# QORTI TAL-APPELL

**IMHALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF**
**ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA**

**Seduta ta' nhar it-Tnejn 20 ta' Lulju 2020**

**Numru 7**

**Citazzjoni numru 304/02 AF**

**Catherine Caruana**

**v.**

**JD2M Baldacchino Holdings Limited C-10716 u Reġistru tal-Artijiet**

## Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tas-socjeta` konvenuta JD2M Baldacchino Holdings Ltd (C10716) mis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' Jannar 2015, li permezz tieghu qed titlob lil din il-qorti biex ttirrevoka, thassar u tikkancella s-sentenza appellata u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet taghha u tar-Registru tal-Artijiet, u tichad it-

talbiet attrici, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess attrici.

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

> "Ikkunsidrat illi din hija "actio rei vindicatoria".
>
> "Il-principji regolatorji f'kawza ta' din ix-xorta huma ben stabbiliti fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati. Il-Qorti tirreferi filkuntest ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited moghtija fis-7 ta' Lulju 2004, fejn il-Qorti, wara rassenja estensiva tal-gurisprudenza in subiecta materia issoktat tirritjeni illi:
>
>> "Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fiddawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, ilgurisprudenza u l-awturi immitigaw 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 asolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Gia' fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjeta' huwa, 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-azjoni rei vindicatoria bhala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'La 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'.
>>
>> "Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta millgurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi,

> l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002)."

"Huwa ritenut inoltre illi:

> "In difetto di un titolo l'attore è ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge" (Vol. VII p.390).
>
> "Ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il da lui vantato dominio, ma basta che fornisca argomenti prevlaenti a quello del suo avversario" (Fadda para. 341).

"Il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenzi Cassar vs Grech (Qorti tal-Appell 28 ta' Jannar 2005) u Spiteri vs Baldacchino (Qorti tal-Appell 9 ta' Frar 2001).

"Il-Qorti, fid-dawl tal-fuq riferit insenjament ghaddiet biex tezamina l-provi kollha prodotti bl-iskop tal-iskrutinju komparattiv mehtieg, dan meta z-zewg rapporti peritali baqghu inkonklussivi.

"Jirrizulta illi Catherine Caruana wirtet il-proprjetà taghha minghand Giovanni Bugeja li miet fl-1950. Dan tal-ahhar kien akkwista permezz ta' divizjoni datata 13 ta' April 1946 (wirt ta' Dun Salvatore Bugeja). Il-provenjenza oltre dan iz-zmien hija elenkata fir-rapport tal-espert Nutar (ara dokumenti esibiti a fol. 37 et seq).

"F'ebda minn dawn il-kuntratti ma giet annessa pjanta.

"Is-socjetà intimata, min-naha l-ohra akkwistat permezz ta' zewg kuntratti, nofs indiviz mill-poter ta' Carmelo Vella, permezz ta' kuntratt (Atti Nutar Mario Bugeja 6 ta' Gunju 1992) u nofs indiviz iehor mill-poter ta' Dr. Joseph John Vella (fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion 6 ta' Lulju 1994). Dawn ittnejn kienu akkwistaw permezz tal-istess kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona fl-1 ta' Gunju 1966. Ma dan il-kuntratt ma giet annessa ebda pjanta.

"L-unika pjanta annessa ma kuntratt hija dik annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Bugeja datat 6 ta' Gunju 1992 (ara fol. 659). Madankollu, anki b'harsa mad-daqqa t'ghajn, din ilpjanta ma tghin xejn lill-Qorti fl-indagini prezenti. Din il-pjanta, li ma tidhirx li giet redatta minn perit jew surveyor, ma tipprovdi ebda informazzjoni siewja u, anki kieku kienet preciza, saret precizament u appozita ghall-kuntratt li giet annessa mieghu. La tezisti fil-kuntratt ta' akkwist tal-bejjiegh f'dak il-kuntratt u lanqas ma tidher fil-kuntratt sussegwenti tal-1994 fejn is-socjetà intimata akkwistat in-nofs indiviz l-iehor tal-ghalqa de quo.

"F'dawn ic-cirkostanzi, il-Qorti ghaddiet biex tezamina x-xhieda kollha l-ohra prodotta u ssib ta' siwi partikolari lkostatazzjonijiet tal-Perit tekniku li kkonstata illi bejn il-bicca art kontesa u l-proprjetà tar-rikorrenti

Catherine Caruana tezisti fetha komunement mehuda bhala sinjal li z-zewg ghelieqi huma probabilment ta' sid wiehed.

"Ukoll, il-hajt bejn din l-ghalqa u l-proprjetà tas-socjetà konvenuta huwa gholi sew. Fi kliem il-perit huwa:

> "hajt li normalment jifred proprjetà minn ohra adjacenti."

"Il-Perit ikompli:

> "Dan il-hajt hu wiehed kontinwu u ma fih ebda fetha fih."

