QORTI CIVILI PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF MARK CHETCUTI LL.D.

Illum il-Hamis, 28 ta' Marzu, 2019

Numru 17

Rikors Guramentat Nru. 460/2016

Peter dei Conti Sant Manduca;
Nicholas dei Conti Sant Manduca;
Louisette dei Conti Sant Manduca ghal kull interess bhala uzufruttwarja tal-beni tal-mejjet Gio Maria sive John Mary Sant Manduca;
Dr John Bugeja Caruana; Monica Magro; Carmen Houlton;
Maria Elena sive Mary Galea u b'digriet tal-4 ta' Marzu 2019 l-atti gew trasfuzi f'isem Joseph Anthony Darmanin Demajo, Norman Edward Darmanin Demajo, Moira Palmier, u Natalie Carol Darmanin Demajo u dan wara l-mewt tal-attrici Maria Elena sive Mary Galea;
Edward sive Edwin Galea u b'digriet tat-18 ta' Frar 2018 l-atti gew trasfuzi f'isem Leonard Galea, Andrew Gaela, Louise Anne Degirogio u Mary Mahala Galea ghal kull interess bhala uzufruttwarja tal-beni tal-mejjet Edward sive Edwin Galea u dan wara l-mewt tal-attur Edward sive Edwin Galea;
Carmelo Maria sive Charles Galea; Maria Iris Galea;
Leonard Galea u Michael Lewis sive Michel Macelli li qieghdin jidhru fil-kwalita taghhom ta' prokuraturi ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti minn Malta Nina Marianna Galea, Peter John Louis sive Pierre Galea, Lynne Joanna Galea, Anne Louise Galea u David John Galea

vs

Hola Properties Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tad-9 ta’ Gunju, 2016 li jghid hekk:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji indivizi tan-nuda proprietas (id-dirett dominju) tal-fond illum hanut bin-numru estern 679/ 679A, St. Joseph High Road, Hamrun liema hanut jidher fir-ritratt hawn anness bhala Dok. PSM1.

2. Illi dan il-fond jifforma parti minm bicca art msejha "Tal-Ponta", liema art tidher fl-annessa pjanta hawn markata bhala Dok. PSM2 (u liema pjanta tifforma parti mill-kuntratt datat 27 ta' Marzu 1855 fl-atti tan-Nutar Francesco Cachia anness bhala Dok. DD04 man-nota Dok. DD01.

3. Illi johrog bic-car mir-rapport datat 24 ta' Marzu 2015 tal-Perit Godwin Abela (anness Dok. PSM3) imqabbad mill-atturi li l-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun, jifforma parti mill-art hekk imsejha "Tal-Ponta", u senjatament mill-Porzjon E tal-istess art li giet assenjata lil Maria Teresa Sant Manduca skont l-istess kuntratt ta' divizjoni datat 27 ta' Marzu 1855 fl-atti tan-Nutar Francesco Cachia.

4. Illi l-atturi f'din il-kawza huma l-aventi kawza ta' Maria Teresa Sant Manduca u huma l-proprjetarji indivizi tan-nuda proprietas (id-dirett dominju) ta' dan il-Porzjon E fl-ishma segwenti:
a. Eredi ta' Giuseppe sive Joseph Anthony Sant Manduca (Peter u Nicholas Sant Manduca) 25%
b. Dr John Bugeja Caruana 25%
c. Eredi ta' Anthony Bezzina (Monica Magro u Carmen Houlton) 25%
d. Eredi ta' Michele Galea (Maria Elena, Edward sive Edwin, Carmelo Maria sive Charles, Maria Iris, Nina Marianna, Peter John Louis sive Pierre, Lynne Joanna, Anne Louise u David John Galea) 25%

Illi stante li l-provenjenza tmur lura sal-1816 u tinvolvi diversi kuntratti u atti pubblici, l-atturi qedghin jipprezentaw nota Dok. DDO1 bid-dokumenti annessi DDO2 - DDO27 u bin-noti ulterjuri Dok. SM1 bid-dokumenti annessi Dok. SM2 sa Dok. SM9, Dok. AB1 bid-dokumenti annessi Dok. AB2 sa Dok. AB5 u Dok. MG1 bid-dokumenti annessi Dok. MG2 sa Dok. MG8 sabiex jispjegaw kif jirrizultaw dawn is-sehemijiet.

Illi ghall-ghajnuna tal-Qorti l-atturi hejjew ukoll arbla tar-razza li huwa markat Dok. DD02 man-nota Dok. DD01.

5. Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Gioacchino Frendo tad-29 ta' Mejju 1879 (Dok. PSM4), il-"Porzjon E" tal-art hekk msejha "Tal-Ponta" giet koncessa lil Lucido Ellul u Pietru Pawlu Schembri b'titolu ta' cens temporanju b'canone ta' £14 fis-sena ghal mija u hamsin sena dekorribbli mill-15 ta' Awwissu 1879, fejn ghalhekk ic-cens jaghlaq fl-14 ta' Awwissu 2029.

6. Illi matul iz-zmien, wara l-koncessjoni enfitewtika tad-29 ta' Mejju 1879 (Dok. PSM4), il-"Porzjon E" tal-klawsura art msejha "Tal-Ponta" gewwa l-Hamrun giet zviluppata f'diversi fondi, fosthom il-fond 679, St. Joseph High Road, Hamrun.

7. Illi permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Frar 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia (Dok. PSM5), Helen Gauci (li kienet l-aventi causa ta' Lucido Ellul u Pietro Pawlu Schembri) ikkoncediet favur certu Mario Blackman is-subenfitewsi temporanju tal-

fond 679, St. Joseph High Road, Hamrun ghal perjodu ta' 21 sena bl-opzjoni li tiggedded ghal darba wahda ghal perjodu ulterjuri ta' 21 sena, u cioe sal-20 ta' Frar 2022. Illi hemm pendenti fil-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) kawza fl-ismijiet "Avv. Dr John Buttigieg et vs Marlex Limited et noe" rikors numru 1056/2006 dwar it-tigdid o meno ta' dan is-subenfitewsi.

