mellieħa. Ma tniżżilx speċifikatament jekk dan jinkludix jew jeskludix l-ambjenti in kwistjoni: u cioe` il-kamra u l-bitħa li jinsabu fuq in-naħa ta' wara b'aċċess minn North Street. Aktar lejn l-aħħar tal-kuntratt, pero`, hemm tlett dikjarazzjonijiet li jitfgħu dawl fuq x'kien eżattament l-oġġett tal-kuntratt ta' bejgħ iżda jeħtieġ li jiġu rikonċiljati waħda mal-oħra għar-raġunijiet li ser jingħadu. Waħda mid-dikjarazzjonijiet tirrigwarda (i) t-taxxa tas-suċċessjoni u donazzjoni, l-oħra tirrigwarda (ii) l-provenjenza u l-oħra tirrigwarda (iii) il-post fejn sar il-kuntratt.

32. Il-paragrafu dwar it-taxxa tas-suċċessjoni jgħid hekk:

> "*Għal fini tal-liġi dwar it-taxxa tas-suċċessjoni u donazzjoni jiena nutar niddikjara li l-fond in kwistjoni mhux soġġett għal dik it-taxxa għar-raġuni li l-istess fond, in seguitu migliorat b'diversi benefikati mill-istess venditriċi, kien ġie assegnat lill-istess Vittoria Mifsud in forza ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tal-wieħed u għoxrin ta' Awwissu elf disa' mija wieħed u tletin…*" (sottolinejar tal-Qorti)

33. L-ewwel Qorti fil-fatt tat importanza kbira lil dan il-paragrafu. Hija qalet li l-kliem "*in seguitu migliorat b'diversi benefikati mill-istess venditriċi*" jirreferu għall-bini li Vittoria Mifsud kienet għamlet fil-fond 35 Parish Street u għalhekk meta Carmelo Mifsud akkwista l-fond 35 Parish Street mingħand oħtu huwa akkwista wkoll l-ambjenti in kwistjoni u imbagħad fl-1955 huwa ttrasferixxa l-istess fond inkluż l-ambjenti lill-attriċi.

34. Il-paragrafu dwar il-provenjenza jgħid hekk:

> "*L-istess fond in quistioni li oriġinarjament kien jifforma parti mal-fond contigwu numru sitta u tletin fl-istess triq, Parish Street, Mellieħa, kien ġie deskritt mill-perit Antonio Grech Dimech fir-relazzjoni tiegħu peritali li tinsab annessa mal-imsemmi att ta' diviżjoni ippubblikat min-Nutar Emanuele Agius fil-wieħed u għoxrin ta' Awwissu, elf disa' mija, wieħed u tletin.*" (sottolinejar tal-Qorti).

35. Issa, kif diġà ġie spjegat fil-parti kronoloġika (supra), il-perit Grech Dimech fil-pjan tal-qasma tiegħu tal-1931 kien iddiskriva l-fond hekk: "*la frazione del corpo di beni in Via Parrochia, accessibili dal N° 35 e da Via Kasam Barrani…*". Kif spjegat fin-nota *a calce* numru 6, jidher li f'dik

il-parti Via Qasam Barrani tiltaqa' ma' Triq it-Tramuntana. Għalhekk skont dan il-paragrafu dwar il-provenjenza, il-fond 35 Parish Street Mellieħa li kien qed jinbiegħ permezz tal-kuntratt tal-1949 kien proprju dak il-fond 35 Via Parrochiale, Mellieħa, li mess lil Vittoria Mifsud bid-diviżjoni tal-1931.

36. Il-paragrafu dwar il-post fejn ġie magħmul il-kuntratt pero` imbagħad jgħid hekk:

> "*Dan l-att ġie magħmul u ppubblikat in segwitu għaċ-ċerziorazzjoni skont il-liġi f'Malta, Mellieħa, North Street, numru wieħed, fid-dar tal-abitazzjoni tal-istess venditriċi Vittoria Mifsud…*"

37. Din id-dikjarazzjoni *prima facie* tidher li tiġġenera element ta' ambigwità dwar jekk l-ambjenti in kwistjoni kinux <u>ukoll</u> jiffurmaw parti mill-fond 35 Parish Church, Mellieħa, li kien qed jiġi trasferit bil-kuntratt tal-1949. Dan għaliex 1 North Street Mellieħa, il-post tal-abitazzjoni ta' Vittoria Mifsud, jissemma donnu xi indirizz ta' fond indipendenti mill-fond li kien qed jiġi mibjugħ. Fil-fatt huwa proprju fuq dan il-paragrafu li l-konvenuta (u l-intervenuti) jissostanzjaw it-teżi tagħhom li l-ambjenti in kwistjoni ma nbiegħux minn Vittoria Mifsud lil ħuha Carmelo fl-1949.