"Inoltre Frans Damato, gabilott li jahdem l-ghalqa inkwistjoni xehed hekk:

> "Qed nara Dok CC/7 u nghid li din l-art cioe' dik kulurita bil-blu ilha ghand il-familja taghna cioe' mqabbla ghandna u illum tinsab imqabbla f'ismi.
>
> "Niftakar liz-ziju Nazju Damato kien jahdem din l-art immarkata bil-blu, u wara mewtu beda jahdimha missieri u z-ziju Mikiel. Xi tnax-il sena ilu bdejt nahdimha jien u lattrici taghmel l-ircevuta tal-qbiela fuq ismi.
>
> "Bejn l-art immarkata bil-kulur blu u fuq hemm dislivell konsiderevoli u l-hajt mibni fuq id-dislivell.
>
> "L-art li xtrat is-socjetà konvenuta hija f'idejn il-familja maghrufa bhala Tat-Timba u qatt ma kellna xi kwistjoni ma' dawn fuq din l-art.
>
> "Ma hemm ebda access bejn l-art tat-Timba, illum f'idejn is-socjetà konvenuta u l-art immarkata bil-blu u ghalhekk ma nafx ghax qed jippretendu din l-art.
>
> "Inzid li meta s-socjetà konvenuta akkwistat l-art ma gietx tkellimni li l-art bil-blu hi taghhom."

"Ghar-rigward tar-registrazzjoni tal-art de quo mar-Registratur tal-Artijiet, il-Qorti qieset illi huwa minnu li meta ntalbet irregistrazzjoni tal-art de quo, ma kienet saret ebda oggezzjoni skond il-ligijiet vigenti. Madankollu, wiehed ma jistax jinjora lfatt li l-attrici hija persuna ta' età avvanzata ferm u wiehed jifhem li l-avviz bhal dak tar-registrazzjoni, li wara kollox ikun sar fuq talba ta' parti wahda, seta' ghadda bla ma ntebhet bih. Jirrizulta madankollu illi qabel din il-kawza l-attrici kienet ghamlet dikjarazzjoni guramentata (fl-atti tan-Nutar J. Darmanin) fejn iddikjarat is-segwenti:

> "Illi issa sirt naf illi s-socjetà JD 2M Baldacchino Holdings Limited irregistrat titolu assolut fuq parti minn din l-art fil-Land Registry permezz ta' applikazzjoni LRA numru elf sitt mija w tmintax sbarra elf disa' mija erbgha u disghin (LRA1618/94) u dan a basi ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tas-sitta ta' Gunju tas-sena elf disa' mija tnejn u disghin (6.6.1992) u fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion tas-sitta ta' Lulju tas-sena elf disa' mija erbgha u disghin (6.7.1994).

> Illi l-parti mill-ghalqa tieghi li fuqha gie rregistrat it-titolu favur JD 2M Baldacchino Holdings Limited tinsab delinejat bil-kulur blu fuq il-pjanta. Dawn l-artijiet jinsabu mqabbla lil Francis D'Amato w Angelo D'Amato."

"Ma din id-dikjarazzjoni hija annettiet pjanta b'indikazzjoni preciza tal-ghalqa mertu tal-kawza.

"Ghalhekk il-Qorti tasal biex tqis li s-socjetà konvenuta ma rnexxielix tipprova li titolu li tvanta hija fuq l-ghalqa inkwistjoni jizboq dak pruvat mill-attrici. Fic-cirkostanzi il-Qorti sejra ghalhekk tordna li ssir il-korrezzjoni skond il-ligi fir-Registru tal-Artijiet.

"Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet fis-sens ta' dak spjegat aktar 'il fuq, tichad l-eccezzjonijiet tas-socjetà JD 2M Baldacchino Holdings Limited u tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li Catherine Caruana hija proprjetarja ta' dik il-parti mill-art denominata "Tal-Munqar" sive "Ta' Nadur Bendu", kontrada tan-Nigret limiti taz-Zurrrieq, kif tidher markata blu fuq il-pjanta esibita in atti a fol. 671 u mmarkata Dok. CC7.

"Il-Qorti tordna lir-Registratur tal-Artijiet jeffettwa d-debita korrezzjoni.

"L-ispejjez jithallsu kollha minn JD 2M Baldacchino Holdings Limited".

**<u>Rikors tal-appell tas-socjeta` konvenuta JD2M Baldacchino Holdings Ltd (04.02.2015):</u>**

3. Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata bis-sentenza tal-ewwel Qorti u ghalhekk interponiet dan l-appell minnha. L-aggravji taghha, in succint, huma s-segwenti:

(1) **<u>L-ewwel aggravju</u> – l-ewwel Qorti kellha tasal ghall-konkluzjoni li l-attrici ma ppruvatx id-dritt ta' proprjeta` taghha**

*Titolu vantat mill-attrici*

Is-socjeta` konvenuta appellanti taccenna ghall-fatt li l-proprjeta` li wirtet l-attrici minghand Giovanni Bugeja, ghandha l-provvenjenza taghha fil-kuntratti ta' divizjoni tal-1911 u 1946 u li ma' dawn il-kuntratti ma hemm l-ebda pjanti annessi. Tfakkar li l-ewwel Qorti stess kienet qalet li l-kuntratti mhux konklussivi. Hija tilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti imbaghad sabet favur l-attrici abbazi tal-fatt li:

- bejn l-art inkwistjoni u l-art tal-attrici hemm fetha;
- bejn l-art inkwistjoni u l-art tas-socjeta` konvenuta hemm hajt gholi;
- Frans D'Amato xehed li huwa gabillott tal-art inkwistjoni u li dejjem jaf lill-attrici bhala s-sid tal-art.

Kwantu ghall-fetha, kif ukoll l-imsemmi hajt, targumenta li dawn ma jistghux jigu kkonsidrati, fihom innifishom, bhala provi univoci favur it-tezi tal-attrici, u dan, kif anke stqarr l-istess perit tekniku, ghaliex tali fatturi huma maghmulin mill-bniedem u per konsegwenza setghu saru mhux biss mill-proprjetarju izda anke mill-uzurpatur. It-tezi tas-socjeta` konvenuta fil-fatt hi li l-attrici, permezz tal-gabillotti taghha, uzurpat l-art f'xi zmien wara l-1974. Kwantu ghax-xhieda tal-gabillott, targumenta li ghalkemm il-prova tal-pussess tohloq favur il-pussessur prezunzjoni ta' proprjeta`, din hija prova *juris tantum* u mhux *jure et de jure,* u li ghalhekk

tali prezunzjoni tintilef jekk jirrizultaw provi li jmeruha. F'dan ir-rigward is-socjeta` konvenuta taghmel referenza ghall-kawza li l-attrici pprezentat kontra l-ahwa Briffa Brincati (Citaz. Nru. 142/1974) fejn l-istess attrici ipprezentat pjanta li fuqha indikat bil-kulur blu l-estensjoni tal-art li hija tippretendi li hija taghha. Is-socjeta` konvenuta taccenna ghall-fatt l-art mertu ta' din il-kawza mhix inkluza fuq tali pjanta, u ghalhekk dan jeghleb il-prezunzjoni tal-proprjeta` favur il-pussessur.

*Titolu vantat mis-socjeta` konvenuta*

Issostni li ladarba l-attrici ma ppruvatx it-titolu taghha, l-azzjoni kellha tigi rigettata minnufih, minghajr il-htiega ta' ezami dwar jekk hija (is-socjeta` konvenuta) gabitx prova li turi li l-art inkwistjoni hija proprjeta` taghha. Fi kwalunkwe kaz issostni li hija gabet tali prova. Tirreferi ghall-kuntratt tal-1992 (li bih xtrat nofs indiviz tal-ghalqa *Tan-Nadur* minghand Carmelo Vella Bonello) u ghall-kuntratt tal-1994 (li bih xtrat in-nofs indiviz l-iehor tal-istess ghalqa *Tan-Nadur* minghand Maria Vella u uliedha) u taccenna ghall-fatt li l-art – inkluz din inkwistjoni – tidher indikata sew fuq il-pjanta relattiva. Fil-fatt thossha aggravata bil-fatt li l-ewwel Qorti ikkummentat li l-pjanta ma tghin xejn fl-indagini.

Apparti dan kollu tenfasizza li l-art hija munita b'certifikat ta' titolu assolut mahrug mir-Registratur tal-Artijiet. Tenfasizza wkoll li d-dikjarazzjoni

mahlufa tal-attrici (li tirreferi ghaliha l-ewwel Qorti) saret fil-mori tal-kawza u mhux qabel. In oltre tilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti, minkejja li osservat li ma saret l-ebda oggezzjoni da parti tal-attrici ghar-registrazzjoni tal-art, tat piz il-fatt li hija persuna ta' eta` avvanzata ferm. Issostni li l-eta` avvanzata tal-attrici ma tikkostitwixxix raguni valida fil-ligi ghall-impunjazzjoni tac-certifikat. Targumenta li l-attrici lanqas allegat xi interess li jipprevali taht l-Artikolu 43 tal-Kap. 296 (Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet) u wisq anqas gabet prova f'dan is-sens.

(2) **<u>It-tieni aggravju</u> – minghajr pregudizzju ghall-ewwel aggravju, l-ordni moghtija fil-konfront tar-Registratur tal-Artijiet**

Fit-tieni lok taccenna ghall-fatt li l-attrici qatt ma talbet <u>korrezzjoni</u> fic-certifikat tat-titolu, imma talbet li c-certifikat jigi dikjarat null, irritu u minghajr effett stante li milqut minn zball u/jew ghemil doluz. Ghalhekk issostni li l-ewwel Qorti akkordat rimedju differenti minn dak mitlub.