8. Illi sussegwentement matul iz-zmien, il-fond 679 inqasam u parti minnha baqghet il-fond 679 mentri l-parti l-ohra saret 679A, Saint Joseph High Road, Hamrun. Illi safejn jafu r-rikorrenti, illum il-gurnata dawn regghu gew reintegrati b'dan pero illi qieghdin jifthu din il-kawza ghal kull buon fini fuq il-fond 679/679A, Saint Joseph High Road, Hamrun billi dawn huma t-tnejn imsemmijin fil-kuntratti lanjati hawn taht imsemmija.

9. Illi ghaldaqstant fit-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika temporanja (Dok. PSM4) fl-14 ta' Awwissu 2029, il-proprjeta assoluta tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun ghandha tirreverti favur il-proprjetarji indivizi tad-dirett dominju li huma lkoll atturi f'din il-kawza u cioe Dr John Bugeja Caruana u l-eredi ta' Anthony Bezzina, Michele Galea u Giuseppe (sive Joseph Anthony) Sant Manduca, kif spjegat f'paragrafu 4 ta' dan ir-rikors u fin-nota Dok. DDO1 u dokumenti annessi u fil-kwoti hemm imsemmija.

10. Illi l-atturi qeghdin jaghmlu din il-kawza ghaliex permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 21 ta' Gunju 1994 (Dok. PSM6), Dr Louis Camilleri Preziosi, Dr Victor Preziosi, Dr John Francis Preziosi, Lucia Hero u Dr Joseph sive Josef Preziosi dahlu f'kuntratt ta' bejgh ma' Mario Blackman u martu Dolores Blackman fejn bieghu d-dirett dominju temporanju rimanenti mill-mija u hamsin sena dekorribbli mill-15 ta' Awwissu 1879 kif ukoll il-proprjeta assoluta eventwali tal-fond 679 St. Joseph High Road Hamrun.

11. Illi kif gie ampjament pruvat u spjegat f'dan ir-rikors guramentat u kif ser jigi muri ulterjorment fil-mori tal-kawza, is-Sinjuri Preziosi u s-Sinjura Hero qatt ma kellhom xi sehem jew dritt fuq l-istess proprjeta ghaliex din il-proprjeta hija tal-atturi.

12. Illi fit-23 ta' Marzu 1995, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Raphael Darmanin (Dok. PSM7), il-konjugi Blackman bieghu s-subutile dominium temporanju, id-direcrum dominium temporanju u l-eventwali proprjeta assoluta tal-fond 679/679A lil EMC Imports Ltd.

13. Illi kif saru jafu b'dawn il-kuntratti, uhud mill-atturi jew il-predecessuri taghhom baghtu ittra ufficjali (anness bhala Dok. PSM8) ipprezentata fit-18 ta' Frar 1999 fejn infurmaw lill-konjugi Blackman u lil EMC Imports Limited li l-pretiz bejgh tad-dirett dominju tal-fond 679 huwa null u bla effett billi d-dirett dominju jappartjeni lill-atturi.

14. Illi jidher car li l-konjugi Blackman, EMC Imports Limited u s-socjeta konvenuta qeghdin jippruvaw jakkwistaw dritt fuq proprjeta li mhuwiex taghhom b'mod abuziv u illegali, u dan b'inkwiet kbir lill-atturi. Illi bizzejjed jinghad li nonostante l-ittra ufficjali tal-1999, is-socjeta EMC Imports Ltd (li biddlet isimha ghal Lexmar Limited u sussegwentement giet amalgamata ma' Marlex Limited), permezz ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Dr Sam Abela datat 1 ta' April 2009 (anness Dok. PSM9), regghet bieghet

l-istess directum dominium temporanju u l-eventwali proprjeta assoluta tal-fond 679/679A lil Hola Properties Ltd.

15. Illi s-Sinjuri Preziosi u s-Sinjura Hero, il-konjugi Blackman, EMC Imports Limited, Marlex Limited jew is-socjeta konvenuta Hola Properties Limited ma setghu qatt xtraw u/jew bieghu dak li qatt ma kien taghhom u cioe d-dirett dominju temporanju u l-eventwali proprjeta assoluta tal-fond 679/679A u dan stante li qatt ma kellhom dawn id-drittijiet fuq il-fondi, liema drittijiet kienu u ghadhom tal-atturi.

16. Illi minkejja li l-atturi baghtu ittra ufficjali fis-16 ta' Settembru 2015 fil- Prim Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet "Peter Sant Manduca et vs Hola Properties Limited", numru 3158/2015 lis-socjeta konvenuta fejn interpellaw lill-istess socjeta konvenuta sabiex tidher fuq att korrettorju appozitu (kopja annessa Dok. PSM10), is-socjeta konvenuta baqghet inadempjenti, u ebda persuna ohra ma rrispondiet nonstante notifiki li nhargu fil-konfront mhux biss tas-socjeta konvenuta izda wkoll fil-konfront tas-Sinjuri Preziosi u Hero, tal-konjugi Blackman, EMC Imports Limited u Marlex Limited, jew l-aventi kawza taghhhom.

17. Illi ghaldaqstant l-atturi jixtiequ li d-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta jigu ben definiti in vista tad-diversi kuntratti li saru inkluz il-kuntratt tat-28 ta' Settembru 2009 fl-atti tan-Nutar Sam Abela, u dan sabiex hekk kif jaghlaq it-terminu tac-cens temporanju, il-proprjeta tirreverti lill-atturi jew l-aventi causa taghhom rninghajr problemi.

18. Illi ghal kull buon fini, l-atturi qieghdin jintavolaw kawza ta' 'actio rei vindicatoria' fejn it-titolu tas-socjeta konvenuta huwa monk u fejn l-atturi qieghdin juru permezz ta' din il-kawza l-prova li huma s-sidien tad-directum dominum temporanju u eventwali proprjetarji assoluti tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun.

19. Illi Leonard Galea u Michael Lewis sive Michael Macelli qieghdin jidhru f'din il-kawza fil-kwalita taghom ta' prokuraturi ghan-nom u in rapprezentanza tal-assenti minn Malta Nina Marianne Galea, Peter John Louis sive Pierre Galea, Lynne Joanna Galea, 1Anne Louise Galea u David John Galea, dan kif jidher mill-prokuri hawn annessi Dok. PSM11 sa Dok. PSM15 inkluzi.

20. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant jghidu l-konvenuti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni l-ghaliex din l-Onorabbli Qorti ma ghandiex taqta' u tiddeciedi billi:

1) Tiddikjara li l-atturi huma co-proprjetarji tad-'directum dominum' temporanju u evenrwali proprjetarji assoluti, fi kwoti indivizi kif spjegat f'paragrafu 4 ta' dan ir-rikors u f'Dok. DD01, tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun.