38. Mhux ikkontestat li wara li Vittoria Mifsud akkwistat il-fond 35 Via Parrochiale, Mellieħa, din bniet il-parti ta' wara li tikkonfina ma' North Street u fil-fatt marret toqgħod fiha, bl-indirizz tagħha issa magħruf

bħala 1, North Street, Mellieħa. Il-kumplament tal-fond 35 Parish Street krietu lill-attriċi. Għalhekk minn meta Vittoria Mifsud akkwistat il-fond 35 Parish Street, Mellieħa, permezz tal-kuntratt tad-diviżjoni tal-1931 sad-data tal-kuntratt ta' bejgħ tal-1949, kien immaterjalizza fond ieħor fuq l-istess estenzjoni tal-art tal-fond oriġinali. Anke jekk dawn iż-żewġ fondi ma kinux separati b'ħajt tal-ġebel, iżda sempliċiment b'bieb, ma jistax wieħed ma jqisx li l-fond 35 Parish Street Mellieħa kif assenjat lil Vittoria Mifsud fl-1931 ma kienx aktar fl-istat oriġinali tieghu iżda parti minnu sar fond ieħor: 1, North Street, Mellieħa. Jirriżulta pruvat li l-ambjenti in kwistjoni fil-fatt kien ilhom jintużaw bħala residenza ta' Vittoria Mifsud għal diversi snin qabel l-1949.

39. Wieħed jista' jispekula li kieku Vittoria Mifsud riedet tittrasferixxi lil ħuha Carmelo l-estensjoni kollha tal-fond 35 Parish Street li hija kienet akkwistat bid-diviżjoni tal-1931, (inkluż il-parti li sussegwentement bniet u li fiha kienet tirrisjedi, bl-indirizz partikolari tiegħu 1, North Street, Mellieħa) dan kien ikun imniżżel speċifikatament fl-istess kuntratt. Kif irrileva l-perit legali fil-konklużjonijiet tiegħu, (u l-intervenuti fir-rikors tal-appell tagħhom) l-Artikolu 28(1)(f)(i) u (ii) tal-L-Att dwar il-Professjoni Notarili u Arkivji Notarili, jistipula li kull att notarili għandu jkun fih id-deskrizzjoni preċiża tal-ħaġa li dwarha jkun qed isir l-att sabiex ma tistax tittieħed b'oħra, u wkoll li fil-każ ta' atti *inter vivos* fir-rigward ta' bini, għandu jitniżżel in-numru, it-triq u l-belt jew raħal fejn jinsabu. Dan seta'

jagħti lok għal ċertu raġionament li ġialadarba l-ambjenti in kwistjoni issa kellhom indirizz partikolari għalihom, kieku dawn ukoll kienu qegħdin jiġu trasferiti lil Carmelo Mifsud, kellu allura fuq il-kuntratt jitniżżel tali indirizz sabiex dak li kien qed jiġi trasferit ikun deskritt bi preċiżjoni.

40. Inoltre, seta' wkoll jiġi konġetturat li kieku dak li kienet qegħda tbiegħ l-attriċi kien jinkludi propju l-post tar-residenza tagħha (anke jekk lil ħuha stess) din kienet tagħmel xi tip ta' klawsola fil-kuntratt biex tassigura li kien se jibqagħlha id-dritt ta' abitazzjoni fih. Il-post "1, North Street, Mellieħa" kien fil-fatt l-aħħar post ta' abitazzjoni tagħha meta mietet fit-3 ta' Awwissu 1950, kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt tagħha. Għalkemm f'dan il-kuntest ta' min ukoll wieħed jikkunsidra li Vittoria Mifsud mietet propju inqas minn tmien xhur wara li sar il-kuntratt u skont l-istess konvenuta, kienet l-isptar St Vincent de Paule.

41. Fil-fatt huwa proprju minħabba konsiderazzjonijiet bħal dawn li dan il-każ spiċċa il-Qorti fl-ewwel lok. Iżda minkejja li l-kuntratt tal-1949 jidher li ma speċifikax li l-fond 35 Parish Street Mellieħa kien jinkludi l-ambjenti in kwistjoni, u minkejja li l-indirizz tal-venditriċi ġie indikat qisu fond li m'għandu x'jaqsam xejn ma dak li qed jinbiegħ bl-istess kuntratt, u minkejja li l-venditriċi ma kinitx qed tirriserva xi dritt ta' abitazzjoni fil-fond fejn kien propju ilha tgħix, din il-Qorti hija tal-fehma li permezz tal-kuntratt tal-1949 Vittoria Mifsud kienet effettivament qed tbiegħ l-

estenzjoni kollha tal-fond 35 Parish Church, Mellieħa li kienet akkwistat meta saret id-diviżjoni tal-1931.

42. Dan qed jingħad mhux biss għaliex fil-paragrafu dwar it-taxxa hemm indikat li l-fond li qed jinbiegħ kien ġie miljorat bil-benefikati (liema benefikati jidhru li kienu propju l-ambjenti in kwistjoni u cioe` dawk li kienu jikkomprendu 1, North Street, Mellieħa[8]). Qed jingħad ukoll għaliex ir-realtà li temerġi mill-kuntratt tal-1949, apparti kull spekulazzoni, hi li fil-paragrafu dwar il-provenjenza jingħad ċar u tond li l-fond li qed jiġi trasferit huwa propju dak li kien ġie deskritt mill-perit Grech Dimech fir-relazzjoni tiegħu annessa wkoll mad-diviżjoni u issa fir-relazzjoni tiegħu il-perit Grech Dimech jiddiskrivi l-fond 35 bħala li huwa aċċessibbli minn Via Parrochiale u wkoll Via Kasam Barrani (fejn qegħdin ngħidu li din tiltaqa' ma' Triq it-Tramuntana). Ifisser għalhekk li skont il-kuntratt tal-1949 Vittoria Mifsud kienet qegħda tittrasferixxi l-istess fond 35 Via Parrochiale li hija kienet akkwistat bid-diviżjoni tal-1931. Di piu` jiġi osservat li r-relazzjoni tal-perit kienet tinkludi pjanta, u mill-pjanta joħroġ ukoll ċar daqs il-kristall li l-fond 35 Via Parrochiale kien jibqa' sejjer sat-triq ta' wara.

---

[8] Jiġi osservat li l-kamra li kienet tifforma parti mill-ambjenti in kwistoni twaqqgħet fil-mori tal-kawza (fl-2003) u f'dan ir-rigward ittieħdu proċeduri kriminali kontra Spiro Bartolo (kuntrattur). Il-Qorti tal-Appell Kriminali (Appell Nru 297/05) ikkonfermat is-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta) bħala Qorti ta' Ġudikatura Kriminali li kienet sabet lil Spiro Bartolo ħati ta' *ragion fattasi* fit-23 ta' Lulju 2003 fil-konfront ta' Cristino Mifsud, Francesco Fenech, Antonia Fenech u oħrajn billi fixkilhom fil-pussess ta' ħwejjiġhom.

43. Din il-Qorti hija konvinta għalhekk li meta Vittoria Mifsud fl-1949 biegħet lil ħuha Carmelo Mifsud il-fond 35 Parish Street, Mellieħa, kienet qed tbiegħlu l-estenzjoni kollha tal-fond 35 Parish Street Mellieħa li kienet akkwistat bid-diviżjoni tal-1931, u cioe` inkluż l-ambjenti in kwistjoni li jikkonfinaw ma' 1 North Street (triq it-Tramuntana), Mellieħa (fejn din it-triq tiltaqa' ma' Triq Qasam tal-Barrani).

44. Għalkemm il-kuntratt tal-1949 ma jispeċifikax li l-post tar-residenza tal-venditriċi fejn kien qed jiġi ffirmat il-kuntratt huwa proprju parti mill-immobbli li kienu qegħdin jiġu trasferiti, dan ma jfissirx li kien qed jiġi eskluż u anzi, ladarba mill-istess kuntratt jirriżulta li l-fond 35 Parish Street huwa l-istess fond 35 Via Parrochiale kif deskritt mil-perit tekniku fl-1931, jirriżulta li kien inkluż. Kull spekulazzjoni trid tbaxxi rasha għall-massima *contra scriptum non est argumentum*.

45. U ladarba qed jiġi rikonoxxut li Vittoria Mifsud effettivament ittrasferiet lil ħuha (l-awtur tal-attriċi) il-fond 35 Parish Street li oriġinarjament kienet akkwistat bid-diviżjoni tal-1931 (inkluż l-ambjenti in kwistjoni), isegwi li dak li l-attriċi Salvina Fenech effettivament akkwistat mingħand Carmelo Mifsud fl-1955 kien ukoll jinkludi l-ambjenti mertu tal-kawża.

46. Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti hija tal-fehma li l-ewwel aggravju tal-intervenuti huwa infondat.

<u>It-tieni aggravju</u>: it-titolu o meno tal-konvenuta fuq l-ambjenti in kwistjoni.

47. Tqum issa l-kwistjoni dwar it-titolu tal-konvenuta Emanuela Mifsud (u l-intervenuti appellanti). Il-konvenuta Emanuela Mifsud kienet eċċepiet li hija kienet qed tokkupa l-ambjenti in kwistjoni "*b'titolu validu fil-liġi*". Fid-dikjarazzjoni tal-fatti spjegat illi "*oltre li hija komproprjetarja tal-istess, hija tikrih mingħand terzi persuni*".

48. L-ewwel Qorti osservat li l-istess konvenuta ma ġabet l-ebda prova ta' dan l-allegat titolu ta' ko-proprjeta`. Osservat ukoll li minkejja li fin-nota tas-sottomissjonijiet jingħad: "*It-titolu, in bażi għall-imsemmija diviżjoni tal-1931 ivesti proprju fil-konvenuti, possessuri attwali u minn dejjem tal-bitħa u l-kamra, bħala l-aventi kawża ta' Vittoria Mifsud li minn wara d-diviżjoni tal-1931, fejn akkwistat il-fond 35 bil-bitħa, baqgħet dejjem iżżomm il-pussess u l-proprjeta` tal-bitħa li magħha bniet u annettiet ukoll għall-abitazzjoni tagħha il-kamra nru 1, North Street Mellieħa*." ġialadarba il-konvenuta għażlet li tasserixxi (bla suċċess) titolu ta' proprjeta` ma setgħetx imbagħad tmur fil-pussess.

49. Fit-tieni aggravju tagħhom l-appellanti jilmentaw illi l-ewwel Qorti qieset il-paragrafu li hija ċċitat min-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom bħallikieku huma kienu qed jibbażaw l-eċċezzjoni tagħhom fuq it-titolu u mbagħad waqgħu fuq il-pussess, in kontra-pożizzjoni ma' prinċipji stabbiliti fil-ġurisprudenza. Isostnu li l-interpretazzjoni tal-ewwel Qorti ta' dan il-paragrafu ma kinitx waħda korretta.

50. Huma jispjegaw li t-titolu tagħhom huwa proprju il-kuntratt tal-1931 (li permezz tiegħu Vittoria Mifsud akkwistat il-fond 35 Via Parrochiale, Mellieħa) segwit bil-pussess ta' għaxar snin mill-istess Vittoria Mifsud bħala l-akkwirenti fid-diviżjoni tal-art ta' wara. Jgħidu li l-art rettangolari u orizzontali a fol 292 akkwistata bid-diviżjoni tal-1931 b'dak kollu li inbena fiha, u cioe` il-kamra numru 1, North Street, Mellieħa, fl-għeluq tal-għaxar snin pussess da parti ta' Vittoria Mifsud, u cioe` fl-1941, saret proprjeta` indiskussa ta' Vittoria Mifsud u għalhekk it-titolu favur tagħha ġie stabbilit fl-1941.

51. Jgħidu li l-pussess "*attwali u minn dejjem*" li jsemmu fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom mhux imsemmi bħala xi bażi separata u distinta u in alternanza għat-titolu f'każ li ma jkunx ippruvat iżda jissemma biss bħala ness storiku ta' kif il-kamra minn idejn Vittoria Mifsud spiċċat f'idejn il-konvenuta neputija Emanuela Mifsud u eventwalment f'idejhom u wkoll bħala turija li sa mit-titolu tagħhom stabbilit fl-1941 sa llum, l-ambjenti qatt ma ġew trasferiti lil terzi.

52. Din il-Qorti tħossha wisq perplessa bir-raġjonament tal-appellanti in sostenn ta' dan l-aggravju. Ma tistax tifhem kif l-appellanti qed jgħidu li t-titolu allegat mill-konvenuta (li fuqha hija ppernjata l-eċċezzjoni tal-istess konvenuta) ġie ppruvat u li huwa anteċedenti għal dak vantat mill-attriċi. Ladarba ġie stabbilit li fl-1949 Vittoria Mifsud biegħet il-fond 35 Parish Street Mellieħa (bl-ambjenti in kwistjoni) lil ħuha Carmelo Mifsud, u dan biegħu lill-attriċi, mela allura isegwi li t-titolu pretiż mill-konvenuta (li qed tippretendi l-oriġini tat-titolu tagħha mingħand l-istess Vittoria Mifsud[9]) ma ġiex pruvat. Kwalunkwe titolu li kienet akkwistat Vittoria Mifsud fuq l-ambjenti in kwistjoni ittasferietu fl-1949.

53. Għalhekk dan it-tieni aggravju jirriżulta wkoll infondat.

<u>It-tielet aggravju</u>: ir-rikonsenja tal-ambjenti in kwistjoni lill-attriċi bl-aċċessorji kollha li hemm fih.

54. L-appellanti jargumentaw illi l-kundanna tal-ewwel Qorti biex l-ambjent in kwistjoni jiġi rikonsenjat bl-aċċessorji li hemm fih mhux fondat: kemm jekk bil-kelma "aċċessorji" għandu jinftiehem ħwejjeġ mobiljari, u kemm jekk xi miljoramenti. Jgħidu li l-attriċi ma kellha l-ebda effetti personali fl-ambjent in kwistjoni għaliex għajr għat-tiġieġ li kienet iżżomm fil-bitħa għal żmien qasir, ma kinitx tokkupa dik il-parti. Jgħidu

[9] Fix-xiehda tagħha tal-5 ta' Marzu 1982, il-konvenuta Emanuela Mifsud xehdet hekk: *"Meta mietet iz-zija Vittoria Mifsud, il-post number 1, North Street, <u>li kien baqa' proprjeta` tagħha għax ma kienx inbiegħ lil missieri</u>, ingħalaq." (Sottolinejar tal-Qorti.)*

wkoll li ladarba qed jgħidu li l-ambjent in kwistjoni huwa tagħhom kwalunkwe aċċessorji fissi fl-ambjent in kwistoni huma tagħhom ukoll.

55. Fil-fehma ta' din il-Qorti dan l-aggravju huwa bla sustanza. L-aċċessorji ma jirreferux għall-ħwejjeġ mobiljarji li seta' kellhom l-appellanti fl-ambjent in kwistjoni iżda għall-istrutturi fissi li jiffurmaw parti mill-ambjenti. Ovvjament kwalunkwe "aċċessorji" huma ta' min jiġi deċiż li għandu l-proprjeta` tal-istess ambjenti, f'dan il-każ l-atturi appellati.

56. Għalhekk dan l-aggravju huwa wkoll infondat.

Ir-raba' aggravju: ir-riserva dwar id-danni

57. L-ewwel Qorti fl-aħħar tas-sentenza tagħha, għamlet din ir-riserva: "*Salv id-drittijiet tal-attriċi għad-danni eventwali, likwidabbli dawn id-danni f'ġudizzju separat, u salv azzjonijiet oħra kompetenti lill-istess attriċi f'każ illi fl-ambjent in parola l-konvenuta kkaġunat danni.*"

58. L-appellanti ħassew ruħhom aggravati b'din ir-riserva u jsostnu li għandha tiġi revokata: fl-ewwel lok għaliex jibqgħu isostnu li l-ambjent in kwistjoni huwa tagħhom (li rriżulta ma hux il-każ), u fit-tieni lok għaliex jargumentaw li ma nġabet l-ebda prova li l-konvenuta Emanuela Mifsud jew huma l-appellanti ikkaġunaw xi ħsarat fil-fond.

59. Pero` kif jargumentaw l-appellati fir-risposta tagħhom din ir-riserva hija biss riserva favurhom u mhux kundanna lill-appellanti. Fil-fatt ma kienx il-kompitu tal-ewwel Qorti (jew ta' din il-Qorti) li tidħol f'kwistjonijiet dwar ħsarat u fil-fatt ma daħlitx. Għalhekk ma tarax kif l-appellanti ħassew ruħhom aggravati b'sempliċi riserva.

60. Dan l-aggravju għalhekk huwa ieħor bla sustanza u totalment infondat.

Decide

Għall-motivi premessi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata.

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

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
mb