**<u>Risposta tal-appell tal-attrici appellata (18.02.2015):</u>**

4. L-attrici wiegbet biex tghid ghaliex is-sentenza hija gusta u timmerita konferma, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra s-socjeta` konvenuta. **In oltre fir-risposta tal-appell taghha issollevat il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena.**

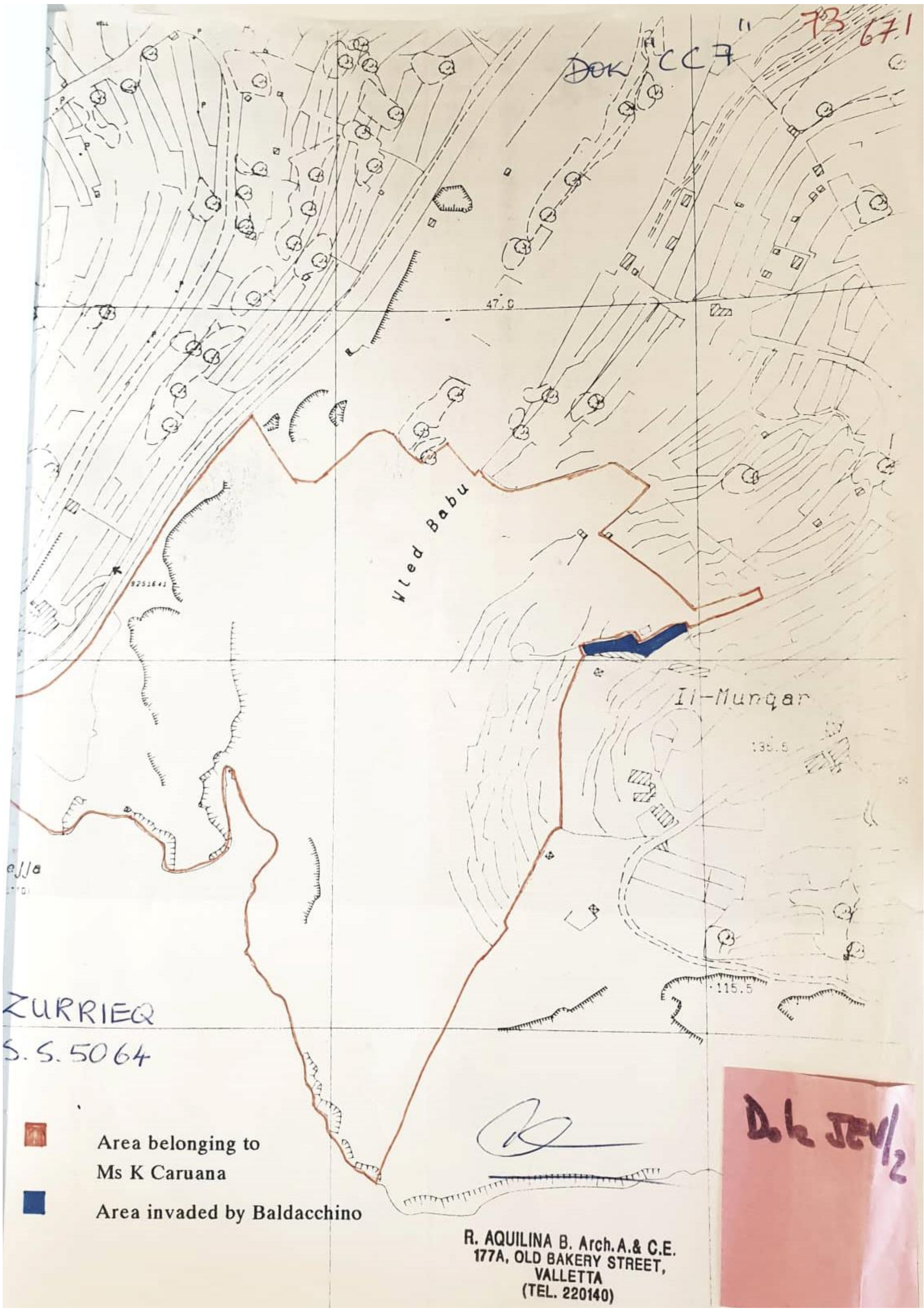
## Risposta tal-appell tar-Registru tal-Artijiet (10.03.2015):

5. Ir-Registratur tal-Artijiet wiegeb biex jghid li jirrimetti ruhu ghad-decizjoni ta' din il-qorti; izda jsostni li m'ghandux ibati spejjez stante li huwa kien korrett u mexa skont il-ligi fil-process kollu tar-registrazzjoni tal-art inkwistjoni.

## L-art inkwistjoni

6. L-attrici fl-att tac-citazzjoni spjegat li kienet qed tannetti mal-istess citazzjoni pjanta (ossia *site plan)* immarkata Dok A, li fuqha hemm indikat bl-**isfar** l-art proprjeta` taghha mit-territorju maghruf bhala "Tal-Munqar" sive "Tan-Nadur Bendu" fiz-Zurrieq, u bil-**blu** l-art indisputa. Madanakollu l-*ebda site* plan ma tidher annessa mac-citazzjoni. Tant hu hekk li fejn fil-lista tad-dokumenti hemm indikat "*Kopja ta' site plan*", tali kliem jidhru li gew ikkancellati. Biex wiehed jifhem ahjar liema hija l-art in kontestazzjoni, din il-qorti qed tinkludi *site plan* li l-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti mmarka bhala Dok JEV/2[1] fir-rapport tieghu.

[1] fol 671. Originarjment indikata bhala **Dok CC/7**
(Ghalkemm il-perit tekniku qal li kien qed jinserixxi **kopja** tas-*site plan* li tinsab a fol 73, jidher li fil-fatt qala' s-*site plan* mill-atti u inkludiha fir-rapport tieghu. Dan qed jinghad mhux biss ghaliex is-*site plan* li tinsab fir-rapport tieghu ghandha fuqha n-numri "671" u anke "73", izda wkoll ghaliex bejn fol 72 u 74 fil-fatt hemm pagna nieqsa)




7. Il-perit Richard Aquilina, fix-xhieda tieghu tas-16 ta' Jannar 2007 ikkonferma li kien hu li ghamel tali pjanta, u dan fuq inkarigu tal-attrici u zewgha. Qal li meta daru t-territorju kien hemm bidwi li indikalhom il-konfini. Fuq tali pjanta, l-art in kontestazzjoni jidher li hija dik immarkata

bil-kulur blu skur. Fix-xhieda taghha tat-2 ta' Dicembru 2003[2], l-attrici sostniet li l-art kollha delineata bl-ahmar (inkluz il-parti indikata bil-blu) fuq tali pjanta kienet giet ghandha b'wirt.[3]

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

8. Qabel xejn ghandu jigi pprecizat illi ghalkemm l-ewwel Qorti ddikjarat li din il-kawza hija l-hekk imsejha "*<u>actio rei vindicatoria</u>*", dan mhux korrett ghaliex il-pussess tal-art indisputa ma jinsabx f'idejn is-socjeta` konvenuta izda proprju f'idejn l-attrici tramite l-gabillott Frans D'Amato. Fil-fatt l-iskop ta' din l-azzjoni (kuntrarjament ghall-*actio rei vindicatoria*) mhix ir-"restituzzjoni" tal-art: l-attrici permess ta' din il-kawza qeghda titlob (i) <u>dikjarazzjoni ta' proprjeta`</u> fuq l-art indisputa, u (ii) <u>it-thassir tac-certifikat tal-art numru 67000189 u tal-applikazzjonijiet LRA-1524/92 u LRA-1618/94</u> ghaliex milqut minn zball jew ghemil doluz da parti tal-konvenuti. Kienet tkun azzjoni ta' rivendika li kieku l-kawza saret mis-socjeta` konvenuta kontra l-attrici.

9. F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenza moghtija minn din il-qorti[4] fis-26 ta' Jannar 2018 fil-kawza fl-ismijiet **First Gozo Ltd v. John Cordina et**:

[2] Fol 702
[3] Jigi osservat li l-art delineata bl-ahmar fuq din il-pjanta hija konsiderevolment inqas mill-art delineata bil-blu fuq il-pjanta pprezentat fil-kawza 142/74 (li dwarha din il-qorti ser taghmel kunsiderazzjonijiet iktar 'il quddiem). Jidher ghalhekk li fl-istadju li saret il-pjanta CC/7 kienet lahqet ittrasferiet parti mill-art li kienet akkwistat b'wirt.
[4] SC/GCD/NC

> "*41. Jigi mfakkar li l-actio rei vindicatoria ssir mill-attur rivendikant kontra l-konvenut possessur bil-ghan li huwa jottjeni dikjarazzjoni li l-proprjeta` li tinsab fil-pussess tal-konvenut (u ad eskluzjoni tieghu) hija fil-fatt tieghu, u biex konsegwentement il-konvenut possessur jigi kkundannat jizgombra minnha sabiex l-attur jiehu l-pussess taghha. Il-finalita` ta' din l-azzjoni hija wahda restitutorja, biex il-proprjetarju tal-haga (li jinsab mhux fil-pussess tal-haga) jehodha minghand il-konvenut possessur.*
> …
> "*43. Ghalhekk irrispettivament minn kwalunkwe pussess li ghandhom l-appellanti fuq l-art indisputa, gia ladarba s-socjeta` attrici ghandha wkoll il-pussess fuqha, non si tratta ta' azzjoni ta' rivendika; l-iskop ta' din il-kawza intavolata mis-socjeta` attrici mhux ir-"restituzzjoni" tal-art indisputa, izda dikjarazzjoni mill-qorti li hija proprjeta` taghha.*
>
> "*44. Isegwi ghalhekk li l-prova li kellha tressaq is-socjeta` attrici sabiex turi li l-art indisputa hija taghha mhix dik l-imsejha "probatio diabolica" izda prova sufficjenti li turi li t-titolu pretiz minnha fil-fatt jirrizulta*".

**L-ewwel aggravju:** il-prova tat-titolu tal-attrici fuq l-art inkwistjoni

10. L-attrici fl-att tac-citazzjoni ippremettiet li hija "*proprjetarja ta' medda ta' art formanti minn territorju maghruf bhala "Tal-Munqar" sive "Tan-Nadur Bendu" kontrada tan-Nigret limiti taz-Zurrieq*". L-ilment taghha hu li s-socjeta` konvenuta, meta rregistrat l-art li kienet akkwistat fl-1992 u fl-1994, inkludiet ukoll parti mill-art taghha (cioe` dik indisputa).

11. In-Nutar Dr Bartolomeo Micallef (inkarigat mill-ewwel Qorti fl-14 ta' Jannar 2009), wara li ezamina l-kuntratti u pjanti esebiti, ipprezenta r-rapport tieghu dwar il-provvenjenza ta' proprjeta` maghrufa bhala "*Tal-Munqar"* jew "*Tan-Nadur Bendu*" fiz-Zurrieq[5]. Irrizultalu li t-titolu tal- attrici

[5] Fol 650-655

gej minn zewg divizjonijiet (wahda tas-16 ta' Marzu 1911[6], u l-ohra tat-13 ta' April 1946[7]) u minn wirt (testment ta' Giovanni Bugeja tad-29 ta' Dicembru 1949[8]). Fix-xhieda tieghu moghtija fid-9 ta' Jannar 2013 quddiem l-ewwel Qorti[9] spjega li l-entita` tal-proprjeta` hija konsiderevoli, u ma setax jghid jekk l-art indisputa kinitx fil-fatt inkluza fid-divizjonijiet ghar-raguni li ma hemmx pjanti annessi mal-kuntratti tad-divizjonijiet. Kompla jghid: "*Ma nafx kif tista' tasal ghall-konfini ta' dak il-feles meta jkollok area kbira bhal dik*".

12. Fic-cirkostanzi ghahekk, l-uniku mezz ta' kif l-attrici setghet tipprova li hija l-proprjetarja tal-art indisputa huwa permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena. Fil-fatt l-attrici ma kellhiex ghalfejn tissolleva l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fir-risposta tal-appell taghha, ghaliex hija, fic-cirkostanzi, ma kellhiex triq ohra hlief li tipprova tali pussess *ad usucapionem* ta' tletin sena biex turi t-titolu taghha fuq l-art indisputa.

13. L-ewwel Qorti jidher li tat piz lis-segwenti tliet fatti:

(i) il-fatt li bejn l-art indisputa u art proprjeta` tal-attrici tezisti fetha;

[6] atti Nutar Calleja Schembri
[7] atti Nutar Victor Bisazza
[8] atti Nutar Francesco Catania
[9] Fol 723-724

(ii) il-fatt li bejn l-art indisputa u art proprjeta` tas-socjeta` konvenuta hemm hajt gholi;

(iii) il-fatt li l-gabillott Frans D'Amato, meta muri l-*site plan* Dok CC/7 (li fil-fatt hija Dok JEV/2 – is-*site plan* li, kif fuq spjegat, tinsab fir-rapport tal-perit) xehed li ilha mqabbla ghand il-familja tieghu ghal hafna snin: jiftakarha ghand iz-ziju Nazju D'Amato, imbaghad ghand missieru u z-ziju Mikiel, u li prezentement hija ghandu, tant li l-attrici tohrog ricevuti ta' qbiela fuq ismu.

14. Is-socjeta` konvenuta mhix qed tikkontesta l-ezistenza tal-imsemmija tliet fatti, izda ssostni li dawn il-fatti ma kellhomx iwasslu ghall-konvinciment morali li kien mehtieg ghas-success tal-azzjoni tal-attrici. Hija targumenta li kemm il-fetha fil-hajt bejn l-art indisputa u l-art tal-attrici u kif ukoll il-hajt l-gholi li jifred l-art indisputa mill-art taghha (tas-socjeta` konvenuta) saru mill-bniedem u per konsegwenza setghu saru mhux biss mill-proprjetarju tal-art indisputa, izda anke minn uzurpatur. **Fil-fatt i-tezi tas-socjeta` konvenuta hi li l-attrici fil-fatt "uzurpat" din l-art inkwistjoni tramite l-gabillott f'xi zmien wara l-1974.**

15. Kif inghad, peress li l-kuntratti tal-1911 u tal-1946 huma inkonklussivi stante li ma jinkludux pjanti, sabiex l-attrici tipprova b'success it-titolu taghha fuq l-art inkwistjoni trid tipprova li kellha l-

pussess *ad usucapionem* tal-istess art (anke jekk b'mala fede) ghal tletin sena. Din il-qorti pero` tosserva li mkien mill-provi ma jirrizulta kemm-il sena fil-fatt din l-art ilha mqabbla lill-gabillott/i.

16. L-attrici Catherine Caruana, fl-affidavit taghha (Dok CC/6)[10] xehdet li l-art li hija wirtet (inkluz, skont hi, l-art inkwistjoni) tinsab imqabbla lil Francis u Angelo D'Amato, pero` ma xehditx dwar kemm ilha hekk imqabbla. Ma pprezentat l-ebda dokumenti fir-rigward li jistghu jitfghu dawl fuq iz-zmien li l-art inkwistjoni ilha fil-pussess taghha tramite l-gabillott/i.

17. Frans D'Amato, fix-xhieda tieghu tal-14 ta' Marzu 2003[11] xehed li l-art indikata bil-kulur blu fuq il-pjanta Dok CC/7 (cioe` l-art inkwistjoni) "*ilha ghand il-familja taghna, cioe` imqabbla ghandna u llum tinsab imqabbla f'ismi".* Spjega li jiftakarha ghand iz-ziju Nazju D'amato, u wara mewtu beda jahdimha missieru u z-ziju Mikiel, pero` ma xehedx dwar iz-zmien meta kienet f'idejn dawn il-predecessuri tieghu. Sostna li ilha f'idejh ghal 12-il sena (cioe` mill-1991) u li l-attrici taghmillu r-ricevuti fuq ismu. Huwa la pprezenta l-imsemmija ricevuti li inhargu fuq ismu, u wisq anqas ricevuti li setghu inhargu fuq il-predecessuri tieghu biex juri kemm tmur lura l-qbiela. Fl-access li nzamm fit-18 ta' Gunju 2003[12] huwa mbaghad

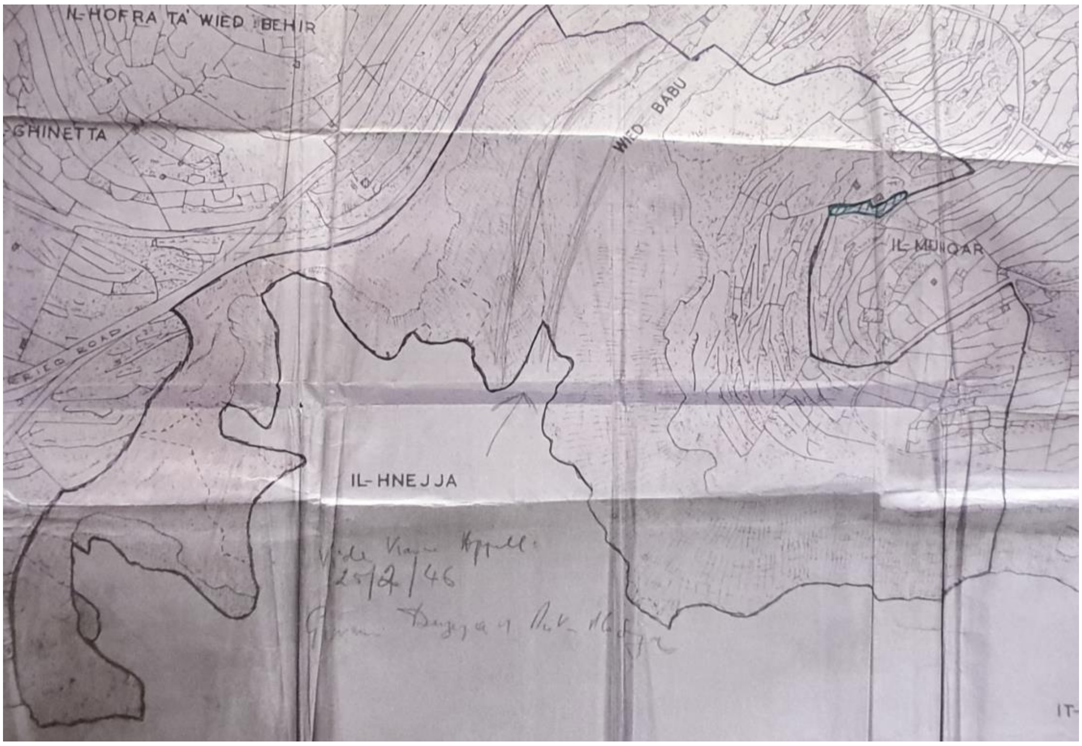
[10] fol 71-72
[11] Fol 700
[12] Fol 702

sempliciment indika fejn tinsab l-art.

18. Ghalhekk in-nuqqas ta' prova dwar iz-zmien li l-art inkwistjoni kienet ilha fil-pussess tal-attrici tramite l-gabillott/i, jissarraf f'nuqqas ta' prova da parti tal-attrici dwar it-titolu taghha. Fl-ahjar ipotesi ghall-attrici, jezisti dubju dwar jekk l-art kinitx fil-pussess taghha tramite l-gabillott (u l-predecessuri tieghu) ghal tletin sena.

19. In oltre s-socjeta` konvenuta taccenna ghall-fatt li meta fl-1974 l-attrici odjerna fethet il-kawza **Katie Caruana Grech v. Victor Briffa Brincati** (142/74) u pprezentat pjanta fejn indikat l-estenzjoni tal-art li ssostni li hija taghha, hija fuq tali pjanta ma indikatx l-art mertu ta' din il-kawza odjerna. Il-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti fix-xhieda tieghu quddiem l-ewwel Qorti[13] ikkonferma li l-pjanta li kienet giet annessa fl-atti tal-kawza 142/74 hija bhal dik esebita fl-atti odjerni a fol 708 u kkonferma wkoll li l-art mertu ta' din il-kawza mhix inkluza f'tali pjanta. Huwa fil-fatt indika bil-kulur ahdar fuq tali pjanta l-art mertu tal-kawza odjerna[14]. Kif jista' wiehed josserva, l-art mertu tal-kawza (indikata bl-ahdar) hija adjacenti ghall-art delineata fuq il-pjanta li giet esebita fl-1974 u mhux inkluza fiha.

[13] xiehda tad-29.05.2013, fol 741-742
[14] xiehda tad-09.01.2013, fol 721-722




20. Minn din il-pjanta pjuttost allura jidher li sal-1974 l-attrici ma kinitx qed tippossjedi *animo domini* l-art mertu tal-kawza odjerna. L-argument li taghmel l-attrici fir-risposta tal-appell taghha, meta tghid li l-pjanta li giet esebita fl-1974 kienet intiza ghal dik il-kawza biss, ma tantx iregi ghaliex f'dik il-pjanta jidher li gie indikat it-territorju kollu fl-inhawi ta' Wied iz-Zurrieq li l-attrici tippretendi li wirtet u ghalhekk ma jaghmilx sens li jithalla barra feles art adjacenti ma' tali territorju. Fil-fatt fl-att tac-citazzjoni tal-kawza 142/74 (li kopja tieghu tinsab esebita f'dawn l-atti)[15], l-attrici kienet ippremettiet li hija proprjetarja tal-art indikata fuq il-pjanta, u in oltre, kif tajjeb tosserva s-socjeta` konvenuta, fuq l-istess pjanta hemm miktub

[15] Fol 729

"*vide kawza appell 25/2/46 Giovanni Bugeja vs Pietro Lo Saydon*" cioe` s-sentenza li ordnat il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' divizjoni tat-13 ta' April 1946, u minn liema kuntratt, skont l-attrici jemani t-titolu taghha. Certament li wiehed ma jistax jinnega li l-fatt li l-art inkwistjoni ma kinitx giet indikata fuq il-pjanta jkompli jitfa' iktar d-dubju dwar it-titolu tal-attrici fuq l-art inkwistjoni abbazi tal-pussess *ad usucapionem* ta' tletin sena. Anke kieku kellu jitqies li bdiet tokkupa l-art tramite l-gabillott l-ghada li intavolat il-kawza tal-1974; bejn l-1974 u l-2002 meta l-attrici fethet il-kawza odjerna, ma ghaddewx 30 sena; wisq anqas ghaddew 30 sena bejn l-1974 u l-1992/1994 meta s-socjeta` konvenuta ottjeniet it-titolu taghha fuq l-art permess tar-registrazzjoni.

21. Ladarba l-attrici ma rnexxilhiex tressaq prova tat-titolu taghha fuq l-art inkwistjoni l-azzjoni taghha kellha tfalli. <u>Ghalhekk l-ewwel aggravju tas-socjeta` konvenuta jirrizulta fondat</u>. Fic-cirkostanzi mhux il-kaz li jigi kkonsidrat it-tieni aggravju.

**<u>Decide</u>**

22. Ghal dawn il-motivi din il-qorti tilqa' l-appell tas-socjeta` konvenuta, thassar is-sentenza appellata, u tichad it-talbiet tal-attrici.

23. L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu mill-attrici appellata.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imhallef | Joseph R. Micallef<br>Imhallef | Tonio Mallia<br>Imhallef |

Deputat Registratur
mb