2) Tiddikjara konsegwentement li s-socjeta konvenuta mhijiex proprjetarja tad-dirett dominju u l-eventwali proprjeta assoluta tal-fond 679/ 679A.

3) Tordna lis-socjeta konvenuta tidher fuq att notarili korrettorju sabiex jigi dikjarat li l-atturi huma l-proprjetarji indivizi tad-dirett dominju u eventwali proprjetarji assoluti fi kwoti varji indivizi tal-fond 679/679A gewwa St. Joseph High Road, Hamrun kif

spjegat fid-Dok. DD01, u taht dawk il-provvedimenti kollha opportuni u necessarji li din il-Qorti thoss li huma idoneji fic-cirkostanzi u sabiex f'kaz ta' inadempjenza u nuqqas ta' kooperazzjoni da parti tas-socjeta konvenuta li tersaq ghal tali kuntratt entro terminu qasir u perentorju li tistabbilixxi din il-Qorti, tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw is-socjeta konvenuta.

4) Tappunta Nutar sabiex jippubblika l-att relattiv ghat-talbiet hawn fuq spjegati u tordna li l-att notarili jigi debitament insinwat mad-Direttur tar-Registru Pubbliku.

Bl-ispejjez kollha inkluzi dawk tal-ittri ufficjali pprezentati fit-18 ta' Frar 1999 u fis-16 ta' Settembru 2015 kontra s-socjeta konvenuta li hija minn issa ingunta ghas-subizzjoni, u b'riserva ghad-danni.

Rat ir-risposta guramentata tas-socjeta konvenuta li tghid hekk:

1. IIIi fl-ewwel lok u b'mod preliminari r-rikorrenti ghandhom jispecifikaw liema huwa/huma I-kuntratt/i illi tieghu/taghhom qieghda tintalab korrezzjoni skont it-talbiet kontenuti fir-rikors promotur u fi kwalunkwe kaz I-insostenibilita tat-talbiet attrici in kwantu illi t-talbiet ma jsegwux il-premessi maghmula mir-rikorrenti u in segwitu ghall-istess premessi. kellha tintalab dikjarazzjoni minn din I-Onorabbli Qorti tan-nullita parzjali tal-kuntratt/i u mhux korrezzjoni tieghu /taghhom.

2. IIIi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju. in ogni caso I-gudizzju mhux integru stante illi mo gewx inkluzi bhala intimati fiI-kawza odjerna I-partijiet kollha involuti fiI-kuntratt/i su-riferiti, u ghaldaqstant I-partijiet kollha fuq l-istess kuntratt/i ghandhom ikunu ikkjamati fil-kawza odjerna.

3. IIIi fit-tielet lok, minghajr pregudizzju u fil-mertu I-pretensjonijiet imressqa fiI-konfront tas-socjeta intimata permezz tar-rikors promotur huma ghal kollox infondati fiI-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda fl-intier taghhom bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

4. IIIi fir-raba’ lok, f'azzjoni ta' rivendika huma r-rikorrenti illi ghandhom rispettivament jippruvaw I-interess guridiku taghhom u Ii jippruvaw b'mod komplut u konklussiv illi huma I-ko-proprjetarji tal-fond bin-numru 679/679A Ii jinsab St. Joseph High Road, Hamrun.

5. IIIi fiI-hames u fI-ahhar lok ukoll minghajr pregudizzju s-socjeta intimata u I-precedessuri taghha akkwistaw il-proprjeta tal-fond de quo bil-pussess u bil-bona fede ghall-perjodu ta' ghaxar (10) snin ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

BI-ispejjez kontra r -rikorrenti.

Rat il-verbal tat-12 ta’ Ottubru 2016 (fol. 384) fejn ir-rikorrenti b’referenza ghan-nota spjegattiva taghhom (fol. 362) ikkjarifikaw ulterjorment li l-azzjoni minnhom ittentata kif jidher mill-ewwel zewg talbiet hija azzjoni ta’ rivindika u fic-cirkostanzi zammew

ferm l-ewwel zewg talbiet filwaqt li rtiraw it-tielet u r-raba' talba taghhom. In vista ta' dana l-konvenuti irtiraw l-ewwel eccezzjoni b'riserva tal-kap tal-ispejjez.

Rat il-verbal tal-1 ta' Dicembru 2016 (fol. 385) li bih il-konvenuti rtiraw ukoll t-tieni eccezzjoni rigwardanti l-integrita tal-gudizzju, b'riserva tal-kap tal-ispejjez.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Provi

Peter dei Conti Sant Manduca xehed li hu u huh Nicholas, ghandhom kwart indiviz tal-fond in kwistjoni suggett ghall-uzufrutt ta`ommhom Louisette dei Conti Sant Manduca (ara Dok. DD01, SM1 u arblu tar-razza DD02). L-art kienet tal-antenati tieghu u kienet tifforma parti minn art akbar maghrufa bhala "Tal-Ponta". Din l-art kienet gie maqsuma b'divizjoni tas-27 ta' Marzu 1855 (Dok. DD04) f'hames porzjonijiet. L-art mertu tal-kawza kienet tifforma parti mill-Porzjoni E fid-Dok. PSM2 (ara ukoll Dok. PSM3 rapport tal-Perit Godwin Abela fol. 16). Din il-porzjon E kienet giet koncessa b'cens temporanju ghal 150 sena (Dok. PSM4 kuntratt datat 29 ta' Mejju 1879) liema cens jiskadi fl-14 ta' Awwissu 2029 u ghandha tirriverti ghand is-sidien.

Dr John Bugeja Caruana ghandhu wkoll ¼ mill-art in kwistjoni. Michele Galea u Anthony Bezzina kienu akkwistaw 50% sehem indiviz tad-dirett dominiju tal-Porzjon E li tinkludi l-art in kwistjoni. (ara kuntratt datat 16 ta' Novembru 1950 Dok. DD027). In-nannu tieghu (Joseph Anthony Sant Manduca) Dr Bugeja Caruana, Michele Galea u Anthony Bezzina kienu rrikonnoxxew permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Marzu 1956 li huma proprjetarji ta' ¼ indiviz kull wiehed tal-Porzjoni E tal-art "Tal-Ponta". Illum il-gurnata l-proprjeta ddevolviet fuq l-atturi f'dina l-kawza.

Sar jaf li saru xi kuntratti minn terzi rigwardanti d-dirett dominju temporanju tal-fond in kwistjoni, fosthom mill-familja Preziosi, Mario u Dolores konjugi Blackman, EMC

Imports Ltd, Lexar Limited, Marlex Limited u Hola Properties Limited (ara Dok. PSM6, PSM7 u PSM9).Dawn saru in vjolazzjoni tad-drittijiet ta' proprjeta taghhom. Sar jaf b'dana minn Monica Magro xi tliet snin ilu. Kienet intbghatet ittra ufficjali kontra l-konjugi Blackman u EMC Imports fl-4 ta' Frar 1999. (Dok. PSM8). L-atturi kollha baghtu ittra ufficjali fis-16 ta' Settembru 2015 (Dok. PSM10) kontra Hola Properties Ltd notifikata ukoll lil precedessuri fit-titolu ta' Hola Properties pero ma rcevew ebda risposta ghal dina l-ittra ufficjali. Huma baqghu jigbru s-sehem taghhom tac-cens fuq il-Porzjon E minghajr problemi u hlief ghal dawn il-kuntratti, qatt ma saret xi tip ta' pretenzjoni fuq id-dirett dominju taghhom.

Dr John Bugeja Caruana xehed li hu wiret il-kwart tieghu mill-Porzjoni E minghand in-nanna paterna tieghu Maria Bugeja Caruana xebba Sant Manduca li mietet fis-7 ta' Marzu 1956. In-nuda proprjeta tal-beni tan-nanna hu wiritha skond testment tal-28 ta' Marzu 1955 (Dok. DD019 – ara ukoll DDO 17, 18 u 20). L-uzufrutt li kien hemm fuq din il-proprjeta llum spicca. Dan il-kwart kien gie denunzjat (ara Dok. DD020 item 20 tal-lista a fol. 246). Spjega kif gie dan il-kwart ghand in-nanna tieghu (para. 6-13 tax-xhieda tieghu). Fil-14 ta' Awwissu 2029 jaghlaq ic-cens temporanju ta' 150 sena ta' din il-proprjeta. Dwar il-kuntratt (PSM6) fejn il-familja Preziosi bieghu lil Blackman id-dirett dominju temporanju tal-fond gewwa l-Hamrun qal li dan il-kuntratt huwa zbaljat ghax il-familja Preziosi qatt ma kellhom proprjeta hemmhekk imma aktar l-isfel lejn il-pjazza ta' Fra Diego, art maghrufa bhala 'Tal-Imdawra' (ara Dok. DA1). Dawn kienu jhallsu cens lil familja Preziosi fuq din l-art. Hu kien amministratur tal-familja Preziosi u proprjeta in kwistjoni ma kinitx giet dikjarata fid-denunzja ta' Sir Luigi Preziosi. Mario Blackman kien avvicinah biex jixtri d-dirett dominju ta' fondi ohra li jinsabu fil-Porzjon E tal-art 'Tal-Ponta' ghalhekk huwa kien jaf li hu kien wiehed mid-direttarji tal-Porzjon E. Mario Blackman kellu sub-utile dominju temporanju minghand il-familja Preziosi ta' parti mill-art 'Tal-Imdawra' u subcens temporanju tal-fond in kwistjoni li akkwista minghand Helen Gauci (Dok. PSM05). Hu kien sar jaf bil-kuntratt (Dok. PSM6) xi sentejn qabel miet Mario Blackman (xil 2013) meta kien mar id-dar tieghu u urih il-kuntratt. Hu kien qallu li l-kuntratt kienu null ghax almenu hu qatt ma biegh sehemu. Ghalhekk dak li sar fil-kuntratt PSM6, u fil-kuntratti sussegwenti PSM7 u PSM9 saru kollha in vjolazzjoni tad-drittijiet tieghu. Hu ghadu jigbor is-sehem tieghu tac-cens fuq din il-Porzjon E.

Monica Magro xehdet li hi u ohtha, Carmen Houlton, huma sidien ta' kwart indiviz bejnithom tad-dirett dominju tal-fond in kwistjoni. Tikkonferma id-dokumenti pprezentati mar-rikors guramentat li jirrigwardaw it-titolu taghhom. Missierha, Anthony Bezzina, kien akkwista kwart indiviz tad-dirett dominju tal-Porzjon E tal-art msejha 'Tal-Ponta' li tinkludi l-post in kwistjoni u dan b'kuntratt datat 16 ta' Novembru 1950 (Dok. DD027). Kien sar kuntratt bejn l-erba ko-sidien datat 28 ta' Marzu 1956. Illum il-gurnata l-proprjeta ddevolviet fuq l-atturi f'dina l-kawza. Hi u ohtha ghandhom interess iehor fil-Porzjon E cioe sehem diviz mill-utile dominju temporanju ta' 150 sena. Il-proprjeta in kwistjoni tifforma parti mis-sehem diviz ta' dan l-utile dominju li huma ghandhom sehem. Kien ghalhekk li huma saru jafu bil-kuntratt li kienu ghamlu l-konjugi Blackman fejn ittentaw jakkwistaw u jbieghu d-dirett dominju temporanju. Il-konjugi Blackman kienu sub-utitlisti temporanji ta' dina l-proprjeta u kienu ihallsu s-subcens lilhom. Meta Blackman gew biex jittrasferixxu is-subcens lil EMC Imports Ltd u nkludew id-dirett dominju wkoll, huma baghtu ttra ufficjali kontra l-konjugi u EMC fejn infurmahom li ma kellhomx dritt jittrasferixxu d-dirett dominju (Dok. PSM8). Huma saru jafu li saru kuntratti ohra rigwardanti l-istess fond u dawn jinkludu l-familja Preziosi, Mario u Dolores Blackman, EMC Imports Ltd, Lexar Ltd, Marlex Ltd, u Hola Properties Ltd u l-kuntratti PSM6, 7 u 9 saru in vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom. Kienu kkuntattjaw lis-sidien l-ohra u lkoll baghtu ittra ufficjali Dok. PSM10 kontra Hola Properties Ltd u t-terzi l-ohra izda ma rcevew l-ebda risposta. Huma kienu jithallsu l-intier tas-subcens minghand Blackman u s-successuri tieghu fit-titolu imbaghad kien hemm kwistjoni dwar it-terminazzjoni ta' dan is-subcens (kawza 1056/2006) u s-subcens beda jigi depozitat il-Qorti. Huma dejjem hallsu s-subcens lill-atturi.

Leonard Galea xehed li l-familja Galea hija sid ta' kwart indiviz tad-dirett dominju tal-post in kwistjoni. Jikkonferma d-dokumenti DD01, MG1 u DD02 dwar it-titolu tal-familja Galea. Jaf li fil-2029 l-Porzjon E ghandha tirriverti ghand is-sidien cioe in parti lil familja Galea. Michele Galea kien akkwista kwart indiviz tad-dirett dominju b'kuntratt datat 16 ta' Novembru 1950 (Dok. DD027) flimkien ma Anthony Bezzina li akkwista kwart iehor. Dan in-nofs kien jappartjeni lill-familja Sant Manduca (ara Dok. DD01 u DD02). In-nofs l-iehor kien jappartjeni lil Dr John Bugeja Caruana u Giuseppe sive Joseph Anthony Sant Manduca. Kien sar kuntratt bejn l-erba sidien

fit-28 ta' Marzu 1956. Illum l-atturi flimkien ma' Dr John Bugeja Caruana huma l-kosidien tad-dirett dominju. Saru jafu bill-kuntratti Dok. PSM6, 7,u 9 mill-eredi ta' Anthony Bezzina u jafu li dawn saru in vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom. Kienet intbghatet ittra ufficjali Dok. PSM8 lil konjugi Blackman izda dawn xorta baqghu jaghmlu kuntratti ma' terzi. L-atturi kollha kienu baghtu ittra ufficjali (Dok. PSM10) kontra Hola Properties Ltd u notifikata lill-allegati precedessuri fit-titolu imma ma rcevew ebda risposta. Il-familja Galea baqghu jigbru s-sehem taghhom tac-cens tal-Porzjoni E. Huma ghandhom interess iehor fil-Porzjoni E cioe sehem indiviz mill-utile dominju ta' 150 sena (Dok. PSM4). Bhala utilisti huma jhallsu s-sehem taghhom u bhala direttarji jigbru l-kwart indiviz u jkun hemm tpacija.

Bernard Gauci xehed li hu wiehed mid-diretturi ma' Mario Gauci tal-kumpanija Hola Properties Ltd u dina kienet xtrat il-kumpanija EMC Ltd li fiha kien hemm il-proprjeta in kwistjoni, cioe hanut tal-hwejjeg. Dettalji ma jafx.

Imbaghad kien ipprezenta affidavit fejn qal li Hola Properties hija parti mill-grupp Big Bon. Il-proprjeta in kwistjoni gie akkwistata fil-2009 permezz ta' kuntratt fl-atti Nutar Dr Sam Abela (Dok. PSM9) minghand is-socjeta Marlex li taghha kien direttur ma ohrajn u illum hija fi process li tigi xjolta. Marlex kienet akkwistata minghand Lexmar Ltd fit-2001 (maghrufa qabel bhala EMC Imports Ltd) (ara Dok. BG1 u BG2). EMC kienet akkwistat il-proprjeta in kwistjoni minghand Mario u Dolores Blackman permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar J Darmanin fil 1995 (Dok. PSM7). Jaf li Hola Properties thallas xi cens fuq il-proprjeta pero huma personalment ma jkunx involut fl-amministrazzjoni tal-proprjeta. Dan il-proprjeta tintuza bhala hanut tal-hwejjeg u store. Meta l-ahwa Charles u Max Vassallo rrizenjaw mill-kumpanija EMC minflok gew appuntati diretturi huwa, u hutu Mario, Charles u Paul (Dok. BG3 u 4). Ipprezenta Dok. BG5 ricevuti mill 2007-2014 mahruga mill-hanut imsemmi u Dok. BG6 packing list tat-2013. Il-kwistjoni kollha bdiet fil-2015 meta gew notifikati b'ittra ufficjali mill-atturi fejn qalu li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni u li l-kuntratti li saru kienu hziena. Kien sar jaf ukoll li fin-1999 kienet intbghatet ittra ufficjali lil EMC Imports Ltd li taghha kien direttur ma hutu. Ma jiftakarx jekk hu kienx gie personalment infurmat b'din l-ittra. Minn Mejju 1999, meta sar it-trasferiment tal-

ishma mill-ahwa Vassallo fuq Marlex Ltd, sal 2015, hadd ma kien ikkomunika maghhom fuq din il-proprejta.

Mario Camilleri, CEO tal-Big Bon Group, xehed li Hola Properties hija parti mill-Big Bon group mill-1999` Huma kienu jiddepozita b'cedola l-Qorti s-somma ta' Lm2.91 kuljum skond il-kuntratt. Huma ma jigbrux cens fuq din il-proprjeta u lanqas talbu li tithallas xi cens fuqha. Hu jaf li giet deciza kawza fl-ismijiet Dr J. Buttigieg et vs Marlex Ltd et dwar ic-cens ta' 42 sena li kien jiskadi fil-2022 u fejn il-Qorti ddecidiet li l-kuntratt tan-Nutar Darmanin fir-rigward tas-subcens kien null (Dok. MC1) L-atturi kienu s-sidien tac-cens li jaghlaq fil-2022.

Spjega li l-proprjeta ghaddiet ghand Hola Properties fil-2009 minghand Marlex Ltd. Din kienet xtrat fin-1999 is-shares li Carmel Vassallo u Max Vassallo kellhom f'EMC Imports. Din tal-ahhar kienet xtrat din il-proprjeta fin-1995 permezz ta' kuntratt ghand in-Nutar Darmanin. Is-shareholders fil-kumpanija Marlex huma membri tal-familja Gauci, Paul, Bernard u Mario. F'Hola Properties is-shareholders huma Bernard u Mario. Dwar id-dokument MC2 ighid li jista jkun li kien hemm xi membru iehor tal-familja Gauci fil-kumpanija, pero Bernard u Mario kienu u ghadhom involuti f'Marlex u anke Hola Properties. Fil-2000 EMC Imports giet amalgamata go Marlex Ltd. Fil-2009 kien hemm ristrutturar u gie kreata Hola Properties u Marlex ittrasferiet il-proprjeta tal-Hamrun lil Hola Properties. Marlex Ltd ser tigi likwidata. Illum il-gurnata Bernard u Mario imexxu Hola Properties u hemm likwidatur ghal Marlex Ltd.

Nutar Joseph Tabone esebixxa l-kuntratt JT1. Normalment hu jaghti r-ricerki lil min ikun qed jixtri billi jkun hallas ghalihom.

Nutar Joseph Darmanin ezebixxa l-kuntatt Dok. JD1 datat 23 ta' Marzu 1995 u kellu jaghmel verifika dwar ir-ricerki. Fil-kuntratt hemm il-provvenjenza tal-proprjeta. Il-venditur kien Mario Blackman li kellu s-sub-utile dominju sal 2022. Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Tabone tal-21 ta' Gujnu 1994, Blackman kellu d-dirett dominju minghand il-familja Preziosi sal 2029. Il-familja Preziosi kienet tat l-art b'cens temporanju ghal 150 sena fl-atti tan-Nutar G. Frendo tad-29 ta' Mejju 1879.

Ma jafx li skond il-kuntratt Dok. PSM4 il-proprjeta kienet tal-familja Sant Manduca u mhux Preziosi.

Talba u kontestazzjoni

Illi l-atturi, fl-ewwel zewg talbiet taghhom qed jitolbu dikjarazzjoni li huma koproprjetarji tad-'directum dominum' temporanju u eventwali proprjetarji assoluti, fi kwoti indivizi, tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun u li konsegwentement is-socjeta konvenuta mhijiex proprjetarja tad-dirett dominju u l-eventwali proprjeta assoluta tal-fond imsemmi.

Il-konvenuti wiegbu li huma l-atturi illi ghandhom jippruvaw b’mod konklussiv illi huma l-ko-proprjetarji tal-fond in kwisjtoni billi s-socjeta konvenuta u l-precedessuri fit-titolu akkwistaw il-propjeta' tal-fond de quo bil-pussess u bil-bona fede ghall-perjodu ta' ghaxar (10) snin ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Illi b’nota tas-7 ta’ Ottubru 2016 (a fol. 382) l-atturi ccaraw li din il-kawza tirrigwarda drittijiet proprjetarji (azione di accertamento) fejn huma qed jitolbu dikjarazzjoni li huma l-propretarji tal-fond imsemmi. Huma mhumiex ser jitolbu korrezzjoni tal-kuntratti li setghet dahlet fihom s-socjeta konvenuta jew l-aventi kawza taghha. In konsegwenza ta’ dina l-kjarifika t-tielet u raba’ talbiet gew irtirati kif ukoll l-ewwel u t-tieni eccezzjoni. Salv decizjoni fuq l-ispejjez dwar iz-zewg talbiet li gew irtirati.

Il-vertenza tirrigwarda biss id-dirett dominju temporanju u l-eventwali proprjeta assoluta tal-fond in kwisjtoni. L-atturi jikkontendu li ghandhom id-dirett dominju fil-waqt li s-socjeta konvenuta tallega li dan id-dritt huwa taghha.

Illi azzjoni ta’ accertament tfisser li din issir bhala preludju ghal azzjoni ohra mahsuba biex tikseb il-beneficcju ta’ jedd ezegwibbli. Dan ifisser ukoll li l-kawza hija biss pass preliminari biex wiehed jirregola ruhu dwar x’jeddijiet jista’ jagħżel li tippretendi ’l quddiem. Fit-tieni lok, mill-aspett ta’ interess guridiku – li jnissel kunsiderazzjonijiet ta’ ordni pubbliku – huwa mizmum li l-interess guridiku jezisti wkoll fejn titressaq azzjoni ta’ accertament, sakemm din tkun preordinata ghal azzjoni ohra li titlob l-ezekuzzjoni ta’ jedd attwali u attwabbli (**Rita Cassar vs Licia Borg**, App 14/12/18).

Din il-kawza titratta t-titolu fuq il-fond in kwistjoni u z-zewg partijiet allegaw li; gabu provi dwar it-titolu taghhom biex jiggustifikaw it-titolu taghhom, allura din il-Qorti hi imsejha biex taghmel ezami komparattiv tat-titolu biex tiddeciedi liema hu l-ahjar titolu fuq il-fond.

Titolu atturi

Fir-raba' eccezzjoni taghhom il-konvenuti sahqu illi l-atturi ghandhom jippruvaw b'mod komplut u konklussiv illi huma l-ko-propjetarji tal-fond bin-numru 679/679A li jinsab St. Joseph High Road, Hamrun.

L-atturi ezebew Dok. DD02 (a fol. 80) fejn hemm l-arblu tar-razza u kif l-art in kwistjoni ddevolviet fuq il-familji dei Conti Sant Manduca, Bugeja Caruana, Bezzina u Galea li huma l-atturi f'dina l-kawza. F'Dok. DD01 hemm spjegat fid-dettal kif dina l-art ghaddiet ghand dawn l-erba familji u eventwalment fuq l-atturi f'dina l-kawza.

Dok. SM1 (flimkien ma' Dok. SM2 sa SM9) jispjega kif sehem ta' Giuseppe dei Conti Sant Manduca ddevolva fuq l-atturi Peter u Nicholas dei Conti Sant Manduca.

Dr John Bugeja Caruana wiret il-kwart mill-Porzjoni E tal-art appellata 'Tal-Ponta' minghand in-nanna paterna tieghu Maria Bugeja Caruana, xebba Sant Manduca, skond testment tal-28 ta' Marzu 1955 (Dok. DD019 – ara ukoll DD017,18 u 20) Dan il-kwart kien gie denunzjat (ara Dok. DD020 item 20 tal-lista).

Missier Monica Magro u Carmen Houlton, Anthony Bezzina, kien akkwista kwart indiviz tad-dirett dominju tal-Porzjon E tal-art msejha 'Tal-Ponta' li tinkludi l-post in kwistjoni b'kuntratt datat 16 ta' Novembru 1950 (Dok. DD027). Dok. AB1 bid-dokumenti AB2 sa AB5 jispjegaw kif is-sehem ta' Anthony Bezzina ddevolva fuq l-atturi Magro u Houlton.

Michele Galea kien akkwista kwart indiviz tad-dirett dominju b'kuntratt datat 16 ta' Novembru 1950 (Dok. DD027) flimkien ma Anthony Bezzina li akkwista kwart iehor. Dok. MG1 bid-dokumenti MG2 sa MG8 jispjegaw kif is-sehem ta' Michele Galea devolva fuq l-atturi, familja Galea.

Anthony Bezzina, Micele Galea, Giuseppe dei Conti Manduca u Alfred Bugeja Caurana (ghan-nom tal-ibnu minuri John Bugeja Caruana) dehru fuq kuntratt fit-28 ta' Marzu 1956 fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti fejn il-partijiet iddikjaraw li huma proprjetarji ta' 25% kull wiehed tal-Prozjoni E fl-art appellata 'Tal-Ponta' (ara traskrizzjoni dokument a fol. 373 u 377).

Kuntratti ikkontestati

L-atturi xehdu li huma kienu u ghadhom jigbru s-sehem taghhom tac-cens fuq il-Porzjoni E tal-art msejha 'Tal-Ponta' minghajr problemi u qatt ma kien hemm pretensjoni fuq id-dirett dominju u eventwali proprjeta assoluta tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun, ghajr ghal-kuntratti Dok. PSM6, PSM7 u PSM9.

Dok. PSM6 (a fol. 37) huwa kuntratt datat 21 ta' Gunju 1994 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Tabone fejn il-familja Preziosi bieghu lill-konjugi Blackman id-dirett dominju temporanju ghaz-zmien li baqa minn 150 sena dekorribbili mill-15/8/1879 u cens annwu ta' lira u sitta u ghoxrin centezmu u tlett millezmi kif ukoll il-proprjeta assoluta wara tal-fond urban numru 679 St. Joseph High Street, Hamrun formanti parti mill-art Tal-Ponta originarjament koncessa in emfitewsi temporanja b'kuntratt tad-disa u ghoxrin ta' Mejju elf tmien mija u disa u sebghin fl-atti tan-Nutar Dottor Gioacchino Frendo liema cens ta' Lm1.26c.3m illum huwa dovut mill-kuratur tal-interdetta Helen Gauci. Gie dikjarat li l-vendituri wirtu il-fond in vendita minghand Alfredo Preziosi u Filomena Bonnici Azzopardi.

Kuntratt PSM7 (a fol. 40) datat 23 ta' Marzu 1995 fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin bejn Charles u Max Vassallo u l-konjugi taghhom li dehru kemm personalment kif ukoll ghan-nom ta' EMC Imports Ltd u min-naha l-ohra l-konjugi Blackman fejn dawn tal-ahhar bieghu is-sub-utile dominju temporanju li fadal minn 42 sena li bdew mill-21.2.1980 suggett ghas-subcens ta' kull jum ta' Lm1.25 kif ukoll id-dirett dominju temporanju tal-qbija tal-150 sena li bdew mill 15.8.1879 u l-proprjeta assoluta tal-hanut 679 u 679A St. Joseph High Road, Hamrun.

Kuntratt PSM9 (a fol. 48) datat 1 ta' April 2009 fl-atti tan-Nutar Dr.Sam Abela bejn Marlex Ltd u Hola Properties Ltd fejn Marlex Ltd bieghet is-sub-utili dominju temporanju ghal perjodu rimanenti ta' 42 sena li bdew mill-21/02/1980 u id-dirett dominju temporanju ghal perjodu rimanenti ta' 150 sena li bdew minn 15/08/1879 u in proprjeta assoluta l-hanut 679 and 679A St. Joseph Street, Hamrun. Fl-atti ssir referenza ghal provvenjenza (dik gejja mill-kuntratt Dok. PSM7)

Fil-kuntratt PSM9 il-konvenuti spjegaw li EMC biddlet isimiha f'Lexmar Ltd fil-28/02/1998. Imbaghad Lexmar giet amalgamata f'Marlex Ltd fil-12/04/2001 li imbaghad bieghet il-post in kwistjoni lil Hola Properties Ltd (ara Dok. BG1-4 fol. 474 et seq.).

L-eredi ta' Anthony Bezzina kienu saru jafu bil-kuntratt li kien sar bejn il-konjugi Blackman u EMC Imports Ltd u baghatu ittra ufficjali fl-4 ta' Frar 1999. (Dok. PSM8 a fol. 46) fejn intimawhom li d-dirett dominju tal-hanut kien jappartjeni lilhom u li ghalhekk il-kuntratt li kien sar kien null u bla effett. Huma infurmawhom ukoll li c-cens temporanju li kienet thallas Helen Gauci huwa dovut lilhom bhala direttarji.

L-intimati f'dik l-ittra ufficjali ma kienux irrispondew. Kienet saret ristrutturazzjoni b'mod li EMC bidlet isimiha fl-Lexmar u dina giet amlagamata f'Marlex u d-dirett dominju nbiegh minn Marlex Limited lill-konvenuti Hola Properties Ltd fil-2009.

Skond ic-CEO ta' Big Bon Properties, li hija l-mother company ta' dawn il-kumpaniji, s-shareholders fil-kumpanija Marlex huma membri tal-familja Gauci, Paul, Bernard u Mario. F'Hola Properties is-shareholders huma Bernard u Mario. Bernard u Mario kienu u ghadhom involuti f'Marlex u anke Hola Properties.

Meta l-atturi saru jafu b'dan kollu u bil-kuntratt tal-1 ta' April 2009 (Dok. PSM9) huma baghtu ittra ufficjali fis-16 ta' Settembru 2015 (Dok. PSM10 fol. 54) lill-Hola Properties Ltd u nnotifikataw ukoll lil precedessuri fit-titolu ta' Hola Properties fejn infurmawhom li l-kuntratt kien null u bla effett billi huma qatt ma kellhom titolu fuq dan il-fond. L-atturi pero ma kienu rcevew ebda risposta ghal dina l-ittra ufficjali minghand il-konvenuti.

Dr John Bugeja Caruana xehed li hu kien sar jaf bil-kuntratt (Dok. PSM6) xi sentejn qabel miet Mario Blackman (xil 2013) meta Blackman kien mar id-dar tieghu u urih il-kuntratt. Hu kien qallu li l-kuntratt kien null. Mario Blackman kellu s-subcens temporanju tal-fond li akkwista minghand Helen Gauci (Dok. PSM 05 – a fol. 33) meta huwa ma` ohrajn kien id-direttarju. Ighid li ghalkemm il-familja Preziosi bieghu lil Blackman id-dirett dominju temporanju tal-fond gewwa l-Hamrun dan il-kuntratt huwa zbaljat ghax il-familja Preziosi qatt ma kellha dik il-proprjeta imma kellha xi proprjeta ohra aktar l-isfel lejn il-pjazza ta' Fra Diego, art maghrufa bhala 'Tal-Imdawra' (ara Dok. DAI). Inoltre hu kien amministratur tal-familja Preziosi u l-proprjeta in kwistjoni zgur li ma kinitx giet dikjarata fid-denunzja ta' Sir Luigi Preziosi.

Illi skond Dok. PSM4 a fol 21 fl-atti tan-Nutar Gioacchino Frendo tad-29 ta' Mejju 1879 saret koncessjoni enfitewtika fejn Giuseppe u Marianna ahwa Sant Manduca kkoncedew il-Porzjon E tal-art imsejha 'Tal-Ponta' lil Lucido Ellul u Pietru Pawl Schembri b'titolu ta' cens temporanju ghal 150 sena. Dan ic-cens jiskadi fl-14 ta' Awwissu 2029.

Fin-nota a fol. 361 l-atturi spjegaw kif dan id-dirett dominju wasal ghandhom. Min-naha l-ohra l-konvenuti ma gabu ebda prova dwar il-provvenjenza tal-familja Preziosi ghall-istess fond kif jisemma fil-kuntratt PSM6. Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, l-familja Preziosi ma setghetx tiddispondi minn din il-proprjeta billi hemm provi bizzejjed li dina l-proprejta ma kinitx tappartjeni lilhom.

Illi fir-rapport tal-Perit Godwin Abela (a fol. 16) b'referenza ghall-Porzjoni E imsemmija fid-divizjoni tas-27 ta' Marzu 1855 (ara traskrizzjoni a fol. 366) kkonkluda li "Further to the verification of the geographical boundaries of Portion E the premises at No 679 St. Joseph High Str, Hamrun falls within the said boundaries.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li s-socjeta konvenuta ma gabet ebda prova dwar kif id-dirett dominju suppost ghadda minn Giuseppe u Marianna ahwa Sant Manduca lill-familja Preziosi.

Preskrizzjoni

Illi fil-hames eccezzjoni s-socjeta intimata tishaq li hi u l-precedessuri fit-titolu akkwistaw il-proprjeta tal-fond de quo bil-pussess u bil-bona fede ghall-perjodu ta' ghaxar (10) snin ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Bernard Gauci xehed li l-kwistjoni kollha bdiet fil-2015 meta gew notifikati b'ittra ufficjali mill-atturi fejn qalu li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni u li l-kuntratti li saru kienu hziena. Ighid li kien sar jaf ukoll li fin-1999 kienet intbghatet ittra ufficjali lil EMC Imports Ltd li taghha kien direttur ma' hutu pero ma jiftakarx jekk hu kienx gie personalment infurmat b'din l-ittra. Minn Mejju 1999, meta sar it-trasferiment tal-ishma mill-ahwa Vassallo fuq Marlex Ltd, sal 2015, hadd ma kien ikkomunika maghhom fuq din il-proprejta.

Illi jirrizulta (ara fol. 47) li l-intimata EMC u l-ahwa Vassallo kienu gew notifikati regolarment bl-ittra ufficjali.

Kif inghad fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, tas-27 ta' Jannar 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et**, huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva decennali taht l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili huma li: (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (i) kontinwu, (ii) mhux miksur, (iii) pacifiku, (iv) pubbliku u (v) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi (artikolu 2107 tal-Kodici Civili).

Illi fil-fehma tal-Qorti l-konvenuti ma jistghux jipprovaw jikkampaw mal-preskrizzjoni akwizittiva ta' ghaxar snin, ghax dik il-preskrizzjoni trid, fl-ewwel lok, li l-akkwist tal-proprjeta jkun b`titolu tajjeb, mentri f`dan il-kaz, jirrizulta li t-titolu li bih akkwistat il-fond EMC ma kienx wiehed tajjeb.

Fin-1999 EMC kienet giet infurmata li t-titolu li bih hija kienet xtrat id-dirett dominju tal-fond kien wiehed hazin. Nonostante dana, baqghu jsiru kuntratti ohra ta' trasferiment tad-dirett dominju.

“Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni …” Il-Pothier jiddefinixxi l-buona fede b’dawn il-kliem: “La giusta opinione del possessore di aver acquistata la propieta` della cosa che possiede” (Prescriz No 28). Il-Voet jasserixxi li: “il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa” (XLI.III.6). Ara f`dan is-sens is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta` Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet **Canonico Don Francesco Abela noe vs Canonico Don Giovanni DeDomenico et** (XXIX.II.778).

Fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-28 ta’ Marzu, 1955 fl-ismijiet **Antonio Borg et vs Giuseppe Zammit** (XXXIX-I-139) intqal:

> il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta’ animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: ‘cum crediderit cum dominum esse. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi.

Illi fil-kaz in ezami wara li sar il-kuntratt PSM7 l-atturi Magro u Houlton kienu intimaw lill-EMC li l-kuntratt li sar kien wiehed null. Minn dak l-istadju l-quddiem la EMC u lanqas l-kumpaniji l-ohra konessi jew amalgamati maghha ma jistghu jghidu li ma kienux jafu li kellhom titolu li qed jigi kontestat. Ghalhekk dak li saru wara dik l-ittra ufficjali ma jistax jigi kkunsdirat li sar in bona fede u t-titolu lanqas jista’ jinghad li hu wiehed pacifiku u mhux ekwivoku.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi tiddikjara li l-atturi huma koproprjetarji tad-'directum dominum' temporanju u eventwali u proprjetarji assoluti, fi kwoti indivizi tal-fond 679/679A, St. Joseph High Road, Hamrun; u tiddikjara konsegwentement li s-socjeta konvenuta mhijiex proprjetarja tad-dirett dominju u l-eventwali proprjeta assoluta tal-fond 679/ 679A.

Bl-ispejjez tal-ewwel zewg talbiet kontra l-konvenuti, u l-ispejjez tat tielet u raba' talbiet ghall-atturi.

Onor. Mark Chetcuti LL.D.
Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur