QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar il-Gimgha 11 ta' Marzu 2016

Kawza Numru : 22

Citazzjoni Numru : 124/1997 JPG

George Schembri u martu Concetta ghal kull interess li jista jkollha

Vs

Mary Edwige Xuereb u Joe Baldacchino li gie kjamat in kawza b'digriet tal-20 ta' Awissu 1999 u li b'digriet tal-1 ta' Novembru 2011(a fol 277) l-gudizzju ta' Joseph Baldacchino li miet fil-mori tal-kawza, gie trasfuz fi'isem Salvina Baldacchino, Janice Baldacchino, Maurizio Baldacchino, Dorothy Baldacchino, Maryliz baldacchino u Michele Baldacchino, u b'digriet tat-8 ta' Lulju 2004 giet kjamata in kawza Olive Gardens Investments Limited u b'digriet tal-25 ta' Mejju 2005 giet kjamata s-socjeta Il-Qamar Company Limited.

Il-Qorti :

Rat l-Att tac-Citazzjoni mressqa fl-20 ta' Jannar 1997 li taqra hekk:

"Peress illi huwa jippossjedi b'titolu ta' qbiela minghand il-Kurja Arciveskovili ta' Malta (illum minghand l-Ufficcju Kongunt), art tal-kejl cirka sebat itmiem, siegh u hames kejliet (7T.1S.5K) liema art taghmel parti mir-raba msejjah "Tat-Torri l-Abjad" u jifforma parti mill-Feudo Grande tal-Mensa ta' l-Arcisqof, fil-limiti tar-

Rabat, skond ma jirrizulta minn skrittura tal-21 ta' Awissu 1987 maghmula quddiem in-nutar John Debono;

U premess illi xi snin ilu l-konvenuta u r-ragel taghha, illum mejjet, kienu qabdu u dahlu fuq parti mill-istess art mqabbla lill-attur kif fuq spjegat sabiex zviluppawha u zieduha mal-gnien proprjeta tal-konvenuta, kif immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-istess skrittura, li kopja taghha qed tigi esibita separatament u mmarkata Dok GS1;

U premess illi b'dan l-agir il-konvenuta qabdet u nvadiet bicca art li ma kienitx intitolata ghaliha, u dan b'mod illegali u abuziv u bir-rizultat illi qed iccahhad lill-attur mid-dritt ta' tgawdija u godiment fuq dik il-parti ndikata, liema dritt huwa naxxenti ghaliha mill-iskrittura fuq imsemmija;

Premess illi l-konvenuta giet interpellata sia 'ittra legali tas-16 ta' Marzu 1996 u sia b'ittra ufficjali tal-10 ta' April 1996, sabiex tivvaka u tizgombra u tregga lura fl-istat originali taghha dik il-bicca art in kwisjtoni, izda din baqghet inadempjenti;

Tghid ghalhekk il-konvenuta ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex ghar-ragunijiet fuq premessi:

1. *Tiddikjara illi l-art invasa mill-konvenuta tifforma parti mill-qbiela fuq imsemmija u li ghalhekk ghandu dritt li jokkupaha u jgawdiha l-attur ad eskluzjoni tal-konvenuta;*

2. *Tikkundanna lill-konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju tizgombra mill-art in kwistjoni u tregga lura l-istess art fl-istat originali taghha, u cioe' minghajr bini u strutturi izda tajba biex tinhadem ghal skopijiet agrikoli;*

3. *Fin-nuqqas u minghajr pregudizzju ghat-talba hawn fuq maghmula, tillikwida kumpens xieraq u gust ghat-telfien kollu tal-attur rizultanti mill-agir illegali u abuziv tal-konvenuta, okkorrendo l-hatra ta' periti nominandi;*

4. *Tikkundanna lill-konvenuta thallas lill-attur is-somma hekk likwidata ai termini tat-tielet talba hawn fuq maghmula.*

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittra nterpellatorja tas-16 ta' Marzu 1996 u dik ufficjali ta' l-10 t'April 1996 kontra l-konvenuta li hija minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-attur tal-20 ta' Jannar 1997 (a fol. 3 et seq.);

Rat illi l-atti tac-citazzjoni u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi;

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tal-konvenuta tas-6 ta' Jannar 1999 (a fol.24) li taqra hekk:

1. *"Illi in kwantu l-atturi ma jipposjedux l-art "uti dominus" huma m'ghandhomx dritt li jipproponu l-azzjoni reivendikatorja u t-talba taghhom hi ghalhekk guridikament insostenibli;*

2. *Illi inoltre l-gudizzju ma huwiex integru stante li ma gietx citata wkoll bint l-ecceipjenti qua successura tad-defunt missierha;*

3. *Illi fil-meritu t-talba attrici hi infondata fil-fatt u fid-dritt billi mhux minnu li saret invazjoni ta' art appartnenti lill-atturi.*

Salvi eccezzjonijiet ohra."

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tal-konvenuta tas-6 ta' Jannar 1999 (a fol. 24 et seq);

Rat id-digriet tal-20 t'Awwissu 1999 fejn din il-Qorti kif diversament preseduta ikkjamat in kawza lil Joe Baldacchino (a fol. 27);

Rat id-digriet tal-10 ta' Marzu 2000, fejn din il-Qorti kif diversament preseduta innominat lil Perit Joseph Ellul Vincenti bhala Perit Tekniku (a fol. 33);

Rat id-digriet tas-7 t'April 2000, fejn din il-Qorti kif diversament preseduta issostitwiet lil Perit Tekniku u nominat lil Perit Joseph Jaccarini (a fol. 33A);

Rat id-digriet, tat-8 ta' Lulju 2004 fejn din il-Qorti kif diversament preseduta (a fol 78) ordnat l-kjamat in kawza ta' Olive Gardens Investment Limited;

Rat in-nota t' eccezzjonijiet tas-socjeta' Olive Gardens Investments Limited tat-23 ta' Frar 2005, (a fol 86), li taqra hekk:

1. *"Illi l-unici azzjonijiet spettanti lill-atturi fic-cirkostanzi huma dawk ikkontemplati fl-artikoli 534 u 535 tal-Kodici Civili, liema azzjonijiet huma ma ezercitawx; wisq u wisq inqas fiz-zminijiet ikkontemplati fl-istess artikoli.*

2. *Illi l-azzjoni de quo se mai tispetta biss lis-sid.*

3. *Illi is-socjeta ecipjenti akkwistat il-fond in kwistjoni minghand is-socjeta "Il-Qamar Co. Limited" b'kuntratt datat l-1 ta' Lulju 1997 "bhala hieles minn kull inkwilinat u bil-vacant possession"; liema socjeta (proprjeta tal-konvenuta Xuereb) ghandha tigi msejha fil-kawza.*

4. *Illi minghajr pregudizzju mhux minnu li saret invazjoni ta' art fil-pussess tal-atturi.*

5. *Salv eccezzjonijiet ohra jekk u meta jkun il-kaz."*

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tas-socjeta' Olive Gardens Investments Limited (a fol 87);

Rat id-digriet tal-25 ta' Mejju 2002 fejn din il-Qorti kif diversament preseduta ordnat li tigi kjamata fil-kawza is-socjeta Il-Qamar Company Limited (a fol 92);

Rat in-nota t'eccezzjonijiet tas-socjeta il-Qamar Company Limited tat-22 ta' Gunju 2005 (a fol 95) li taqra hekk:

1. *"Illi l-unici azzjonijiet spettanti lill-atturi fic-cirkostanzi huma dawk ikkontemplati fl-artikolu 534 u 535 tal-Kodici Civili liema azzjonijiet ma ezercitawx wisq anqas fiz-zminijiet stipulati fl-istess artikoli;*

2. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost u in kwantu t-tielet u r-raba talbiet attrici dawn huma preskritti ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodici civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta).*

3. *Illi in kwantu l-atturi ma jipposjedux l-art "uti dominur" huma m'ghandhomx dritt li jipproponu l-azzjoni de quo u t-talba taghhom hija ghalhekk guridikament insostenibbli;*

4. *Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu t-talba attrici hija infondata fil-fat tu fid-dritt billi mhux minnu li saret invazjoni ta' art fil-pussess tal-atturi u dan kif jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza*

Salvi eccezzjonijiet ohra jekk ikun hemm bzonn."

Rat id-dikjarazzjoni mahlufa tas-socjeta' il-Qamar Company Limited tat-22 ta' Gunju 2005 (a fol 96);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet tad-9 ta' Frar 2006 (a fol. 138) fejn il-Qorti kif diversament preseduta innominat bhala Assistant Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli;

Rat id-digriet tas-6 ta' Dicembru 2006 (a fol. 183) fejn il-Qorti kif diversament preseduta halliet il-kawza ghal Sine Die;

Rat id-digriet tad-9 ta' Frar 2006 (a fol. 138) fejn il-Qorti kif diversament preseduta innominat bhala Assistant Gudizzjarju lil Dr. Josette Demicoli;

Rat id-digriet tat-23 ta' Jannar 2007 (a fol. 184) fejn il-Qorti kif diversament irriappuntat il-kawza;

Rat id-digriet tat-23 ta' Jannar 2007 (a fol. 184) fejn il-Qorti kif diversament preseduta innominat bhala Perit Legali lil Dr. Francesco Depasquale;

Rat id-digriet tat-3 ta' Gunju 2009 (a fol. 245) fejn il-Qorti kif diversament preseduta halliet il-kawza ghal Sine Die;

Rat id-digriet tas-16 ta' Lulju 2009 (a fol. 248) fejn il-Qorti kif diversament irriappuntat il-kawza;

Rat id-digriet tat-8 ta' Gunju 2011 (a fol. 256) fejn il-Qorti kif diversament preseduta innominat bhala Perit Legali lil Dr. Anna Mallia minflok Dr. Francesco Depasquale;

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Legali Dr. Anna Mallia prezentata fit-12 ta' Mejju 2014 u mahlufa fit-2 ta' Gunju 2014 (a fol. 352);

Rat in-nota tas-socjeta' kjamata in kawza Olive Gardens Investments Limited tal-21 t'Ottubru 2014 li permezz taghha ressqu domanda in eskussjoni lil Perit Legali (a fol. 375);

Rat in-nota tal-atturi tat-23 t'Ottubru 2014 li permezz taghha ressqu domandi in eskussjoni lil Perit Legali (a fol. 375et seq.);

Rat ir-risposti ghad-domandi in eskussjoni tal-Perit Legali tas-6 ta' Frar 2015 (a fol. 381 et seq.);

Rat in-nota ta' kritika tar-rikorrenti George Schembri tal-4 ta' Settembru 2015;

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tal-25 ta' Settembru 2015, tal-kjamati fil-kawza Olive Gardens Investments Limited, Salvina Baldacchino, Dorothy Baldacchino, Janice Baldachino, Maurizio Baldacchino, Maryliz Baldacchino u Michele Baldacchino dwar in-not ta' kritika mressqa mill-attur (a fol. 242 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Mary Edwidge Xuereb tat-2 ta' Novembru 2015 (a fol. 247 et seq.);

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Ikkonsidrat:

L-attur George Schembri fl-affidavit tieghu a fol 99 et xehed li huwa ghandu f'idejh b'titolu ta' qbiela minghand il-Kurja Arciveskovali ta' Malta (illum minghand l-Ufficcju Kongunt) art tal-kejl circa sebat itmiem siegh u hames kejliet (liema art taghmel parti mir-raba msejjah "Tat-Torri l-Abjad" u jifforma parti mill-Feudo Grande tal-Mensa tal-Arcisqof, fil-limiti tar-Rabat, skond ma jirrizulta minn skrittura tal-**21 ta' Awissu 1987** fl-atti tan-Nutar John Debono.

Maz-zmien, parti sewwa ta' din l-art intuzat ghall-bini pero l-attur jghid li baqa jhallas l-qbiela fuq l-art kollu u **l-kejl kollu ta' cirka sebat itmiem siegh u hames kejliet**.

Fit-**3 ta' Frar 2004,** permezz ta' kuntratt pubbliku atti Nutar John Debono, l-attur jghid li xtara parti mill-qbiela li kien ihallas lill-Ufficcju Kongnt u f'dan il-kuntratt hemm inkluz l-art mertu ta' din l-kawza li mmarka MXG li hija proprjeta tieghu izda mhix qeghda fil-pussess tieghu.

Illi xi snin ilu, l-konvenuta Xuereb u r-ragel taghha, kienu qabdu u dahlu fuq parti mill-istess art mqabbla lill-attur biex zviluppawha u zieduha mal-gnien proprjeta tal-istess Xuereb kif jidher minn Dok GS1 li hija pjanta annessa mal-istess skrittura. L-attur indikat l-parti MX bil-blu bhala l-parti li l-konvenuta Xuereb u zewgha dahlu fuq l-proprjeta tal-attur.

L-attur mar ikellem lill-avukati tieghu Dr Toni Abela u Dr Ian Spiteri Bailey u dawn kitbu lill-intimati darbtejn fis-6 ta' Marzu 1996 u fl-10 ta' April 1996 izda l-intimata Xuereb ma ghamlet xejn u baqghet tokkupa l-art b'mod illegali u abbuzi u ghalhekk kellu jaghmel din il-kawza.

L-attur jghid li l-art kollha ilha ghandu minn Awissu 1987 u qabel din id-data kien ilu jahdem l-istess ghalqa ghal aktar minn erbghin (40) sena, minn mindu kien tfal. Sa dak iz-zmien l-art kienet issejjah lil nies l-mara tieghu, sakemm fl-1987 sar il-ftehim mal-Kurja.

In kontro-ezami a fol 318, George Schembri mmarka fuq l-pjanta fol 297 annessa mal-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1975 fl-atti Nutar Joseph Brincat, l-art li haditlu l-intimata Xuereb u cioe' it-*triangle* l-art bhala A, B u C fuq l-istess.

A fol 110 et seq in-**Nutar John Debono** spjega li l-iskrittura tal-21 t' Awissu 1987 kienet wahda ta' kera u fl-istess hin konvenju ghax dan qasmu l-proprjeta f'bicctejn. In-Nutar Debono xhed li l-proprjeta kienet ghand iz-zijiet ta' George Schembri bi qbiela u mbaghad ftehmu li z-zijiet jcedu l-qbiela u jaghtu bicca lill-attur b'kera fejn kellu l-*garage* tax-xoghol fejn jahdem, fejn joqghod u l-bicca l-ohra jhalluhielu bi qbiela biex jahdimha hu. Saret din l-iskrittura f'dan is-sens li taw lill-attur b'kera d-dar, il-*garage,* biex bi dritt li meta jkun jista, jixtriha b'LM6,000 u jekk jghaddi certu zmien imbaghad, jibda joghla l-prezz u l-bicca l-ohra jzommha bi qbiela fejn ikun jista jahdimha. Gara li bi zball, l-konvenju ma giex registrat u ghalhekk l-ftehim ghadda ghand il-*Joint Office*. Fil-ftehim tal-21 ta' Awissu 1987 deher Paul Farrugia ghan-nom tal-Kurja.

In-Nutar Debono spjega li l-pjanta annessa mal-iskrittura turi l-parti fejn hemm il-bini li tawha lill-attur b'kera u l-parti li mhix skura hija bi qbiela. Il-kera tawilu tal-kejl ta' cirka 1124 metri kwadri li hija dik *shaded.*

Gara li meta gew ghal kuntratt tat-3 ta' Frar 2004 tawh pjanta ohra fejn ziedu bicca quddiem u tawh 1050 *square metres,* xorta hemm 75 metri kwadri inqas mill-ftehim originali pero zidulu bicca ta' quddiem biex jikkompensawh ghal dak li hemm nieqes.

In-Nutar xehed li l-proprjeta li xtara l-attur kienet ilha fil-pussess tieghu in parti b'titolu ta' kera u in parti b'titolu ta' qbiela sa mill-1987.

A fol 143 et seq il-**Perit Joseph Agius Bonello** xhed li kien jahdem mal-Perit Karm Falzon u li f'Settembru 1986 xogholhom kien lest. Xogholhom kien li jkellel dak li jurih l-klijent. Huwa esebixxa pjanta Dok JAB minnu esegwita. Spjega li ma ezamina kuntratti. Huwa spjega li fil-21 ta' Marzu 1985 l-attur inghata permess ghal bini ta' *garage* fuq l-proprjeta tieghu li ma hemm ebda kwistjoni fuqu. Permezz ta' ittra ta' Mejju 1985, huwa kien ta parir lill-attur biex ma jibnix fuq art li kienet ghadha tghajjat lil Kurja.

Il-kont kien intbaghat lill-attur f'Setttembru 1986. Huwa esebixxa Dok JAB2 li saret **qabel** Dok JAB1 izda ma ftakarx l-iskop tal-pjanta Dok JAB2. Xehed li jaf ukoll lill-intimata Xuereb u lil zewgha izda ma jiftakarx jekk meta l-attur ghamel l-applikazzjoni ghal *garage*, d-dar tas-sinjuri Xuereb kienitx diga mibnija. B'referenza ghal-Punt A1 sa A2, il-Perit Agius Bonello sostna li kien diga jezisti l-hajt ta' Mrs Xuereb pero ma setghax jghid jekk dan il-hajt kienx tas-sejjieh o meno. Il-Perit Agius Bonello pero kien cert li kien hemm hajt ghaliex l-attur qallu biex ikejjel sa dak il-hajt.

A fol. 395, Dr Michelle Tabone, l-Ekonomu tal-Kurja Arciveskovili, prezentat Dok MT1 l-kuntratt tal-21 ta' Awissu 1987 u pjanta annessa. Xhedet li l-plot vjola indikat fil-kuntratt, mmarkatha hi fuq l-pjanta li esebiet **bil-kulur ahdar**.

Ivor Robinich mill-Awtorita tal-Ambjent u Ippjanaripprezenta l-applikazzjoni kif ukoll is-*site plan* Dok IR1 u IR2 li saret minn Mary Edwidge Xuereb sabiex issir *change of use from residential unit to primary/secondary school* izda l-permess qatt ma hareg ghax giet irtirata l-applikazzjoni – Vide fol. 395.

A fol 147 et **Joseph Scriha, direttur tal-Joint Office** , xehed li l-Kurja ghaddiet lil *Joint Office*, zewg entitajiet, zewg kirjiet fuq l-art Feudo Grande, Torri l-Abjad Rabat. Wahda minn dawn kienet b'titolu ta' lokazzjoni u wahda b'titolu ta' qbiela. Il-4601 huwa l-*file* tal-lokazzjoni u l-4600 hija tal-qbiela. Fiz-zewg kien *files* hemm

l-istess kuntratt. Huwa esebixxa bhala Dok GS datat 21 ta' Awissu 1987, kopja tal-ftehim li sar bejn il-Kurja u l-attur George Schembri.

Huwa spjega li Rosina u Carmela Busuttil kienu rrinunzjaw ghal qbiela u l-Mensa Arciveskovili tat b'titolu ta' lokazzjoni, l-porzjoni mmarkta bil-vjola ghal perjodu ta' sittax (16)-il sena sena mill-1 ta' Gunju 1986. Xehed li kien hemm kejl ta' cirka 1,124 metri kwadri u li wahda mill-kondizzjonijiet kienet li l-attur seta jixtri. **Il-bicca mmarkata bil-vjola xtraha eventwalment l-attur izda l-pjanta qeghda hazina** ghax il-kuntratt jghid specifikatament li dik l-parti l-vjola u x-xhud kkwota mill-kundizzjoni numru tmienja (8).

Joseph Scriha xehed li l-attur George Schembri xtraha u l-parti moghtija bi qbiela (ghal zmien sena b'erbatax-il Lira (LM14) fis-sena) hija mmarkata bl-ahmar bl-ittri A, C, D, E, F, X, M, N, P, Q, R S T V fil-pjanta Dok A **ta'kejl ta' cirka sebat itmiem siegh u hames kejliet.**

Sciriha xehed li dan il-kejl ta' sebat itmiem siegh u hames kejliet li hemm imnizzel fil-ftehim huwa effettivament rifless fl-art u ghandu ittra data 2 ta' Novembru 1999 ffirmata mill-avukat Dr Tony Abela esebita a fol 104 tal-process bhala Dok AGS3 izda din l-ittra ma kellhiex indikazzjoni fuq il-kejl.

Dwar din l-ittra, l-*Joint Office* kiteb lil Kurja fl-24 ta' Jannar 2000 u wiegbu li l-proprjeta giet mghoddija lil Gvern permezz tal-ftehim illi huwa esebixxa permezz tac-*Church state agreement*. Anzi x-xhud spjega li l-ittra li ntbaghatet lil Kurja kienet datata 14 ta' Frar 2000 u f'din l-ittra l-Joint Office li kkonfermat li l-proprjeta kienet ghaddiet lil Gvern permezz ta' *property form* kif murija f'Annex 8 page 18 referenza 1010.00310417 u 1010.00310416. Din tikkomprendi l-art kollha. Joseph Schriha esebixxa JS1 u JS2 li huma dawn iz-zewg pjanti li jkopru l-art kollha cioe l-bicca li hemm bil-lokazzjoni u l-bicca li hemm bi qbiela.

Xehed li rregistraw l-proprjeta kollha f'isem il-Gvern ta' Malta fis-16 ta' April 2002 izda l-proprjeta kollha li giet registrata permezz ta' *Church State Agreement* giet registrata mal-*Land Registry* b'effett mit-18 ta' Frar 1993.

Dwar l-ittra tat-2 ta' Novembru 1999, gialadarba ma kienx hemm pjanta annessa, huma ma investigawx aktar. Dwar pjanta JS u JS2 , (fol 154 JS1 hemm u fol 156 et JS2)) Schriha wiegeb li l-pjanti huma l-istess u li l-parti kulurita bl-ahmar hija l-parti tal-qbiela.

Muri l-pjanta Dok JS3 (a fol. 160) Schriha spjega li rrizulta li kien hemm xi diskrepanza u dan fejn hemm immarkat b'cirku fuq din il-pjanta. Mistoqsi meta kienu marru *on site* huwa xehed li probabbli marru fl-akwati meta kienet saret il-pjanta u cioe fit-28 ta' April 1997. Meta sabu din id-diskrepanza, huma ma hadux passi u rregistraw l-art kif sabuha minkejja l-ittra ta' Dr Abela tas-sena 1999.

Mistoqsi jekk ghamlux l-verifiki wkoll mal-pjanti li ghaddewlhom l-Kurja, huwa xehed li f'Mejju 1997 huma kkonfermaw mal-Kurja li l-*area* li kienu ser jirregistraw kienet l-*area* li effettivament kienet Taghha. Huwa spjega li qabel kull registrazzjoni tal-art, l-pjanta relattiva tmur ghand il-Kurja imbaghad kemm huma, kif ukoll l-Kurja, jikkonfermaw dik l-*area*. Meta l-Kurja tikkonferma l-*area*, tigi approvata mill-*Control Committee*. Il-*Control Committee*, appuntat mil-Ligi, jikkonferma li dik l-art ghaddiet tkun ghaddiet f'idejn lill-Gvern permezz tac-*Church State Agreement*.

Mistoqsi kif in vista ta' dan il-process f'hakka t'ghajn ghamel cirku biex jidentifika din id-diskrepanza meta din id-diskrepanza ma tidher imkien, Schriha spjega li l-Kurja kien hemm dak l-*agreement* u cioe Dok JS. Mistoqsi jekk din id-diskrepanza li huwa indika f'Dok JS3 gietx diskussa, Schriha wiegeb fin-negattiv.

Sciriha xehed li kien irrizutalhom li l-attur kellu fil-pussess l-parti delinejata bl-iswed fil-pjanta annessa ma' Dok JS pero meta marru fuq l-post irrizultalhom differenti izda lill-attur ma nfurmawhx biha.

Sciriha xehed li huma mxew fuq dak li qaltilhom l-Kurja cioe biex jimxu fuq l-pjanta annessa ma' Dok JAS pero meta marru *on site* sabu mod iehor u ghamlu l- *correction sheet* u regghu baghtuha lil Kurja u giet konfermata. Huwa qabel li meta marru *on site*, marru biex jaghmlu l-pjanta ghall-finijiet ta' registrazzjoni u mhux biex jinvestigaw xi diskrepanza.

A fol 162 kompla jixhed Joseph Sciriha li d-diskrepanza li kien immarka b'cirku blu f'Dok JS3 qeghda bejn JS1 u JS2. Xehed li d-diskrepanza rrizultatilhom qabel ma kitbilhom l-avukat Toni Abela ghan-nom tal-atturi. Huma ma qaghdux fuq l-pjanta li hemm mal-kuntratt tal-attur ghax kien hemm diskrepanza fuq l-pjanta li prezentawlhom l-Kurja. Il-kurja kienet infurmawhom li hemm l-kuntratt li sar mill-intimata Edwidge Xuereb u zewgha Paul Xuereb tal-1 ta' Gunju 1975 u mieghu hemm pjanta annessa u dan jafu mhux ghax l-Kurja baghtu kopja ta' din l-pjanta izda ghax tissemma fil-kuntratt ta' Xuereb. Kopja ma talbuhomx.

Meta saru jafu x'kienet id-diskrepanza huma ghamlu ricerki fuq l-intimati Xuereb u kkonkludew li l-konfigurazzjoni ta' kif giet registrata l-proprjeta mid-dipartiment u li hija mikri ghand l-atturi, taqbel preciz mal-konfigurazzjoni tal-art kif mibjugha fl-atti tal-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1975 atti Nutar Joseph Brincat lil konjugi Xuereb. Kieku raw il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' Xuereb, kienu jkunu fi stat li jikkonfermaw li meta rregistraw l-art in kwistjoni fil-fatt kienu qed jaghmlu tajjeb.

Sciriha jghid li huma rregistraw 9000 *square metres*. Fil-fatt huma rregistraw skond l-pjanta Dok JS3 u fil-pjanta hemm il-kejl kollha tal-*points*, mill-*point* ghal *point* li hemm 9000 *square metres* li jigu aktar mill-ammont indikat fil-kuntratt 'l ghaliex meta tiddividi 9000 b' 1124 jirrizulta ammont ta' ftit aktar minn tmint itmien.

Schriha susegwentement ipprezenta a fol 173A l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-konjugi Xuereb.

A fol 315 permezz ta' affidavit l-intimat Edwidge Xuereb xehdet li hija u zewgha Paul Xuereb xtraw l-art li fuqha bnew Villa Maria, Buskett Road Rabat minghand l-Kurja. L-art kienet tal-Mensa tal-Arcisqof u zewgha kien ftiehem direttament mal-Arcisqof Gonzi u dan kien bejn wiehed u iehor fl-1975 jew 1976. **il-kuntratt sar fil-11 ta' Gunju 1975 atti Nutar Joseph Brincat u mal-kuntratt hemm pjanta u jinsabu esebiti bhala Dok OG 11.**

L-art fiha kejl ta' 247 qasab kwadri; ghandha faccata fuq Buskett Road u fuq ix-xellug tal-faccata (thares mit-triq) tmiss ma' substation tal-Enemalta.

Il-pjanta tal-kuntratt saret mill-perit Joseph Ellul Vincenti. Xuereb tghid li huma bnew bi pjanta tal-Perit Salvu Privitera u mxew ghal kollox fuq id-direzzjonijiet tal-periti. Sakemm bnew l-art li llum tinsab f'idejn l-attur George Schembri kienet f'idejn l-Mensa tal-Arcisqof li huma xtraw minghandha. Sakemm din l-art kienet ghadha f'idejn il-Kurja, huma qatt ma kellhom kwistjonijiet dwar invazjoni jew kejl. Skond Xuereb, din l-istorja qalaghha l-attur sena wara li miet zewgha cioe fis-sena 1996.

Mid-dehra hu kien qed jippretendi li parti mill-habel li kellhom Xuereb fuq il-parti ta' wara tal-proprjeta taghhom, kellu dritt ghaliha hu. Izda dan ma kienx minnu. Il-parti li l-attur jippretendi li hi tieghu, mill-bidu kienet inkluza fl-art akkwistata mill-intimata Xuereb u minn zewgha u tidher ukoll mmarkata fl-art taghhom fil-pjanta li hemm mehmuza mal-kuntratt tal-akkwist taghhom. Din l-parti minn dejjem kienet inkluza fil-gnien tal-konjugi Xuereb.

B'kuntratt tat-30 ta' Ottubru 1989 atti Nutar Dr Joseph Brincat, huma bieghu lil Qamar Company Limited l-proprjeta kollha, liema kumpanija kienet taghhom ukoll u fit-8 ta' Mejju 1990 kienet fdew ic-cens b'cedola ta' depozitu.

B'kuntratt tal-1 ta' Lulju 1997 hija u bintha, permezz tal-kumpanija Qamar Company Limited, kienu bieghu l-villa bil-gnien taghha lil kumpanija ta' Joseph Baldacchino, Olive Gardens Investment Limited.

In kontro-ezami a fol 317 Xuereb xehdet li hija taghraf l-firma ta' zewgha fil-pjanta annessa ma' Dok OG11. Mistoqsija liema bicca art hija pretiza mill-atturi, Xuereb xhedet li ma tafx u kopja tal-pjanti tal-perit Salvu Privitera hija ma kellhiex. Tghid li zewgha kien qabdu lil perit Privitera. Hija tassumi li l-Perit Privitera kien ghamel l-pjanti fuq l-art li akwistaw bil-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1975 atti Nutar Joseph Brincat dok AG11.

Hija tghid li meta bieghet lil Olive Gardens kienet infurmat lil Joe Baldacchino li qeghdin f'kawza ma-latturi izda huwa qallha ma jimpurtax u kien lest li jixtriha xorta. Xuereb xhedet li dak li xtraw hi u zewgha bieghuh lil Baldacchino fil-kuntratt tal-1997. Lil Kurja ma kelmuhiex qabel ma bieghu lil Baldacchino u lanqas lil Joint

Office ; l-art kienet taghhom u ma kellmu lil hadd. Lil Baldacchino kienu urewh id-dar bil-gnien u xtara dak li raha u fil-kuntratt tal-akkwist ta' Olive Gardens tal-1 ta' Lulju 1997 Nutar Mario Bugeja hemm miktub *'kif rah u accettah il-kompratur.'* Mistoqsija ghaliex tnizlu dawn il-kliem wara l-proprjeta hija wiegbet li ghaliha dawn il-kliem iffisru *tale quale* cioe' dak li qed tara.

L-intimat Joseph Baldacchino jirrizulta li huwa kontumaci. Isegwi illi Salvina Baldacchino, Dorothy Baldacchino, Janice Baldachino, Maurizio Baldacchino, Maryliz Baldacchino u Michele Baldacchino **li f'isimhom gie trasfuz il-gudizzju bid-digriet tal-1 ta' Novembru 2001, huma ugwalment kontumaci, u l-Qorti hadet konjizzjoni tas-sottomissjonijiet taghhom li huma maghduda ma dawk ta' Olive Gardens Investments Limited.**

Il-konjugi Abdilla ddikjaraw li akwistaw minghand Olive Gardens Investments l-villa indikata fil-kawza odjerna.

Rachel Bonello noe xehdet a fol. 382 giet mahtura stralcjarja tas-socjeta Il-Qamar Company Limited u ddikjarat li ma kienitx edotta mil-fatti li taw lok ghal din l-kawza u bl-ebda mod ma kienet involuta fl-akkwist tal-art in kwistjoni meta saret fil-1975 bejn il-Kurja u l-konjugi Xuereb. Lanqas ma kienet involuta meta sussegwentement sar l-bejgh tal-istess proprjeta mill-konjugi Xuereb lis-socjeta Il-Qamar Company Limited li l-azzjonisti taghha kienu l-istess konjugi Xuereb u wara li gie nieqes ir-ragel ta' Edwidge Xuereb, Paul Xuereb, giet involuta wkoll it-tifla taghhom, u ma kellha xejn aktar x'izzid.

In kwantu ghall konkluzjonjiet peritali, Il-Qorti taghmel referenza ghall-insenjament ta' dawn il-Qrati:

> *"kif pacifikament assodat f'bosta decizjonjiet il-konkluzjonijiet peritali huma bhal materjali istruttorji ohrajn kontrolabbli mill-gudikant, tant li kif jinghad fl-Artikoli 681, Kapitolu 12, il-Qorti mhux marbuta li taccetta dawn il-konkluzjonijiet kontra l-konvinzjoni taghha nfisha . Gie deciz, izda, illi* ***"dan ma jfissirx pero'***

> ***illi l-Qorti tista' taghmlu b'mod legger jew kappriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben fid-dubbju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'ragunjiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjonijiet ta' l-aspett tekniku tal-materja taht ezami" ("Philip Grima -vs-Carmelo Mamo et nomine",*** *Appell 29 ta' Mejju 1998).* ***"Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta' tali relazzjoni ma kienitx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg mil-lat tekniku." ("Anthony Cauchi -vs- Carmel sive Charles Mercieca."*** *Appell 6 t'Ottubru 1999;* ***"John Saliba –vs-Joseph Farrugia",*** *Appell, 19 ta' Novembru 2001);"*

Il-Qorti tikkondividi ma uhud mill-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit legali ghar-ragunijiet moghtija aktar 'l quddiem.

Ikkonsidrat:

F'din il-kawza l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni tal-Qorti li l-art okkupata mill-konvenuti u kjamati in kawza kienet tifforma parti mill-qbila li gawdu l-atturi, talba ghall-izgumbrament mill-istess art u fin-nuqqas talba ghall-kumpens xieraq.

L-intimata Edwige Xuereb u zewgha Pawl Xuereb kienu akwistaw minghand L-Mensa Arcisveskovili ta' Malta permezz ta' kuntratt tal-**11 ta' Gunju 1975 atti Nutar Joseph Brincat** (fol 291 et) "*bicca art li qeghda fil-limiti tar-Rabat, vicin ta' Buskett Road formanti parti mit-territorju maghrufa bhala "It-Torri l-Abjad" tal-kejl ta' mitejn sebgha u erbghin qasba kwadra (247 q.k) markata bl-ahmar fl-annessa pjanta dokument "B" tmiss mill-lvant minn Buskett Road, nofsinhar in parti ma' beni tal-Mensa tal-Arcisqof u in parti ma sub-station tal-elettriku proprieta tal-Malta Electricity Board, tramuntana u punent wkoll beni tal-Mensa Arcisveskovili*".

L-istess kuntratt jghid ukoll *"U peress illi l-garage markat bl-ittra "X" fil-pjanta annessa kien sallum jinqeda ghall-access ghat-triq minn xatba illi llum permezz ta' dan il-kuntratt ser tkun fil-proprjeta tal-kompratur, l-partijiet jiftehmu illli l-kompratur a spejjez tieghu ghandu jaqla l-istess xatba u jpoggiha barra mill-proprieta tieghu fil-proprieta kontigwa tal-Marza u jaghmel ukoll a spejjes tieghu access minn fuq l-art tal-istess Mensa ghat-trieq mill-garage fuq imsemmi."*.

Skond **skrittura tal-21 ta' Awissu 1987** maghmula quddiem in-Nutar John Debono. (fol 115 et) jirrizulta li:

- Rosina u Carmela Busuttil kellhom titolu ta' qbiela ta' parti mir-raba msejha "Tat-Torri l-Abjad" li jifforma parti mill-Feudo Grande tal-Mensa tal-Arcisqof fl-limiti tar-Rabat tal-kejl ta' cirka ghaxart itmiem fuq murija mmarkata bl-ittri A, C, D, E, F, G, K, L, M, N, P, Q, R, S, T fuq pjanta Dok A annessa aml-isrkittura tal-21 ta' Awissu 1978 bejn l-attur u l-Kurja (fol. 115 et);

- L-ahwa Busuttil permezz tal-istess skrittura cedew parti mill-qbiela ta' dan ir-raba favur il-Kurja ;

- Illi l-Kurja ghaddiet favur l-attur George Schembri (a) b' titolu ta' lokazzjoni minghand il-Kurja Arciveskovali ta' Malta (illum minghand l-Ufficcju Kongunt) art tal-kejl circa 265 qasab kwadri ekwivalenti ghal cirka 1124metri kwadri b'titolu ta' lokazzjoni ta l-istess art bil-kera ta' LM54 fis-sena liema art hija markata bl-ittri G, H, J, K, L, X kulurita bil-vjola f'Dok A annessa u hija ghal perjodu ta' 16-il sena mill-1 ta' Gunju 1986 renovabbli skond il-ligi bid-dritt li jixtri l-istess art meta l-Kurja tohrogha ghal-bejgh; u (b) b'titiolu ta' qbiela ta' LM14 l-art kulurita bl-ahmar u markata A, C, D, E, F, X,M, N, P, Q, R, S, T, V ta' cirka sebat itmiem, siegh u hames keljiet. (7T 1S 5K). (vide pjanti fol 155 u fol 157);

  Fis-seduta tas-27 ta' Marzu 2008 Dr Michelle Tabone, l-Ekonomu tal-Kurja Arciveskovili, ddikjarat li l-plot vjola fil-kuntratt tal-21 ta' Awissu 1987 huwa kulurit bl-ahdar fil-pjanta li hija esebitiet.

Sadanittant l-art ghaddiet favur il- Gvern ta' Malta permezz tal-ftehim bejn l-Knisja u l-Istat.

L-intimata Edwide Xuereb u zewgha Paul Xuereb sussegwentement trasferew lis-socjeta Il-Qamar Company Limited permezz ta' **kuntratt tat-30 ta' Ottubru 1989** (atti Nutar Joseph Brincat) fol 298 et ***"b'titolu ta' enfitewsi perpetwa b'effett millum lill-kumpanija fuq indikata li ghaliha taccetta l-kumparenti Leanne Anastasi d-dar jisimha "Ix-Xems" f'Buskett Road Rabat bla numru u tmiss mill-lvant ma' Buskett Road, nofsinhar in parti ma' beni tal-Kensa tal-Arcisqof u in parti ma' substation tal-Elettriku proprieta tal-Malta Electricity Board , tramuntana penent ukoll ma' beni tal-Mensa tal-Arcisqof".*** Din il- koncessjoni enfitewtika hi versu c-cens annwu u perpetwu ta' LM200 .

A fol 302 jirrizulta li fit-**2 ta' Mejju 1990** s-socjeta Il-Qamar Company limited fdiet dan ic-cens u ghalhekk tali proprjeta giet libera u franka.

Permezz ta' kuntratt tal-**1 ta' Lulju 1997** atti Nutar Mario Bugeja (fol 309et) jirrizulta li s-socjeta Il-Qamar company Limited trasferiet lil Olive Gardens Investments Limited *"il-villa, bl-isem ta' x-Xems, maghrufa wkoll bhala Villa Maria f'Buskett Road Rabat Malta inkluz il-gonna annessi u formanti parti mill-istess villa, tal-kejl globali ta' cirka elf u erbgha u tmenin metri kwadri (1084m2) libera u franka, konfinanti lvant ma' Buskett road, nofsinhar in parti ma' beni tal-Mensa tal-Arcisqof u in parti ma' beni tal-EneMalta Corporation Limited u tramuntana u punent ma' beni tal-Mensa tal-Arcisqof, ossia l-Joint Office , kif rah u accettah l-kumpratur, bil-permess ghal sala tat-tigien u art gallary. Il-villa hi bla numru."*

Fit-3 ta' Frar 2004 permezz ta' dan il-kuntratt pubbliku atti Nutar John Debono l-attur jghid li xtara parti mill-qbiela li kien ihallas lill-Ufficcju Kongunt u f'dan il-kuntratt hemm inkluz l-art mertu ta' din l-kawza li mmarka MXG li hija proprjeta tieghu izda mhix qeghda fil-pussess tieghu.

Permezz ta' **kuntratt (fol 127 et) tat-3 ta' Frar 2004 atti Nutar Dottor John Debono** l-Ufficju Kongunt biegh lill-attur u lil martu Concetta Schembri parti mir-raba imsejha "tat-Torri l-Abjad" li jifforma parti mill-Feudo Grande tal-Mensa tal-Arcisqof fil-limiti tar-Rabat Malta tal-kejl dina l-parti ta' cirka 1050 metri kwadri kif kulurita bl-ahmar fuq l-pjanta annessa u markata Dok B u tikkonfina mil-lvant ma' Triq il-Buskett, mill-punent ma' Triq it-Torri l-Abjad u minn nofsinhar ma' gid ta' Paul Xuereb jew l-aventi tieghu libera u franka bid-drittijiet u gustijiet u pertinenzi taghha kollha.

Tali kuntratt jirreferi ghall-iskrittura tal-21 ta' Awissu 1987 u jghid li l-art li qed tigi assenjata hija ta' 1124 metri kwadri u kulurita bil-vjola u bl-ittri G, H, J, K, L ,X fuq l-pjanta annessa mal-iskrittura privata.

Maz-zmien parti sostanzjali ta' din l-art intuzat ghall-bini pero l-attur jghid li baqa jhallas l-qbiela fuq l-art kollu u l-kejl kollu ta' cirka sebat itmiem siegh u hames kejliet.

A fol 101 l-attur immarka bil-blu l-parti li qed jghid li hija tieghu.

Skond is-socjeta intimata Olive Gardens Investments Limited, (seduta 14.6.2010) l-konjugi Abdilla akwistaw minghand Olive Gardens Investments l-villa indikata fil-meritu tal-kawza odjerna.

Ikkonsidrat:

L-atturi jishqu illi ghal kuntrarju ta' dak konkluz mill-Perit Legali, l-azzjoni tal-atturi kienet azzjoni "purament possessorja" – Vide fol. 2 tan-nota ta' kritika tal-atturi[1].

F' tali azzjoni l-atturi jivvantaw pussess mhux biss b'titolu ta' qbiela naxxenti mill-kuntratt tal-1987 izda ghaqqdu mieghu l-pussess tal-art in kwistjoni taz-zijiet taghhom Rosina u Carmelo ahwa Busuttil[2] li kien jmur lura ghal madwar erbghin sena. Illi

[1] U giet citata sentenza fl-ismijiet **Maria Baldacchino et vs Carmelo Grima et** in sostenn
[2] Giet citata in sostenn s-sentenza Emanuel **Cuschieri et vs Leonard sive Leo Cassar noe** deciza fit-18 ta' Settembru 2009 Appell Civili

sikkome l-azzjoni kienet strada fuq azzjoni possessorja u mhux azzjoni petitorja, din il-Qorti kienet prekluza milli tezamina kwistjonijiet dwar it-titolu ta' proprjeta' – (Vide **Cuschieri et vs Cassar** nomine [3]).

Ghalhekk l-atturi kienu tal-fehma li din il-Qorti kellha tiskarta l-konkluzjonijet raggunti mill-Perit Legali ai tenur tal-Artikolu 681 tal-Kapitolu 12.

Ikkonsidrat:

L-Artikolu 534 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi:

> ***" Kull min, <u>waqt li jinsab fil-pussess, ta' liema xorta jkun</u>, ta' ħaġa immobbli, jew ta' universalità ta' ħwejjeġ mobbli, jiġi mmolestat f 'dak il-pussess, jista', fi żmien sena mill-molestjajitlob li jinżamm f'dak il-pussess, basta li ma jkunx ħa b'idejh dak il-pussess mingħand il-konvenut bi vjolenza jew bil-moħbi, jew ma jkunx kiseb mingħandu dak il-pussess b'titolu prekarju."***(Emfasi ta' din il-Qorti)

Jekk il-molestija ssir bi vjolenza jew bil-mohbi, **skond l-Artikolu 535**, l-azzjoni ghar-reintegrazzjoni trid tigi intavolata f'terminu ta' xahrejn.

Il-provi migjuba mill-istess atturi juru kjarment u inekwivokament illi ***"l-invazjoni illegali"*** mill-intimat Xuereb sehhet ***"xi snin ilu***" – Vide t-tieni paragrafu tad-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi a fol. 3.

Illi ghalhekk **l-azzjoni possessorja li l-atturi** qeghdin jghidu li kienet giet intavolata, **kienet gia perenta skond il-ligi**, cioe' skond l-Artikolu 534 tal-Kapitolu 16 **qabel** ma giet intavolata. Ghalhekk il-Qorti tilqa'l-eccezzjoni numru wiehed tas-socjetajiet kjamati in kawza Olive Gardens Investments Limited u l-Qamar Company Limited limitatament ghal dak li jirrigwarda t-terminu li fiha kellha tigi intavolata l-azzjoni possessorja vantata mill-atturi.

[3] Ibid

Illi di'piu' l-Artikolu 322 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta jistipula illi:-

> ***"(1) Bla hsara ta' fejn il-ligi tghid xort'ohra, is-sid ta' haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull pussessur.***
>
> ***(2) Il-pussessur li, wara li jkun gie nnotifikat bit-talba gudizzjarja ghar-radd tal-haga, ma jkomplix, b'eghmil tieghu nnifsu, fil-pussess ta' dik il-haga, hu obbligat, bi spejjez tieghu, li jerga' jakkwista l-pussess taghha ghall-attur, jew, jekk ma jkunx jista' jaghmel hekk, li jhallsu taghha daqs kemm tiswa, kemm-il darba l-attur ma jaghzilx li jdur kontra l-pussessur attwali."***

Lanqas dan l-Artikolu ma nkwadra fil-fatti stabbiliti mill-Qorti ghaliex l-atturi meta ntavolaw l-azzjoni ma kienux "*sid tal-haga"* u c-cirkostanzi indikati fl-Artikolu 322(2) ma avverawx ruhhom.

Din il-Qorti, pero' fl-ezami tal-premessi tac-citazzjoni tal-atturi, tifhem illi l-premessi jidhru li **kienu intizi ghall-azzjoni petitorja** mhux ghall-azzjoni possessorja. Dan jidher **mit-tifsila tal-premessi** fejn l-atturi ppremettew li l-art giet **invasa**, **u l-art kienet tifforma parti mill-art mqabbla lilu**. Imkien fil-premessi tac-citazzjoni tal-atturi ma jissemma il**-"pussess" jew xi artikolu tal-ligi dwar il-pussess** li fuqha kienu qed jibbazaw l-azzjoni taghhom.

Ikkonsidrat:

L-azzjoni rei vendikatoria hija soggett ta' gurisprudenza kopjuza tal-Qrati taghna.

Infatti dwar azzjoni rei vendicatoria, 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 probation 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 dale mappe o campioni catastali." (Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131 - 134, p. 207et seq.)

L-azzjoni rei vendicatoria tehtieg da parti tal-proponent taghha:

"Il-prova dijabolika fis-sens li l-attur irid jipprova li 'l hin minn kull dubju li huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Il-konvenut ma' kien jehtieglu javvanza l-ebda difiza u ma kien jehtieglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju"

> (**“Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici” – 28 ta’ Mejju 2003** per Onor. Imh. Dr. G. Valenzia).

Illi ntqal ukoll fl-istess sentenza li:

> ***“L-estremi ta’ l-azzjoni rivendikatorja huma:***
>
> 1. ***Li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dak id-dominju legittimament;***
>
> 2. ***Li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga.”***

Isegwi ghaldaqstant illi l-prova trid tkun piena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, il-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn, ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi lanqas huwa tenut isostni eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant (Vol. XXXV.ii.518).

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**);

Illi fis-sentenza **“It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d’Amico Inguanez vs Emanuel Sammut”** (P.A. (PS) – **28 ta’ Marzu 2003 -** Cit Nru: 745/89/PS) saret referenza ghall-gurisprudenza in materja:-

> ***Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozittivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "melior est condition possidentis", u din il-prova hemm***

> ***bzonn li tkun kompleta u konklussiva, 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 1-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak 1-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid 1-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda"*** (vide sentenza **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar il-**5 ta' Ottubru, 1995** u **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger** deciza mill-Qorti ta' 1-Appell fil-**5 ta' Ottubru, 2001**

Vide ukoll **Rosaria Darmanin et vs Georgia Cassar et** deciza fid-**29 ta' Novembru, 2007**.

Illi ssir referenza wkoll ghas-sentenza "**L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe et**" (P.A. (TM) – **17 ta' Marzu 2005 -** Cit Nru : 2735/97/TM)) fejn inghad:-

> *'Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibbilta` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-*

> *konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss 'il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina.*
>
> *Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` hi, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'L Proprieta''). Il Pacifici Mazzoni ('Istituzioni di Diritto Civile Italiano', Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi 'sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto'.*

Kif qalet il-Qorti tal-Appell (Civili, Superjuri) fil-kawza fl-ismijiet **Louis Manduca vs. Frances Manduca pro et noe**. (LXVII-1-99), fejn sostniet 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."*

Illi l-istess qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Giuseppe Buhagiar vs. Giuseppe Borg** (17/11/1958, Vol. XLII-I-569) fejn irretiniet li:

> *"Jekk l-oggett tal-kawza hu bicca art li qeghda fil-pussess tal-konvenut u li l-attur jippretendi li hi tieghu u jrid jehodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja."*

Illi l-istess Qorti kompliet tghid li f'azzjoni rei vindicatoria:

> *"L-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjetà fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivvament li hi tieghu nnifsu, ghal 'melior conditio possidendis', u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta' principji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza bbazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anke 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."*

Illi dan il-principju hu ben saput fil-ligi nostrana, kif qalet il-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza fil-kawza **Lucrezia Cassar et vs. Filippo Spiteri nomine et** (28/04/1948, Vol. XXXIII – 1-266):

> *"L-azzjoni rivendikatorja ghandha bhala estremi d-dominji jew proprjetà 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-proprjeta` tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal-konvenut in forza tal-principio 'possideo quia possideo'."*

Illi fuq l-insenjament tal-iskorta ta' gurisprudenza citata jidher car illi min jipproponi din l-azzjoni jrid jilhaq u jissodisfha l-onoru tal-prova ta' dominju fuq il-proprjeta' li jrid jrid jivvendika.

Mill-provi prodotti jirrizulta palezament illi meta giet intavolata l-kawza l-attur ma kienx **sid** ta' ebda proprjeta mill-art in kwisjtoni. Kellu titolu ta' kera fuq parti mill-art u titolu ta' qbiela fuq parti ohra liema titolu ta' kera u l-qbiela bdiet **f'Awwissu 1987**.

L-intimata Xuereb minn naha l-ohra kienet akwistat l-proprjeta li parti minnha hija mertu tal-kawza **fil-11 ta' Gunju 1975**.

Din l-azzjoni ma setghatx tirnexxi min minn kellu titolu ghajr wiehed ta' sid il-proprjeta' u f'dan s-sens l-ewwel eccezzjoni tal-intimata Xuereb u t-tieni eccezzjoni ta' Olive Gardens Investments Limited u t-tielet eccezzjoni ta' l-Qamar Company Limited qed jigu milqugha izda biss parzjalment.

Dan qieghed jinghad 'l ghaliex fil-mori tal-kawza cioe fit-3 ta' Frar 2004 l-attur akwista minghand l-Ufficju Kongunt l-art u li skond hu akwista wkoll parti li tinsab ghand l-intimati.

Jirrizulta illi l-akkwsit da parti tal-atturi fil-3 ta' Frar 2004 (fl-atti Nutar John Debono) **sar diversi snin wara l-akkwist da parti tal-intimata Xuereb** permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Gunju 1975 (fl-atti Nutar Joseph Brincat). Jirrizulta kjarament ukoll ill t-tnejn xtraw minghand l-istess sid u cioe' l-Kurja u fil-kaz tal-attur deher l-Ufficju Kongunt stante li l-art minghand il-Kurja ghaddiet ghand il-Gvern.

Il-Qorti tqis indispensabbli ghal kaz x-xhieda tad-Direttur tal-*Joint Office* ta' dak iz-zmien **Joseph Scriha**.

In fatti x-xhieda ta' Joseph Sciriha jirrizulta konklussivament li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-atturi kienet "**hazina**" u li d-diskrepanza kienet giet nnotata **qabel** l-ittri ta' Dr.Abela. Fil-fatt kien sar il-kejl fuq l-art u dan il-kejl ghadda quddiem l-iskrutinju tal-*Control Committee*. Il-kejl pero tal-art tal-atturi kienet ta' 9000sq cioe' 'l fuq minn tmint itmien. Dan il-kejl kien **sostanzjalment aktar minn sebghat itmien siegh u hames kejliet skond l-iskrittura tal-21 t'Awwissu 1987** Nutar Debono waqt li d-delinazzjoni tal-art kienet taqbel perfettament mal-pjanta annessa mal-kuntratt ta' Edwidge Xuereb ta' 1975 u mal-pjanta tar-Registrazzjoni tal-Art – Vide xhieda ta' Joseph Sciriha.

Din id-diskrepanza, ma tnaqqas xejn mill-metri kubi tal-art moghti mill-atturi permezz tal-iskrittura ta' 1987 ghaliex, minn ftit aktar minn sebghat itmien

moghti skond dik l-iskrittura bhala stat ta' fatt, l-atturi qed igawdu minn 'l fuq minn tmint itmien.

Il-Qorti f'dan l-istadju taghmel acenn ghal fatt ewlieni illi t-titolu tal-atturi u dak tal-konvenuta Xuereb gejjien mill-istess bejjiegh, cioe' il-Kurja u sussegwentement il-*Joint Office*.

Kif gie ritenut fil-kawza **Attard vs Fenech (Vol VII pagna 394**), "*Meta l-konvenut jesibixxi pero provi li huwa ghandu titolu iehor tigi ghaldaqstant l-kwistjoni* ***liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali.***

Kif josserva l-**Baudry**, *meta z-zewg titoli gejjin mill-istess bejjiegh, bhal ma hu f'dan l-kaz,* ***"ma jistghax ikun hemm diffikulta; l-konflitt jigi regolat bl-anterjorita' tat-titolu stess (loco sitato paragrafu 249 pagna 190). .***

Inoltre Baudry (Della prescrizione pagna 44222) jghid li:

> *" Se il possesso dei convenuti fosse anteriore al titolu emante dall'autore immediato dell'attore, questi dovrebbe risalire al passato in modo da produrre un titolu piu antico, anteriore al possess dell'avversario."*

Hekk ukoll gie ritenut mill-Qorti tal-Appell fil-kawza **Maria Cassar vs Gio Antonio Trevisan deciza 4.12.1897 (vol VIII-899) meta qalet (pagna 901**):

> ***"quando il reo convenuto prova che il suo possesso e' anteriore al titolu 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."***

Il-perit legali qablet ma' dak li xehed Joseph Sciriha tenut kont li l-kuntratt tal-akkwist tal-attur tat-3 ta' Frar 2004 atti Nutar John Debono (fol 237 et) jghid car u tond li l-Ufficcju Kongunt biegh lill-attur u lil martu Concetta Schembri parti mir-raba

imsejha "tat-Torri l-Abjad" li jifforma parti mill-Feudo Grande tal-Mensa tal-Arcisqof fil-limiti tar-Rabat Malta tal-kejl dina l-parti ta' cirka 1050 metri kwadri kif kulurita bl-ahmar fuq l-pjanta annessa u markata Dok B u tikkonfina mil-lvant ma' Triq il-Buskett, mill-punent ma' Triq it-Torri l-Abjad u minn nofsinhar ma' gid ta' Paul Xuereb jew l-aventi tieghu libera u franka bid-drittijiet u gustijiet u pertinenzi taghha kollha u <u>tali kuntratt jirreferi ghall-iskrittura tal-21 ta' Awissu 1987 u jghid li l-art li qed tigi assenjata hija ta' 1124 metri kwadri u kulurita bil-vjola u bl-ittri G, H, J, K, L ,X fuq l-pjanta annessa mal-iskrittura privata.</u>

Illi ghalhekk tenut kont li l-intimata Xuereb xtrat **snin qabel** ma akkwista l-attur; li l-intimata Xuereb xtrat minghand l-istess sid li xtara minghandu l-attur (ghalkemm l-proprjeta mil-Kurja ghaddiet ghand l-Ufficcju Kongunt meta xtara l-attur); li d-Direttur tal-Ufficju Kongunt bi qbil mal-Kurja, jghid li l-art akwistata mill-attur **ma tinkludix** l-parti li l-attur qed jghid li qed jokkupaw l-intimati; li l-perit inkarigat mill-attur li ghamel il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi xehed li l-pjanta ghamilha fuq li qallu l-attur u ma ezamina ebda kuntratt, l-Qorti tqis li l-ewwel talba attrici ghandha tigi michuda.

Konsegwentement u ghar-ragunijiet fuq indikati il-Qorti tilqa' l-eccezzjonijiet numru erbgha ta' Olive Gardens Investments Limited u Il-Qamar Company Limited, u t-tielet eccezzjoni tal-konvenuta Xuereb.

Il-Qorti tghaddi biex tezamina t-tieni eccezzjoni tal-intimat Xuereb fis-sens illi:

> *"l-gudizzju ma huwiex integru stante li ma gietx citata wkoll bint l-ecceipjenti qua successura tad-defunt missierha;"*

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti li din l-eccezzjoni ghandha tigi respinta stante li dejjem gie ritenut mill-Qrati taghna:

> *"li komproprjetarju ghandu d-dritt jezercita l-azzjoni rivendikatorja anke fl-assenza tal-komproprjetarji l-ohra"*

(**Vide Prim Awla per Imh Caruana Colombo deciza 17.6.1963 fl-ismijiet Maria Carmela Schembri vs Amabile Vassallo**)

Ghar-rigward tat-tielet eccezzjoni tas-socjeta'Olive Gardens Investments Limited fis-sens li is-socjeta ecipjenti akkwistat il-fond in kwistjoni minghand is-socjeta "Il-Qamar Co. Limited" b'kuntratt datat l-1 ta' Lulju 1997 *"bhala hieles minn kull inkwilinat u bil-vacant possession"*; liema socjeta (proprjeta tal-konvenuta Xuereb) ghandha tigi msejha fil-kawza, il-Qorti tastieni milli tiehu konjizzjoni ta' din l-eccezzjoni stante li is-socjeta Il-Qamar Company Limited giet infatti msejha fil-kawza permezz ta **decizjoni tal-Qorti datata 25 ta' Mejju 2005.**

Tibqa biex tigi ezaminata t-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-artikolu 2153 tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta) sollevata mis-socjeta' intimata Il-Qamar Company Limited.

L-artikolu 2153 tal-Kodici Civili jghid hekk: "*L-azzjoni ghal hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat taqa bi preskirzzjoni bl-eghluq ta' sentejn*".

Il-Qorti tqis u f'dan ir-rigward taqbel mal-konkluzjoni raggunta mill-Perit Legali li tali eccezzjoni titratta azzjoni ghal hlas tal-hsarat u mhux ghal danni konsistenti f'allegat telf ta' qliegh. Ghaldaqstant il-Qorti tichad din l-eccezzjoni.

Ghal dawn il-mottivi l-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta Mary Edwige Xuereb parzjalment, tichad it-tieni eccezzjoni u tilqa' it-tielet eccezzjoni taghha;

Fir-rigward tal-kjamati in kawza tas-socjeta'Olive Gardens Investments Limited u Salvina Baldacchino, Dorothy Baldacchino, Janice Baldachino, Maurizio Baldacchino, Maryliz Baldacchino u Michele Baldacchino tilqa' l-ewwel u t-tieni eccezzjoni parzjalment, tastieni milli tiehu konjizzjoni tat-tielet eccezzjoni in vista tad-decizjoni tal-Qorti datata 25 ta' Mejju 2005, tilqa' r-raba eccezzjoni u tastieni milli tiehu konjizzjoni tal-hames eccezzjoni;

Fir-rigward tal-kjamati in kawza tas-socjeta' Il-Qamar Company Limited tilqa' l-ewwel u t-tielet eccezzzjoni parzjalment, tichad it-tieni eccezzjoni u tilqa' r-raba' eccezzjoni taghha;

Tichad it-talbiet tal-atturi.

Bl-ispejjez kontra l-atturi.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur