QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 30 ta' Settembru 2016

Numru 19

Rikors numru 1215/07 AL

Maria Gialanze` u zewgha Joseph ghal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tat-18 t'Ottubru, 2011 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Mark Gialanze u Erica Gialanze sabiex ikomplu l-kawza minflok Joseph Gialanze li miet fil-mori tal-kawza

v.

Paul Abela, Josephine sive Josette Abela u Marcon Abela

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ipprezentat mill-atturi fl-20 ta' Novembru, 2007, li jaqra hekk:

> "1. Illi l-attrici Maria Gialanze' hija proprjetarja tal-fond 'The Cottage', fi Triq l-Imnarja, Had-Dingli, inkluz porzjoni diviza ta' art madwar l-istess fond u passagg li jizbokka fi sqaq fl-imsemmija triq. Din il-proprjeta' giet ghand l-attrici b'divizjoni fit-13 ta' Jannar 1964 mill-wirt ta' ommha Elvira Xuereb.

“2. Illi l-imsemmija proprjeta’ kienet originarjament akkwistata minn missier l-attrici l-Kaptan Serafin Xuereb, matul iz-zwieg, b’att tan-Nutar Joseph Spiteri tat-23 ta’ Settembru 1949.

“3. Illi mill-akkwist ta’ din il-proprjeta’ da parti tal-genituri tal-attrici, din baqghet dejjem tintuza bhala villegjatura u fil-pussess esklussiv l-ewwel tal-imsemmija genituri tal-attrici u, mid-divizjoni ‘l quddiem, tal-istess attrici u zewgha Joseph Gialanze’.

“4. Illi fl-1 ta’ Mejju 2007, l-atturi sabu li l-konvenuti kienu abbuvizament okkupaw il-proprjeta’ taghhom u anke hartu l-passagg taghhom li jaghti ghas-sqaq fi Triq l-Imnarja, Had-Dingli.

“5. Illi l-konvenuti jippretendu li l-imsemmija proprjeta’ tappartjeni lilhom u qed jirrifjutaw li jirrilaxxjawha favur l-atturi.

“Ghaldaqstant, ghal dawn ir-ragunijiet u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tat-trattazzjoni ta’ din il-kawza prevja kull dikjarazzjoni li tirrizulta mehtiega skond il-ligi, l-atturi jitolbu bir-rispett li din il-Qorti joghgobha:

“(i) tiddikjara u tiddeciedi li l-fond ‘The Cottage’, fi Triq l-Imnarja, Had-Dingli, inkluzi l-porzjoni diviza ta’ art madwar l-istess fond u passagg li jizbokka fi sqaq fl-imsemmija triq, kif fuq spjegat, huwa proprjeta’ tal-attrici Maria Gialanze’;

“(ii) konsegwentement, tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti qed jokkupaw l-imsemmija proprjeta’ abbuzivament u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

“(iii) konsegwentement ukoll, tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss jizgumbraw mill-imsemmija proprjeta’ u jirripristinawha ghall-istat li kienet qabel ma okkupawha illegalment u, fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma dan ix-xoghol a spejjez tal-konvenuti.

“Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ingunti minn issa ghas-subizzjoni”.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti li in forza taghha eccepew illi:

1. “***Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw il-premessi u t-talbiet tagħhom u jeżebixxu l-kuntratti li għalihom qed jagħmlu referenza.***

“1.1 Illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni illi “l-fond The Cottage fi Triq l-Imnarja, Ħad Dingli, inklużi l-porzjoni diviża ta’ art madwar l-istess fond u passaġġ li jiżbokka fi sqaq fl-imsemmija triq” huwa proprjetà ta’ l-attriċi Maria Gialanze’ u qed jitolbu l-iżgumbrament ta’ l-intimati mill-fond u l-art imsemmija.

"1.2 Illi r-rikorrenti però naqsu li jindikaw b'mod car u sewwa liema hija l-"porzjoni diviża ta' l-art" li qed jippretendu li hija proprjeta` taghhom u fejn hija l-parti ta' din l-art li allegatament okkupaw l-eccipjenti.

"1.3 Illi inoltre, għalkemm ir-rikorrenti jagħmlu referenza għal xi kuntratti li fuqhom qed jibbażaw it-talba tagħhom, huma naqsu li jeżebuhom u jgħaddu kopja lill-intimati.

"1.4 Illi għal dawn ir-raġunijiet, l-intimati ma jistgħux jintavolaw l-eċċezzjonijiet kollha tagħhom skond il-liġi f'dan l-istadju u umilment jirriservaw li jressqu eċċezzjonijiet ulterjuri meta jsiru l-kjarifiki meħtieġa mir-rikorrenti.

2. "Illi fit-tieni lok ir-rikorrenti iridu jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond u l-art de quo.

"2.1 Illi stante li l-atturi qieghdin jesercitaw l-azzjoni reivendikatorja jispetta lilhom li jipprovaw li l-fond u l-art de quo jappartjenu lilhom u li jipprovaw it-titolu taghhom;

3. "Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati jinvokaw il-preskrizzjoni deċennali a tenur ta' l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, u jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li din mhix applikabbli, il-preskrizzjoni trentennali a tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

"3.1 Illi l-intimat Paul Abela ilu jokkupa u jaħdem art fil-kontrada tal-Buskett imsejħa ta' Għormos (fejn jidher li hija sitwata l-art de quo) sa mill-1971 u qatt ma ġie molestat fit-tgawdija ta' din l-art qabel l-2007.

"3.2 Illi Paul Abela sussegwentement għall-1971 xtara l-art okkupata u maħduma minnu, in parti mingħand Peter Azzopardi permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Settembru, 1982 atti Nutar Dottor Joseph Agius, kif korrett permezz ta' att korrettorju atti Nutar Dottor Clinton Bellizzi tas-26 ta' Lulju, 2006, (dok PA 1 u 2) u in parti mingħand il-Franġiskani Minuri u Konventwali tar-Rabat permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Lulju, 1985 atti Nutar Dottor Pierre Attard (dok PA 3).

"3.3 Illi b'referenza speċifika għall-fond "The Cottage", din kienet ġa mibnija meta Paul Abela xtara mingħand Peter Azzopardi fl-1982 però għamlet snin twal wara abbandunata bis-saqaf perikolanti u aperturi immermrin u mhuwiex minnu illi r-rikorrenti kellhom it-tgawdija tal-fond imsemmi u l-art ta' madwaru. Il-fatti dikjarati mir-rikorrenti qegħdin għalhekk jiġu ikkontestati fl-intier tagħhom.

"3.4 Illi fir-rigward ta' l-intimat Marcon Abela, kwalunkwe' art fl-inħawi "Ta' Għormos" li huwa qed jokkupa preżentament, qed jokkupaha bil-permess tal-ġenituri tiegħu l-intimati Paul u Josephine Abela.

4. “Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-intimati m’għandhomx jeħlu l-ispejjeż ta’ din il-kawża.

“4.1 Illi qabel ma ġiet intavolata din il-kawża mir-rikorrenti, l-intimati ma ġewx interpellata b’ittra uffiċjali jew imqar legali, u wisq anqas ma ngħataw kopja tal-kuntratti li issa qed jissemmew mir-rikorrenti in sostenn tat-talba tagħhom.

“4.2 Illi għalhekk, anke jekk din l-Onorabbli Qorti ssib favur ir-rikorrenti, l-intimati m’għandhomx jeħlu l-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri stante li huma ma setgħu bl-ebda mod jirregolaw ruħhom dwar il-pretensjoni tar-rikorrenti qabel infetħet din il-kawża, u fuq kollox, lanqas f’dan l-istadju ma għadhom ingħataw kopja tal-kuntratti msemmija.

5. “Salvi eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu mill-intimata skond il-liġi.

“Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni”.

Rat is-sentenza li tat il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fit-30 ta’ Marzu, 2012, li biha iddecidiet il-kawza fis-sens li gej:

“billi filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa t-talbiet attrici u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahrejn millum jizgumbraw mill-imsemmija proprjeta u jirripristinawha ghall-istat li kienet qabel ma okkupawha illegalment u fin-nuqqas l-atturi huma awtorizzati sabiex jaghmlu huma stess dan ix-xoghol a spejjez tal-konvenuti. Bl-ispejjez kontra l-konvenuti”.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Illi l-Qorti ghandha quddiemha kawza fejn qeghda tintalab dikjarazzjoni illi l-fond ‘The Cottage’, fi Triq l-Imnarja Had-Dingli, inkluzi l-porzjoni diviza ta’ art madwar l-istess fond u passagg li jizbokka fi sqaq fl-imsemmija triq, hija proprjeta’ tal-atturi u l-Qorti qeghda tigi mitluba tiddikjara illi l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-imsemmija proprjeta’ abbuzivament u minghajr titolu u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw u jirripristinaw il-fond ghall-istat li kien fih qabel ma okkupawh.

"Ikkunsidrat :

"Illi mill-provi prodotti, irrizulta illi Paul Abela instab hati permezz ta' sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati fl-20 ta' Gunju 2007, talli fl-1 ta' Mejju 2007 u fix-xhur ta' qabel gewwa 'The Cottage' Triq l-Imnarja Dingli minghajr il-hsieb, jew li jaghmel hsara kontra l-Ligi, izda biss biex jezercita jedd li jippretendi li ghandu, ghamel vjolazzjoni ta' proprjeta billi qabad u biddel aperturi, cioe' twieqi u bibien fl-imsemmi post ghad-dannu ta' Maria Gialanze u gie ikkundannat ihallas multa ta' hamsin lira Maltin (LM50).

"Ikkunsidrat :

"Illi l-attrici Maria Gialanze xehdet u spjegat kif il-proprjeta giet ghandha b'wirt. Hija qalet illi originarjament fuq l-art kien hemm biss zewgt ikmamar tal-Militar. Missierha il-Kaptan Serafin Xuereb kien xtara dawn il-kmamar bl-art ta' madwarhom minghand l-Ammiraljat b'kuntratt tat-23 ta' Settembru 1949 li jinsab esebit a fol. 45 et seq tal-process. Il-proprjeta kienet tikkonsisti f'zewg porzjonijiet maghrufa 'Tal-Gwiedi' jew 'Tal-Buskett'. Illi mal-kuntratt hemm il-pjanti tal-art in kwistjoni. L-attrici xehdet illi kienu jidhlu ghal din l-art minn passagg inkluz fl-istess proprjeta li jaghti ghal go sqaq li jizbokka fi Triq l-Imnarja li taghti ghal Had-Dingli. Hija kompliet tixhed kif hi flimkien ma huta wirtu sehem ommhom Ervira Xuereb meta ommhom mietet fit-18 ta' Mejju 1959. Sussegwentement il-proprjeta' giet assenjata lilha b'kuntratt ta' divizzjoni in atti Nutar Francis Micallef tat-13 ta' Jannar 1964 u li jinsab esebit bhala Dok B a fol 55 et seq tal-process. L-attrici kompliet tixhed illi wara li wirtet il-post, hi u zewgha kienu inkarigaw lill-Perit Luigi Sansone u applikaw ghall-extension tal-kmamar li kien hemm biex bnew il-post li illum huwa maghruf bhala The Cottage fi Triq l-Imnarja Had-Dingli. Minn dak iz-zmien kienu juzawh regolarment nhar ta' Hadd bhala post tal-mistrieh u kienu jiehdu lit-tfal jilghabu hemm hekk. Meta kibru it-tfal, baqghu imorru hemm hekk regolarment anke mal-hbieb iqattghu gurnata fil-post.

"Illi l-attrici kompliet tghid illi minhabba l-eta, maz-zmien ma baqghux jitilghu daqstant regolari, izda kienu imorru biex jifthu ghall-arja, jew biex jaqraw il-meter tal-ilma. Xi sentejn qabel l-incident ta' Mejju 2007, Joseph Gialanze kien marad u ghalhekk kienu ghamlu zmien twil ma jersqux lejn il-post. Fl-1 ta' Mejju 2007, iddecidew li imorru fil-post, peress li kienu qraw fit-Times li x'imkien fil-Buskett kien sehh hruq, izda meta waslu fuq il-post, il-konvenut Paul Abela ma hallihomx jidhlu u allura marru jaghmlu rapport lill-pulizija. L-attrici xehdet illi l-konvenut kien bidel is-serratura u irrifjuta li idahhalhom fil-post, izda kien tahom xi banketti tal-bar. Il-pulizija kienu bdew proceduri illi kienu gew decizi kontra il-konvenut Paul Abela, kif intqal, permezz ta' sentenza tal-20 ta' Gunju 2007. Madanakollu il-konvenut baqa fil-post u mieghu dahhal lill-ibnu Marcon Abela.

"Illi l-attrici kompliet tispjega kif il-konvenut Paul Abela kien jaf illi l-post kien taghha, ghaliex kien ilu jaraha hemm hekk ghall-ahhar erbghin (40) sena u meta kien sar jaf li kien ghall-bejgh, kien offra biex jixtrih ghall-prezz ta' ghaxart elef lira Maltin (LM10,000). Fit-18 ta' Gunju 2007 il-konvenut Marcon Abela kien applika mal-MEPA ghall-permess biex jibni hajt divizorju b'mod illi l-proprjeta in kwistjoni tigi inkorporata mal-proprjeta tal-familja Abela u tigi maghluqa minnha. Apparti dan, fis-26 ta' Lulju 2006 Paul Abela u martu Josephine Abela ghamlu kuntratt ma certa Pauline Azzopardi, fejn skond l-attrici, b'qerq iddikjaraw li l-kuntratt li bih Paul Abela hamsa u ghoxrin sena qabel kien xtara ir-raba ta' ma genb il-proprjeta tal-attrici, kien jinkludi fih ukoll il-proprjeta kollha tal-attrici.

"Illi fil-kontro-ezami, l-attrici Maria Gialanze regghet ikkonfermat illi l-Cottage kien inbena mill-atturi fiz-zmien illi hija kienet mizzewga ghall-habta tal-ahhar tas-snin sittin, jew il-bidu ta' snin sebghin. Hija xehdet illi fil-post kien hemm arlogg tal-ilma, izda ma kellhomx meter tal-elettriku. Hi kienet titla taqra l-arlogg u thallsu meta jigi kont. L-arretrati kienu akkumulaw meta zewgha kien ma jiflahx hafna u ma kienux jitilghu fil-post. L-attrici xehdet illi meta kienet qeghda tipprova tbiegh il-post, il-konvenut Paul Abela kien imur ikecci lil kull min kien imur jara il-post. Hija qalet illi l-konvenut kien jaf illi hija kienet qeghda ittella lin-nies biex jaraw il-post u ried itelfilha il-bejgh. Qabel ma fethet il-kawza kien offrielha is-somma ta' ghaxart elef lira Maltin (LM10,000) biex jixtrih hu.

"Illi xehed Mark Gialanze iben l-atturi, u qal illi meta kien ghadu zghir kien imur f'dan il-post mal-familja tieghu nhar ta' Hadd u kienu imorru jaghmlu picnic hemm hekk. Huwa xehed illi sa kemm kellu sittax (16) il-sena, kien imur hemm hekk regolarment mal-genituri. Wara kien imur fil-holidays, gieli anke mal-hbieb tieghu. Mark Gialanze xehed illi kien prezenti fl-1 ta' Mejju 2007 meta mar mal-genituri tieghu jara il-post u laqghahom il-konvenut Paul Abela li ma hallihomx jidhlu. Huwa xehed illi dakinhar ra li l-Cottage kien inzebah u kien jidher illi xi hadd kien qieghed juzah. Ommu u missieru marru jaghmlu rapport lill-pulizija.

"Illi xehdet Erica Gialanze bint l-atturi u ikkonfermat ix-xiehda li tat ommha u li ta huha Mark Gialanza.

"Illi Neville Xuereb xehed illi jiftakar il-Cottage Had-Dingli f'idejn iz-zija tieghu, l-attrici Maria Gialanze, u dan minn meta kellu xi sittax il-sena. Huwa ftakar illi anke mar hemm hekk ma ommu. Meta kien ser jizzewweg kien talab lill-attrici biex tbieghulu, izda l-attrici kienet irrifjutat. Xi tlett snin u nofs qabel, l-attrici kienet offriet li tbieghulu, izda meta mar jara il-post, il-post kien maghluq u kien hemm il-konvenut Paul Abela illi beda jghajjat mieghu u ikellmu hazin u keccih mill-post. In kontro-ezami, Neville Xuereb ikkonferma li xi erbghin sena qabel kienu mistiednin mill-attrici ghal xi zewg picnics fil-post in kwistjoni.

"Illi xehed il-Perit Joseph Xuereb, hu l-attrici, u ikkonferma li l-proprjeta in kwistjoni kienet originarjament tappartjeni lill-missieru illi kien xtraha minghand l-Ammiraljat qabel is-snin sittin. Huwa qal illi peress illi kien dilettant tal-kacca, missieru kien ihallih juza il-post ghall-kacca. Wara li mietet ommu kienet saret id-divizzjoni u l-proprjeta kienet messet lill-ohtu l-attrici Maria Gialanze. Il-perit ikkonferma ukoll is-site bil-passagg. Huwa gharaf il-pjanta a fol. 29 tal-process u il-pjanta tal-cottage mibni fuqha li tinsab esebita a fol. 50 tal-process immarkata Doh H. Il-perit xehed illi fuq l-art originarjament kien hemm kamra tal-ammiraljat u sussegwentement l-attrici estendietha fil-bungalow prezenti. Huwa xehed illi xi xhur qabel, ohtu kienet marret tiehu xi ghamara mill-post u sabet li kienu dahlulha fil-proprjeta taghha. Il-perit esebixxa zewg ittri bil-pjanti illi huwa baghat lill-MEPA biex joggezzjona ghall-izvilupp illi ippruvaw jaghmlu il-konvenuti fil-proprjeta tal-attrici.

"Illi xehed ukoll il-konvenut Paul Abela in subizzjoni. Dakinhar huwa ikkonferma illi l-attrici jafha tigi hemm hekk fuq il-post ma genb il-post tieghu. Huwa xehed illi ghandu ir-raba tieghu ma genb il-post tal-attrici, izda qal illi ma kienx jaf jekk il-post in kwistjoni kienx il-proprjeta tal-attrici ghaliex minghalih li kien japparjeni lis-servizzi. Il-konvenut xehed illi huwa ghandu 66 sena u il-post in kwistjoni dejjem jafu tas-servizzi. Skond hu, in-nies kienu bdew jidhlu fih xi tletin sena qabel u lill-attrici kien raha xi darbtejn, u skond hu kienet tigi tittawwal u titlaq. Mistoqsi kif kien dahal fil-post la darba ma kienx jaf lil min jappartjeni, il-konvenut xehed illi kien hemm il-bieb miftuh u mar jittawwal, ra li t-travi kienu waqghu u l-hadid tal-konkos faqqa. Fuq domanda tal-Qorti, il-konvenut ammetta illi huwa qabad u dahal u irranga il-post u dan xi erbgha snin qabel ma inqala l-incident mal-attrici. Il-konvenut xehed illi fl-istess zmien kien ghamel kuntratt korrettorju ma wahda mit-tfal tal-venditur illi kien bieghlu ir-raba ma genb tal-attrici billi zied mal-art tieghu bicciet mill-art tal-post in kwistjoni. Fuq domanda diretta, il-konvenut xehed illi l-post tal-attrici ma ziedux ma tieghu. Meta gie muri ir-ritratti esebiti a fol. 155 et seq tal-process, Paul Abela ikkonferma illi gharaf dawn ir-ritratti bhala li gew mehuda fuq il-post in kwistjoni snin qabel. Finalment il-konvenut ikkonferma li fil-post kien dahal ibnu Marcon Abela. Huwa xehed "Dak ahna ghidna li tal-Militar hux u dhalna, Ghajn Tuffieha ukoll hemm nies tas-servizzi."

"Illi wara li xehed il-Qorti, Paul Abelaipprezenta affidavit fejn ta verzjoni differenti tal-fatti. Huwa xehed fl-affidavit tieghu illi huwa ilu sid l-art in kwistjoni li tinkludi il-cottage u l-art ta' madwarha sa mill-1982. Huwa spjega illi l-art kienet tas-servizzi u li fil-bidu tas-snin tmenin kien xtara l-art minghand Pietru Azzopardi b'kuntratt tal-15 ta' Settembru 1992. Huwa spjega li bena razzett fuq l-art mixtrija minnu u illi fl-1985 xtara bicca raba ohra minghand l-Partijiet Frangiskani. Fl-affidavit tieghu, il-konvenut kompla jixhed illi lill-attrici kien raha xi tlett darbiet biss fuq il-post. Darba minnhom fl-1988 kienu qalulu li hemm hekk kien taghhom u hu qalilhom illi kien tieghu ghaliex kien xtrah.

Kien rega' umbaghad ra l-attrici hemm hekk fil-1992 u sussegwentement fl-2007. Il-konvenut irrakkonta illi meta kien gie biex jidhol fil-post ibnu Marcon Abela, kienu indunaw li l-venditur tieghu Pietru Azzopardi kien akkwista aktar milli kien bieghlu. Ghalhekk il-konvenut kien ta lill-ibnu b'donazzjoni ir-raba li kien akkwista bil-kuntratt tal-1982, izda ma kienux inkludew l-art li l-konvenut xehed illi kienet thalliet barra fil-pjanta tal-1982. Il-konvenut kompla jixhed illi f'Lulju 2006, kien ghamel kuntratt korrettorju ma wahda mit-tfal ta' Pietru Azzopardi, fejn ziedu il-kejl u f'Mejju 2007 Marcon Abela dahal joqghod fil-post.

"Illi l-konvenut Marcon Abela xehed permezz tal-affidavit u qal illi meta izzewweg fl-2006, mar joqghod fil-cottage li skond hu tapparjeni lill-ginituri tieghu. Huwa xehed illi sa dakinhar il-kmamar kienu abbandunati u kien hu li irrangahom. Fil-post diga kien hemm meter tal-ilma registrat fuq isem Joseph Gialanze, izda kienu qalulhom li l-meter reader kien ilu snin ma imur fuq il-post u li fil-kont kien hemm arretrati ta' mija u hamsa u ghoxrin lira Maltin (LM125) mhux imhallsa. Marcon Abela xehed li fl-2007, l-atturi kienu marru fuq il-post bil-pulizija u wara kienu fethu il-kawza odjerna. Marcon Abela xehed illi missieru u ommu kienu tawh ir-razzett tal-qzieqes bir-raba mieghu permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-2004.

"Illi xehed ukoll Patrick Abela, iben Paul Abela, li jigi hu Marcon Abela u qal illi meta missieru xtara ir-raba huwa kien ghadu zghir, izda jiftakar illi l-kmamar kienu abbandunati. Patrick Abela xehed illi fl-2004 missieru ried jaghti il-Cottage b'donazzjoni lil huh Marcon Abela biex jizzewweg u kien hemm hekk illi kienu indunaw illi l-proprjeta ma kienitx inkluza fil-kuntratt ta' akkwist ta' missieru tal-1982 u minhabba f'hekk il-konvenuti ghamlu korrezzjoni u giet inkluza din l-art mal-art li kienet inxtat permezz tal-kuntratt tal-1982. Wara, il-konvenuti irrangaw il-Cottage u hu stess kien ghin lil huh Marcon Abela biex idawwar il-meters tal-ilma minn fuq isem l-attur Joseph Gialanze ghal fuq ismu.

"Illi meta xehed Patrick Abela in kontro-ezami, qal illi il-konvenuti ilhom jokkupaw il-Cottage xi ghoxrin (20) sena, izda qatt ma applikaw ghall-meters tad-dawl u l-ilma minhabba li kien jaghmel parti mill-meter tar-razzett.

"Illi xehed ukoll Ivor Robinich, ufficjal tal-MEPA, illi ikkonferma diversi applikazzjonijiet illi kienu ghamlu il-konvenuti fuq partijiet differenti tal-istess art. Is-Sur Robinich ippreciza li minn naha tal-MEPA huma joqghodu fuq dak illi jiddikjara l-applikant u ma jaghmlux ricerka dwar lil min tappartjeni l-art. Dawn l-applikazzjonijiet kienu jirreferu principalment ghal pig farm tal-konvenut Paul Abela.

"Ikkunsidrat :

“Illi l-azzjoni attrici hija dik ta’ rei vindicatoria. F’din l-azzjoni, il-piz tal-prova tal-proprjeta tinkombi fuq l-attur. Una volta li l-attur jissodisfa dak il-piz billi juri it-titolu tieghu, ikun umbaghad jinkombi lill-konvenut illi jikkontrapponi permezz ta’ provi cari u univoci it-titolu tieghu.

“Illi l-Qorti rat illi fil-kaz odjern il-konvenuti qeghdin jeccepixxu illi huma wkoll ghandhom titolu u meta konvenut f’azzjoni rei vindicatoria ma jiddefendix ruhu bil-pussess, izda jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rei vindicatorja, il-Qorti trid tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.

“Illi f’dan ir-rigward, il-Qorti rat sentenza ta’ din il-Qorti moghtija fil-kawza fl-ismijiet Benmar Company Limited vs Charlton Frank Saliba, tad-9 ta’ Ottubru 2003.

“Illi dwar il-prova tad-dominju illi irid jaghmel l-attur, hija gurisprudenza kostanti li minhabba f’xi kazijiet ikun impossibbli li wiehed juri titolu originali, ir-rivendikant ghandu id-dritt illi jipprova titolu ahjar minn dak tal-parti mharrka. Ghalhekk il-Qrati taghna ma ghadhomx jezigu l-hekk imsejjha probatio diabolica tat-titolu originali mehtiega fl-actio rei vindicatoria, izda minflok qeghdin jaccettaw l-actio publiciana (in rem), li tirrikjedi biss il-prova illi l-attur ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut fuq il-haga rivendikata. Il-Qorti f’dan ir-rigward rat sentenza ta’ din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Anthony Fenech et vs Spiridione Bartolo deciza fil-11 ta’ Mejju 2010. Il-Qorti kienet qalet illi din l-azzjoni maghrufa bhala l-actio publiciana, li hija azzjoni rejali ta’ forma petitorja fejn is-sahha tat-titolu tal-attur jigi imqabbel mas-sahha tat-titolu tal-konvenut, u mhux bhal fil-kaz ta’ azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Il-Qrati taghna ma jezigux il-piz oneruz tal-prova tat-titoli kif mehtieg fl-actio rei vindicatoria meta il-konvenut jiddefendi lilu innifsu billi jeccepixxi li huwa ghandu titolu fuq l-art in kwistjoni.

“Ikkunsidrat :

“Illi bhala prova tat-titolu taghha, l-attrici xehdet illi l-proprjeta in kwistjoni giet ghandha b’wirt minghand ommha meta saret divizjoni bejnha, hutha u missierha. Il-proprjeta kienet inxtrat minn missierha minghand l-Ammiraljat waqt li kien mizzewweg ma Elvira Xuereb.

“Illi l-attrici esebiet il-kuntratt tat-23 ta’ Settembru 1949 a fol. 45 et seq tal-process, illi permezz tieghu il-Kaptan Serafin Xuereb kien xtara minghand l-Ammiraljat zewg porzjonijiet art maghrufa bhala ‘Tal-Gwiedi’ jew ‘Tal-Buskett’ fil-kuntrada tal-Buskett fil-limiti ta’ Had-Dingli, porzjon b’kejl ta’ tomna erba sieghan u sitt kejliet u tinkludi fiha minn naha ta’ nofsinhar passagg li jaghti ghall-isqaq li jisbokka fit-triq li taghti ghal Had-Dingli u il-porzjoni l-ohra b’kejl ta’ cirka tlett kejliet u nofs cirka. Mal-kuntratt hemm pjanta esebita a fol. 50 u 51 tal-process li tindika l-art ta’ l-attrici b’mod car.

"Illi l-attrici xehdet illi meta mietet Elvira Xuereb, dawn iz-zewg porzjonijiet art ghaddew ghand l-attrici b'kuntratt ta' divizzjoni tat-13 ta' Jannar 1964, illi jinsab esebit a fol. 55 et seq tal-process. Minn dan il-kuntratt ta' divizjoni, jirrizulta li Elvira Xuereb mietet intestata fit-18 ta Mejju 1959 u il-wirt taghha gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'avviz numru 1423/1959 fit-23 ta' Lulju 1959 u thallset ukoll it-taxxa relattiva.

"Illi b'hekk, permezz ta' dawn iz-zewg kuntratti, irrizulta illi l-jedd tal-proprjeta tal-attrici gej minn titolu registrat li jirrisali tnejn u sittin sena. It-titolu huwa wiehed car u gie dokumentat.

"Illi l-attrici esebit ukoll kopja ta' ittra tac-Chief Engineer tal-Ammiraljat datata 28 ta' Mejju 1949 u pjanta tas-sit, fejn missier l-attrici gie infurmat li l-Ammiraljat kien approva it-talba tieghu biex jixtri is-sit in kwistjoni. Hija esebiet kopja tad-dokumenti li juru li l-meter tal-ilma u il-kont relattiv huma registrati fuq isem zewgha Joseph Gialanze, l-incident report li sar mal-pulizija tal-ghassa tar-Rabat, Malta fl-1 ta' Mejju 2007 u is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati fl-20 ta' Gunju 2007, li permezz taghha il-konvenut Paul Abela gie misjub hati ta' vjolazzjoni fil-proprjeta in kwistjoni.

"Illi l-attrici esebit ukoll kopja tal-pjanta tad-dar The Cottage, Triq l-Imnarja Dingli, meta hija kienet applikat ghall-permess biex testendi il-kmamar tal-Ammiraljat. Dawn id-dokumenti kollha gew ukoll ikkolloborati mix-xiehda tal-attrici stess u mix-xhieda li ressqet l-attrici.

"Ikkunsidrat :

"Illi jirrizulta illi il-proprjeta in kwistjoni, certament minn Mejju 2007, tinsab fil-pussess tal-konvenuti.

"Ikkunsidrat :

"Illi il-konvenuti ecceppew il-preskrizzjoni decennali a tenur ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, u fin-nuqqas il-preskrizzjoni trentennali a tenur ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

"Ikkunsidrat :

"Illi ai terminu tal-Artikolu 2107 (1) tal-Kap. 16, sabiex wiehed jakkwista jedd bil-preskrizzjoni irid ikollu pussess animo domini ta dak il-jedd ghaz-zmien kollu tal-preskrizzjoni b'mod li jkun jezercitah bhala tieghu kontinwament b'mod car pacifiku u miftuh u minghajr ebda interruzzjoni.

"Illi ghalhekk il-pussess ma iridx ikun biss dak materjali, izda irid ikun hemm l-intenzjoni tal-pussessur li qieghed igawdi id-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha.

"Illi l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jghid hekk :

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

"Illi l-Qorti rat mill-provi prodotti mill-konvenuti illi din l-eccezzjoni ma tistax treggi.

"Illi minkejja il-fatt illi l-konvenuti jipprovaw jallacjaw l-akkwist tal-proprjeta mal-kuntratt tal-1982, fil-verita il-konvenut Paul Abela stqarr illi huma qabdu u dahlu fil-post fis-sena 2006 meta umbaghad ghamlu kuntratt 'korrettorju' biex idahhlu l-proprjeta tal-attrici fl-art illi huma kienu akkwistaw fl-1982. Ghalhekk, sakemm giet prezentata din il-kawza, il-Qorti tara illi l-konvenuti kienu ilhom fil-pussess tal-fond ghal mhux aktar minn sena.

"Illi l-Qorti tara illi l-konvenuti lanqas ma jistghu jippretendu li kienu qed izommu l-post animo domini, u dan meta il-konvenut Paul Abela stess stqarr li sakemm dahlu fil-post fis-sena 2006 kien minn ghalih li l-post kien jappartjeni lis-Servizzi.

"Illi ukoll kif jghid is-subinciz (2) ta' l-Artikolu 2140 tal-Kap 16, 'iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni jibda jghaddi biss mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.'

"Illi ghalhekk it-terminu seta' biss jibda jghodd mir-registrazzjoni tal-att fil-15 ta' Lulju 2006.

"Illi l-Qorti rat illi il-konvenuti lanqas biss ghamlu il-prova tal-iskrizzjoni u li anke kieku ghamluha, xorta ma kienitx tiswa ghall-fini ta' dan l-Artikolu.

"Illi l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 jghid hekk:

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.

"Illi l-Qorti tara illi lanqas din l-eccezzjoni ma giet ippruvata mill-konvenuti.

"Illi fl-aghar ipotesi, il-preskrizzjoni ghall-konvenuti setghet biss tibda tiddekkorri mill-1982, meta il-konvenuti jikkontendu illi Paul Abela xtara ir-raba minghand Peter Azzopardi.

"Illi anke li kieku ghall-grazzja tal-argument, il-konvenuti bdew jipposjedu il-proprjeta animo domini minn dik id-data, ukoll ma kienx sufficjenti ghat-tletin sena li trid il-Ligi, u dana peress illi l-kawza odjerna giet ipprezentata fl-2007.

"Illi il-konvenuti jistghu biss jikkontendu li bdew izommu l-art in kwistjoni animo domini fl-2006, meta il-konvenut Paul Abela jammetti li qabdu u dahlu fil-post illi sa dak iz-zmien hu kien minghalih li kien jappartjeni lis-Servizzi.

"Illi ghalhekk lanqas din l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta' tletin sena ma tista tregi.

"Illi issa il-Qorti ser tezamina it-titolu illi ippruvaw l-atturi u tikkomparah mat-titolu illi il-konvenuti qeghdin jippretedu li ghandhom fuq l-art in kwistjoni.

"Illi l-konvenuti l-ewwel talbu illi l-atturi kellhom jippruvaw it-titolu taghhom. Sussegwentement, eccepew il-preskrizzjoni u fil-mori tal-kawza xehdu illi akkwistaw din il-proprjeta' fl-1982, meta il-konvenut Paul Abela xtara raba vicin il-proprjeta tal-attrici b'kuntratt korrettorju tas-26 ta' Lulju 2006.

"Illi l-Qorti rat illi l-konvenut Paul Abela ta zewg verzjonijiet differenti, meta xehed fl-affidavit qal mod u meta xehed fil-Qorti in subizzjoni xehed mod iehor. Meta xehed in subizzjoni, il-konvenut Paul Abela ikkonferma illi l-attrici verament kienet tmur fil-post in kwistjoni vicin ir-raba tieghu. Meta xehed fil-Qorti huwa ma qalx illi l-post huwa tieghu, anzi qal illi ma kienx jaf jekk il-post kienx il-proprjeta tal-attrici ghaliex kien minghalih illi kien jappartjeni lis-Servizzi u xehed illi dejjem jafu tas-Servizzi. Huwa xehed illi qabad u dahal fil-post u irrangah xi erba' snin qabel ma inqala l-incident mal-attrici u xehed hekk "Dak ahna ghidna li tal-Militar hux u dhalna, Ghajn Tuffieha wkoll hemm hafna nies tas-Servizzi."

"Illi f'dan l-istess zmien, il-konvenut ghamel il-kuntratt illi huwa sejjahlu korrettorju ma wahda mit-tfal tal-venditur illi kien bieghlu ir-raba illi l-konvenut ghandu ma genb il-Cottage tal-attrici, biex zied bicciet mill-art tal-post tal-attrici mar-raba tieghu. Sussegwentement, il-konvenut Paul Abela fl-affidavit tieghu biddel il-verzjoni tieghu u xehed illi ippretenda li ilu sid l-art li tinkludi il-Cottage u l-art ta' madwarha sa mill-1982. Skond hu, xtara din l-art minghand Pietru Azzopardi fil-15 ta' Settembru 1982. F'Lulju 2006, umbaghad ghamel kuntratt korrettorju ma wahda mit-tfal ta' Pietru Azzopardi fejn prattikament gie irduppjat il-kejl tal-art.

"Illi l-Qorti rat illi l-kuntratt illi l-konvenut isejjahlu korrettorju ma sarx ma l-eredi kollha ta' Pietru Azzopardi, izda biss ma wahda mit-tfal tieghu.

"Illi anke il-konvenut stess iddistingwa bejn ir-raba verament mixtrija minnu u il-proprjeta' tal-attrici, meta xehed illi ir-raba li kien xtara minghand Pietru Azzopardi kien tah b'donazzjoni lil ibnu Marcon Abela, izda xehed illi ma kienx tah ukoll il-proprjeta tal-attrici, mertu tal-kawza odjerna.

"Illi l-Qorti ezaminat il-kuntratt tal-15 ta' Settembru 1982, kif ukoll dak tas-26 ta' Lulju 2006, u rat illi permezz tal-kuntratt iffirmat 26 ta' Lulju 2006 illi sar ma wahda biss mit-tfal ta' Pietru Azzopardi, gie dikjarat illi l-art mibjugha fl-1982 kellha tkun ta' 4,009 metri kwadri, kwazi id-doppju ta' l-art illi giet mibjugha lill-konvenut originarjament.

"Illi l-Qorti rat illi fir-realta mhuwiex minnu illi kien sar zball fil-kuntratt tal-1982 u illi l-kejl indikat f'dak il-kuntratt huwa ezatt dak illi jirrizulta mill-pjanta esebita mal-istess kuntratt tal-1982 u ghalhekk l-att imsejjah korrettorju sar b'qerq sabiex il-konvenut Paul Abela jipprova jakkwista dak li huwa stess stqarr li kien jaf li ma kienx jappartjeni lilu u li minghalih kien jappartjeni lis-Servizzi.

"Illi ghalhekk il-Qorti tara illi l-konvenuti naqsu li iressqu provi konvincenti sabiex isostnu it-tezi taghhom illi l-konvenut Paul Abela akkwista il-proprjeta in kwistjoni bil-kuntratt tal-1982.

"Illi irrizulta li din il-proprjeta' mhux biss ma kienitx inkluza f'dak il-kuntratt ta' akkwist, izda lanqas ma kienet okkupata mill-konvenuti. Il-konvenut stess xehed illi jaf illi l-attrici kienet tuza dan il-post u xehed illi minghalih illi dan il-post kien jappartjeni lis-servizzi, u ghalhekk dan juri illi effettivament il-proprjeta in kwistjoni ma kienitx inkluza fil-kuntratt ta' bejgh li sar 1982.

"Illi rigward il-kuntratt imsejjah korrettorju, mhux biss ma jiswiex peress illi ma sarx mal-eredi kollha ta' Peter Azzopardi, izda lanqas ma ingabet prova minima illi l-proprjeta effettivament kienet tappartjeni lil Peter Azzopardi.

"Illi l-Qorti tara illi l-atturi iccaraw il-premessi u t-talbiet taghhom, esebew il-kuntratti illi ghalihom ghamlu referenza u indikaw b'mod car liema kienet il-porzjoni diviza tal-art illi huma jghidu li hija proprjeta' taghhom".

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> "thassar u tirrevoka s-sentenza fl-ismijiet fuq citati tat-30 ta' Marzu, 2012 u minflok tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-atturi".

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu lil din il-Qorti joghgobha:

> "tichad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma minflok id-decizjoni tal-ewwel Onorabbli Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti".

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat;

Illi l-atturi, f'din il-kawza, qed jippruvaw jirrivendikaw il-fond maghruf bhala "The Cottage", fi Triq l-Imnarja, Had-Dingli, inkluzi porzjoni diviza ta' art madwar l-istess fond u passagg li jizbokka fi sqaq fl-imsemmija triq. L-attrici tallega li din il-proprjeta` kien xtraha missierha fl-1949, u ghaddiet f'idejha b'wirt permezz ta' kuntratt ta' divizjoni ma' hutha. Tghid li l-post kienu juzawh bhala villeggjatura u ghad-divertiment ghaliha u ghall-uliedha, u dan sa ma marad zewgha serjament. F'Mejju tal-2007 sabu lill-konvenut fil-post u hadu passi kriminali kontra tieghu; u b'sentenza tal-20 ta' Gunju, 2007, il-konvenut instab hati ta' *ragion*

fattasi u gie immultat Lm50. Peress li l-konvenut baqa' ma harigx mill-fond, saret din il-kawza.

Il-konvenut ta verzjonijiet differenti tar-relazzjoni tieghu mal-proprjeta` in kwistjoni. Huwa ghandu art fil-vicinanzi li fuqha, milli jidher, ghandu farm tal-hniezer, u l-art reklamata mill-attrici jghid li jiftakarha f'idejn il-militar Ingliz. Meta xehed quddiem il-Qorti, qal li darba minnhom ra l-bieb tal-fond miftuh, dahal u ra li l-post kellu xi hsarat. Dahal u rranga l-post u baqa' in okkupazzjoni. Hu ammetta li qabad u dahal fil-post xi erba' snin qabel ma nqala l-incident mal-attrici, cioe`, ghall-habta tal-2003.

Meta xehed permezz ta' affidavit, iccara illi hu kien jokkupa l-art tieghu sa mill-1971, u xtara l-istess art f'Settembru tal-1982, minghand certu Peter Azzopardi. Sussegwentement, permezz ta' att korrettorju ppubblikat fis-26 ta' Lulju, 2006, zied mal-art tieghu bicciet mill-art tal-post in kwistjoni; dan l-att korrettorju sar ma' wahda biss mill-eredi tal-venditur originali. F'Lulju tal-1985, kien xtara bicca art ohra fl-inhawi minnghand il-Frangiskani Minuri u Konventwali tar-Rabat. Il-konvenut jghid li jiftakar li kien ra lill-attrici fil-post fl-1988, fl-1992 u fl-2007.

L-ewwel Qorti, wara li ezaminat it-titoli rispettivi tal-partijiet, inkluz dawk tal-konvenut fuq il-preskrizzjoni akwizittiva, sabet favur it-tezi attrici, u

wara li ddikjarat illi l-proprjeta` in kwistjoni hija tal-atturi, ordnat lill-konvenuti jizgumbraw mill-proprjeta` fi zmien xahrejn.

Il-konvenuti appellaw mis-sentenza u ressqu diversi aggravji li bazikament jirrelataw mat-titolu minnhom pretiz fuq l-art in kwistjoni.

Trattat l-appell, din il-Qorti tibda biex tghid li l-ewwel Qorti ghamlet analizi korretta tal-fatti, u fil-fehma ta' din il-Qorti applikat korrettement il-principji applikabbli ghall-materja. Darba l-konvenut ma strahx biss fuq il-pussess, il-Qorti kellha fl-ewwel lok tidhol biex tezamina t-titolu pretiz mill-attrici, u wara, jekk tkun sodisfatta bit-titolu taghha, tara u tezamina jekk il-konvenut irnexxielux jipprova titolu ahjar. Din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet "**Mifsud v. Cassar**" deciza fis-27 ta' Marzu, 2015, enuncjat dawn l-aspetti legali dwar din l-azzjoni:

> "*30. Kif inhu risaput, ghalkemm tradizjonalment l-attur f'din l-azzjoni ghandu jipprova t-titolu tieghu minghajr ombra ta' dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti gie accettat mill-qrati taghna li hu bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Ovjament dan ikun il-kaz meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum rassodat fid-duttrina. Din l-estenzjoni tal-portata tal-actio rei vindicatoria giet inferita mill-qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman.*
>
> "*31. Issa qabel ma jsir l-ezami komparattiv tat-titoli tal-kontendenti fuq il-haga in disputa huwa l-attur li jrid jipprova t-titolu allegat minnu. Issir riferenza ghall-gurisprudenza rilevanti f'dan ir-rigward kif ser jinghad:*

"*32. L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur. Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tieghu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm issir il-prova msemmija da parti tar-rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur. Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piz tal-prova billi juri t-titolu tieghu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, unici u indubbi, it-titolu proprju. Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-Qorti ma jinhtigilhiex tidhol fl-ezami tal-allegat titoltu tal-konvenut ghaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod li hu l-proprjetarju permezz ta' xi titolu, jew bi preskrizzjoni jew b'xi mod iehor. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jezistix, jinkombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'sahhitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi ghalih b'titolu b'sahhtu u cert. Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tieghu m'hemmx lok li l-Qorti tghaddi biex tezamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tieghu.*

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

L-ewwel Qorti, fil-fatt, segwiet dan it-taghlim; l-ewwel ezaminat it-titolu kif pretiz mill-attrici, u wara ezaminat dak allegat mill-konvenut u sabet li dan ma rnexxielux iwaqqa' t-titolu validu li kellha l-attrici fuq il-proprjeta` kollha in kwistjoni.

Din il-Qorti tghid li taqbel, almenu in parte, mal-analizi u mas-sentenza tal-ewwel Qorti.

Mill-provi, fil-fatt, jirrizulta li l-art kienet tal-Ammiraljat Ingliz, u dan kien approva l-bejgh, u fil-fatt biegh, bictejn art fil-limiti ta' Had-Dingli lill-missier l-attrici, u dana fl-1949. Huma dawn il-bicctejn art, kif deskritti fil-kuntratt u murija b'mod car fuq il-pjanta annessa, li l-attrici qed tirrivendika f'din il-kawza. Dan it-titolu jirrisali ghal tmienja u hamsin sena qabel il-ftuh ta' din il-kawza. Mill-provi jirrizulta illi l-familja tal-attrici ghamlet uzu regolari mill-bini mibni fuq parti mis-sit. Il-bini u l-art ta' madwarha ma kenitx intiza li sservi bhala r-residenza ordinarja tal-familja Xuereb, izda bhala post ta' rekrijazzjoni, u din il-Qorti, bhal l-ewwel Qorti qabilha, taghti kredibilita` lix-xhieda tal-attrici li juru l-uzu, sperjodiku veru, izda regolari tal-bini in kwistjoni.

L-uzu sar rari meta marad serjament ir-ragel tal-attrici u t-tfal kibru. Kif intqal, pero`, mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza "**Testaferrata Moroni Viani v. Montanaro**", deciza fis-27 ta' Gunju, 2003:

> "*Dan premess, huwa pacifiku illi l-proprjeta` ma tintilefx bin-nuqqas ta' uzu da parte tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mill-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r–rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu*".

Darba, mela, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-attrici wriet it-titolu taghha fuq l-art, u dan minghajr ombra ta' dubju, sta l-konvenut issa li juri titolu ahjar u dan bil-modi li indika.

Din il-Qorti ma hi konvinta xejn bit-titolu kuntrattwali li jivvantaw il-konvenuti. Il-konvenut jispjega li xtrara l-art tieghu fl-1982, liema art hija biswit il-bini tal-attrici. Kien biss fl-2006 li ghamel "att korrettorju" billi zied, mal-art proprjeta` tieghu, bicca mill-art in kwistjoni. B'dan il-kuntratt tal-1982, il-konvenut xtara art b'kejl indikat, u ghalkemm il-venditur kien qallu li "*qieghed jittrasferilu kollox*", fil-fatt ma kienx hekk, u kien biss bil-kuntratt tal-2006 li zdied b'mod konsiderevoli d-daqs tal-art. Jista' jkun illi fl-1982, il-venditur ried jittrasferixxi kollox lill-konvenut, izda ma ghamilx hekk, u kien biss fl-2006 li l-konvenut akkwista aktar kejl.

Dan is-suppost att korrettorju huwa suspettuz u jirrazenta l-frodi, meta tqies li sar meta ga kellu l-inkwiet mal-attrici. Inoltre, dan l-att sar ma' wahda biss mill-eredi tal-allegat sid originali (li ma giex muri li din wahedha wirtet l-assi ta' missierha), u in ogni kaz sar wara l-kuntratt li bih l-attrici xtrat il-fond. Anke l-kuntratt ta' akkwist originali tal-konvenut jirresali ghal data wara l-akkwist tal-awturi tal-attrici. Il-konvenut wera li l-venditur tieghu kien akkwista l-art fi Frar tal-1960, li wkoll hi data wara dik tal-akkwist tal-awtur tal-attrici. L-akkwist li sar fl-1985 minghand il-Patrijiet Frangiskani wkoll ma jiggovax lill-konvenut. Kwindi, it-titolu tal-attrici huwa *prior in tempore* ghal dak tal-konvenut, u jsegwi li l-konvenut ma jistax jivvanta titolu aqwa minn dak tal-attrici.

Il-konvenut jipprova jallaccja l-pretensjoni tieghu billi jsostni t-titolu b'aggunta tal-preskrizzjoni decennali u trentanali. Dawn iz-zewg preskrizzjonijiet jirrikjedu l-pusess, li kif jinsab mghallem, hu kompost minn zewg elementi, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-pussess li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - *animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.*

F'dan il-kaz, ma jistax jinghad li l-konvenut issodisfa ghall-kollox dawn ir-rekwiziti. Kif inghad, meta xehed quddiem il-Qorti, qal li dahal fil-post xi erbgha snin qabel l-incident li kellu mal-attrici. F'cirkostanzi ohra, jghid li sakemm dahlu fil-post fl-2006, kien minghalieh li l-post kien ghadu tas-servizzi. Dawn l-istqarrijiet ixejjnu kemm *animus domini* kif ukoll il-pussess ghaz-zmien rikjest mill-ligi.

Dawn l-istqarrijiet, pero`, jidher li saru in relazzjoni mal-bini maghruf "The Cottage", u mhux fuq l-art kollha. Fil-fatt, ic-cirkostanza li fil-2007 il-konvenut instab hati ta' *ragioni fattasi*, wara li qabad u dahal fil-bini tal-attrici, hija konferma illi huwa ma kellux il-pussess tal-istess bini maghruf bhala "The Cottage". Fuq l-art li l-konvenut xtara fl-1982 kemm mibnija l-farm tal-hniezer tieghu, u ilu jopera dan in-negozju minn dak iz-zmien u dan minghajr oppozizzjoni mill-attrici. Fil-fatt, mill-pjanti esebiti jidher li hemm *overlapping* bejn l-art tal-attrici u dik l-art li xtara l-

konvenut fl-1982, u ghall-partijiet tal-art, inkluzi fl-akkwist tal-awtur tal-attrici, izda wzata mill-konvenut ghall-*farm* tieghu, l-attrici tilfet il-jedd fuq l-istess. Fil-kaz fejn il-konvenut ghandu dan in-negozju, il-konvenut ghandu titolu ahjar minn dak tal-attrici, ghax fil-waqt li l-attrici ghandha titolu kontrattwali antecedenti, it-titolu posterjuri tal-konvenut huwa msahhah bil-preskrizzjoni decennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Dan in-negozju jidher li gestieh b'mod apert u bil-hsieb li hu tieghu, u ma giex ippruvat li kien in mala fede meta opera n-negozju tieghu minn fuq din l-art.

Din il-Qorti tara li l-attrici ftit taghmel enfazi fil-kaz taghha fuq l-art li fuqha l-konvenut ghandu l-farm tal-hniezer, u aktar tenfasizza l-bini innifsu u l-area ta' madwaru. Ma jirrizultax li l-awturi tal-attrici, u l-istess attrici u wliedha, kienu juzaw l-art kollha ta' madwar il-bini. Il-bini nnifsu, minn kmamar zdingati tal-militar, irrangawh u bdew juzawh l-antenati tal-attrici u l-istess attrici, pero`, zgur wara l-1982, meta l-konvenut bena l-farm tal-hniezer, l-attrici u wliedha ma kellhomx it-tgawdija ta' dik l-art hekk okkupata. Fuq l-art fejn il-konvenut ghandu l-farm, il-konvenut jista' jivvanta titolu u pussess pacifiku u pubbliku ghall-ghaxar snin.

Din il-Qorti tqies, ghalhekk, li ma tistax tpoggi f'keffa wahda l-bini u l-art kollha ta' madwar. Il-bini, bl-art ta' madwaru, kien akkwistat minn u baqa' fil-pussess tal-attrici, waqt li l-art fejn il-konvenut ghandu n-

negozju tal-farm tal-hniezer gie akkwistat minn u huwa fil-pussess tal-konvenut. Dan allura, fuq din l-art, ghandu titolu li jipprevali fuq dak tal-attrici. Kif u sa fejn il-farm tal-konvenut jidhol fl-art tal-attrici li hi akkwistat fl-1949, dik l-art issa tappartjeni lill-konvenut, fil-waqt li l-fond maghruf bhala "The Cottage", u l-bqija tal-art ta' madwar ghandha titqies li kienet u ghadha tal-attrici.

Mill-*aerial photo* Dok MEPA1 (a fol 198 tal-process) tidher l-area wzata ghall-farm tal-hniezer tal-konvenut – traccjata ABCD – u li skont verbal fis-seduta tat-12 ta' Novembru, 2009 (fol. 197) giet hekk indikata mid-difensur tal-konvenut. Kwindi, dik l-area titqies akkwistata mill-konvenut, izda l-bqija tal-art li l-awtur tal-attrici akkwista bil-kuntrat tal-1949 ghandha titqies proprjeta` tal-attrici.

Fir-rigward tal-hsarat fil-fond "The Cottage", ma jirrizultax li din kienet abbandunata u/jew zdingati mill-attrici. Kienet l-attrici, u l-awturi taghha, li rrangaw u hadu hsieb il-fond, tant li jirrizulta li huma kwazi bnew is-sit mill-gdid, u kienu jqattghu l-mistrieh taghhom fih. Kien meta uzurpa l-pussess il-konvenut li saru xi hsarat fih peress illi, wiehed jissuspetta, kien qed juza l-fond in konnessjoni mal-farm li kellu fl-inhawi. Ghalhekk, ghandha ragun l-attrici tinsisti li l-fond jigi ripristinat fl-istat li kien.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenuti billi tirriforma s-sentenza tal-ewwel Qorti, billi tikkonfermaha

hlief ghall-area mmarkata ABCD fuq il-*aerial photo* Dok MEPA1, liema area ghandha tibqa' tal-konvenuti, u b'dan li t-terminu ta' xahrejn impost mill-ewwel Qorti ghall-izgumbrament ghandu jibda jiddekorri millum.

L-ispejjez kollha tal-kawza jithallsu mill-konvenuti *in solidum*.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb