Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2005

Appell Civili Numru. 77/1996/1

Jane armla Cassar, Tony u Mary Charlotte konjugi Cassar, Albert u Anna konjugi Cassar, Richard u Annette konjugi Cassar, Edward u Marielle (recte Mariella) konjugi Cassar, Henry u Marise (recte Marisa) konjugi Cassar, Victoria u l-Avukat Dr. David Tonna konjugi Tonna, u Michael u Anna konjugi Murray Curtis

v.

Dr. Michael Grech li b'digriet tad-9 ta' April, 1996, gie nominat kuratur deputat biex jirraprezenta lill-assenti John u Brenda konjugi Wayne u b'nota tat-30 ta'

Gunju, 2004, l-imsemmija Brenda Wayne assumiet l-atti f'isimha u f'isem zewgha John

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell maghmul mill-parti konvenuta minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri fis-6 ta' Ottubru, 2000, fil-kawza fl-ismijiet premessi li kienet tghid hekk,

"Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni li permezz taghha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-atturi bhala l-aventi kawza tal-mejjet Joseph Cassar, huma proprjetarji pro indiviso, ghal dak li jirrigwarda lill-atturi Jane armla Cassar, Tony, Albert, Richard, Edward u Henry ahwa Cassar u Victoria Tonna u Anna Murray Curtis, u l-atturi l-ohra bhala l-konjugi rispettivi ta' l-atturi fuq imsemmija, ghal kull interess li jista' jkollhom bil-ligi biex tkun tista' ssir dil-kawza, ta' bicca raba b'razzett imwaqqa' go fiha, bla numru msejjha "Ta' San Pubbliju" sive "Ta' Cikku" kontrada ta' Ghammar, limiti tal-Gharb, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka wiehed punt decimali hamsa u tmenin sieghan, fi Triq San Publiju, u tmiss mat-tramuntana ma' bini ta' Guzeppe Mercieca, mill-punent ma' beni ta' Carmelo Aquilina u mil-Lvant ma' beni tal-Kanonku Dun Paolo Formosa, jew aventi kawza taghhom, u min-nofsinhar ma' l-istess triq, liema raba hu soggett min-naha tal-punent ghall-passagg bir-rigel a favur tal-proprjeta` tal-Kanonku Dun Paolo Formosa u ta' Guseppi Mercieca u ohrajn, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghhom, u dana kif ukoll indikat fil-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea tal-21 ta' Mejju, 1969 (Dok. A);

Illi meta l-atturi recentement gew biex jibnu fuq l-imsemmi raba u razzett imwaqqa' sabu, b'sorpriza kbira, li fuq parti minn din l-art, il-konvenuti John u Brenda konjugi Wayne,

jew l-awturi taghhom bnew parti mill-farmhouse jew dar taghhom fl-indirizz 17, gia` qabel 16, Triq ta' Ghammar, limiti tal-Gharb jew l-Ghasri, f'Ghawdex u invadew il-proprjeta` taghhom u tar-rispettivi konjugi taghhom kif jidher ahjar mill-pjanta hawn annessa (Dok. D);

Illi interpellati biex jivvakaw mill-area hekk minnhom prezentement okkupata abuzivament u illegalment, il-konvenuti baqghu inadempjenti;

Illi l-atturi ghandhom kull interess li jirrivendikaw il-proprjeta` li giet hekk okkupata abuzivament biex ikunu jistghu jizviluppawha kemm jista' jkun malajr.

Talbu lill-konvenut nomine jghid ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti taqta' u tiddeciedi:

1. Illi l-konvenuti qed jokkupaw illegalment u abuzivament il-parti mir-raba u razzett imwaqqa' go Triq San Publiju, Ta' Ghammar, Ghawdex, li tidher indikata fil-pjanta (Dok. D), proprjeta` ta' l-atturi Jane armla Cassar, Tony, Albert, Richard, Edward u Henry ahwa Cassar u Victoria Tonna u Anne Murray Curtis, bhala aventi kawza tal-mejjet Joseph Cassar u ta' l-awtur tieghu Chevalier Anthony Cassar;

2. Ghaliex ghalhekk il-konvenuti m'ghandhomx jigu kundannati minn din il-Qorti li fi zmien qasir u perentorju li jigi minnha iffissat, iwaqqghu u jiddemolixxu kull bini u kostruzzjoni taghhom li hemm fuq il-parti ta' l-art hekk abuzivament minnhom okkupata u dana a spejjez taghhom u okkorrendo taht id-direzzjoni ta' periti nominandi, u jhallu l-istess art libera u battala a favur ta' l-atturi; u

3. F'kaz illi l-konvenuti jonqsu li jaghmlu dan fiz-zmien hekk lilhom prefiss, li l-atturi jigu awtorizzati li huma stess, a spejjez tal-konvenuti, iwaqqghu l-bini u kostruzzjoni li tinsab fuq il-proprjeta` taghhom abuzivament kif fuq intqal, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' l-istess periti nominandi.

Salv, kull dritt ghad-danni ghal kull dewmien minn issa ’l quddiem biex dana jsir.

Bl-ispejjez kollha – komprizi zewg ittri legali (LM2) kontra l-konvenuti li jibqghu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament guramentata mill-attur Michael Murray Curtis.

Rat in-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tal-konvenut nomine li eccepixxa:

1. Illi d-domandi attrici huma infondati fid-dritt u fil-fatt u dan peress illi l-proprjeta` kollha attwalment ippossjeduta mill-konvenuti giet validament akkwistata minnhom skond il-ligi.

2. Illi fuq kollox u minghajr pregudizzju hija applikabbli fil-konfront tal-pretensjonijiet ta’ l-atturi l-preskrizzjoni akwizittiva decennali stabbilita bl-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-istess konvenut nomine minnu mahlufa.

Rat id-digriet taghha tat-2 ta’ Lulju, 1996, li bih innominat lill-avukat dottor Carmelo Galea bhala perit legali f’din il-kawza.

Rat ir-relazzjoni ta’ l-istess perit legali minnu mahlufa fil-hmistax ta’ Jannar, 1999.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u d-dokumenti esebiti.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza.

Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri rispettivi.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawza fejn l-atturi qeghdin jirrivendikaw minghand il-konvenut nomine porzjoni art illi huma jallegaw li hija parti mill-proprjeta` taghhom. Huma ghalhekk isostnu illi l-proprjetarji tal-fond adjacenti, cioe` l-assenti John u Brenda konjugi Wayne, kif rapprezentati f'dawn il-proceduri mill-konvenut nomine, qeghdin jokkupaw illegalment din il-bicca art. Il-porzjon art in kwistjoni hija precizament dik immarkata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta annessa bhala "Dok D" mac-Citazzjoni (a fol. 25).

Fl-ewwel parti tar-relazzjoni tieghu l-perit legali ta' esposizzjoni tajba tal-gurisprudenza lokali fuq ir-rekwiziti ta' l-*actio rivendikatoria*, filwaqt illi l-konvenut nomine fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu ta' l-14 ta' Ottubru, 1997, jaghti diversi kwotazzjonijiet mid-duttrina prevalenti dwar din il-materja. Il-Qorti a skans ta' ripetizzjonijiet inutili taghmel piena referenza ghal dawn il-brani, li fis-sustanza taghhom jaqblu illi l-prova li jrid igib min jippromwovi tali azzjoni trid tkun "kompleta u konklussiva".

Il-kwistjoni prezenti nqalghet meta l-atturi xi ftit taz-zmien qabel ma intavolaw il-kawza prezenti, gew biex jizviluppaw il-proprjeta` taghhom, li sa dakinhar kienet ghadha mitluqa u fl-istat ta' meta kienet giet akkwistata diversi snin qabel, u cioe` bicca art b'xi rovini ta' razzett qadim go fiha. Filwaqt illi wiehed mill-atturi kien qieghed fuq il-post mal-perit arkitett inkarigat mix-xogholijiet sabiex jitfasslu l-pedamenti, dawn skoprew illi parti mill-art taghhom giet allegatament invaza mill-proprjeta` adjacenti, u fil-fehma taghhom il-hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet ma kienx tela' fejn suppost.

Minn ezami tad-dokumenti esebiti, nsibu illi l-proprjeta` illi l-bicca art in kwistjoni allegatament tifforma parti minnha, giet originarjament akkwistata mill-Kavallier Anthony Cassar minghand certu Lorenzo Aquilina, permezz ta' kuntratt ta' xiri in atti Nutar Dr. Antonio Galea tal-21 ta' Mejju, 1969 (Dok. A). F'dak il-kuntratt l-immobbli trasferit gie deskritt bhala: "bicca raba b'razzett imwaqqa' go fiha, bla numru, imsejha "ta' Santu Pubbliju" sive "ta' Cikku"

kontrada “ta’ Ghammar”, limiti tal-Gharb, Gozo, tal-kejl ta’ cirka 1.85 mon. (wiehed punt decimali hamsa u tmenin sighan) fi Triq ta’ San Publiju; u tmiss tramuntana beni ta’ Giuseppe Mercieca, punent beni ta’ Carmelo Aquilina, lvant beni tal-kanoniku Dun Paolo Formosa, nofsinhar ma’ l-istess triq”. *Prima facie* ghalhekk jidher illi m’ghandu jkun hemm ebda problema dwar l-estensjoni ta’ l-art proprjeta` ta’ l-atturi. Skond l-istess deskrizzjoni moghtija fuq dan il-kuntratt, din l-art suppost illi b’kollox tkopri territorju li jkejjel wiehed punt tmienja hamsa (1.85) ta’ siegh, u cioe` fil-kejl tal-lum: tliet mija sitta u erbghin metru kwadru (346m.k). Infatti kienet tali deskrizzjoni bil-kejl indikat ta’ 1.85 mondelli illi dejjem inghata fit-trasferimenti kollha sussegwenti illi saru sakemm dan l-immobbli waqa’ f’idejn l-atturi prezenti.

Pero` d-diffikulta` dwar l-interpretazzjoni vera ta’ dan il-kuntratt tqum meta wiehed jigi biex iqabbel id-deskrizzjoni moghtija fuq il-kuntratt ma’ dak li gie indikat fuq pjanta mahduma “to scale 1/8inch: 1 foot” jew 1:100, li kienet giet annessa ma’ l-istess kuntratt ta’ akkwist tal-Kavallier Cassar fl-1969. Din il-pjanta ssemmi f’”legend” illi jinstab fuq in-naha ta’ fuq tax-xellug taghha illi : “area of mandretta = 1.85 mondelli”, (dok. A a fol. 8 tal-process). Dan allura jaghti wiehed x’jifhem illi skond din il-pjanta, il-kejl indikat jirreferi biss ghall-mandretta, u ma jinkludix ukoll il-parti okkupata bil-bini, b’tali mod ghalhekk illi l-proprjeta` ta’ l-atturi tigi illi ghandha proprjament kejl akbar mill-1.85 mondelli indikati fuq il-kuntratt.

Infatti irrizulta mid-deposizzjoni tal-perit Magro, il-perit inkarigat mill-atturi, li ma giet bl-ebda mod kontestata, illi mill-kalkoli mahduma minnu bi strumenti apposta, din l-istess pjanta tindika illi l-estensjoni ta’ l-art kollha illi suppost ghandhom l-atturi skond din il-pjanta, ghandu jkun ta’ 2.5 mondelli u cioe`: erba’ mija seba’ u sittin punt hamsa metri kwadri (467.5 m.k), jekk tigi inkluza wkoll il-parti indikata bl-ahmar fuq il-pjanta “Dok. D”, allegatament uzurpata mill-konvenut nomine. Il-parti kontestata irrizulta li tkejjel tlieta u tletin punt tlieta metri kwadri (33.3 m.k), u ghalhekk fi kwalunkwe kaz, l-atturi attwalment dejjem jipposjedu mhux anqas minn erba’ mija erbgha u tletin

punt tnejn metri kwadri (434.2 m.k) u mhux il-1.85 mondelli *sive* 346 m.k. indikati fuq il-parti deskrittiva tal-kuntratt tal-1969!.

Zgur ghalhekk illi tehodha kif tehodha d-deskrizzjoni moghtija fuq il-kuntratt tal-1969 mhux ta' min jorbot fuqha, billi kif inghad hawn fuq, il-kejl moghti irrizulta fic-cert illi huwa zbaljat u l-1.85 mondelli qatt ma setghu irreferew ghall-estensjoni ta' l-immobbli kollu li kien qed jigi trasferit, inkluza l-parti mibnija, u cioe` r-razzett imwaqqa' u dak li fuq l-istess pjanta gie deskritt bhala "courtyard". Mix-xiehda tal-perit Magro irrizulta madankollu illi dan il-kejl ta' 1.85 mondelli jikkorrispondi kwazi precizament mal-qies tal-mandretta kif indikat fuq il-pjanta, u cioe` 1.817 mondelli, differenza minima ta' 0.033 mondelli.

Il-perit legali, in vista ta' dawn il-kalkoli tal-perit Magro kien dispost jisrieh fuq ir-rizultanzi moghtija mill-pjanta msemmija, kieku ma sabx diffikulta` teknika bil-fatt illi din il-pjanta ma kienet saret ebda referenza ghaliha fuq il-kuntratt tal-1969 (Dok. A). Huwa jiccita l-Artikolu 28(1)(g) ta' l-Att Dwar il-Professjoni Notarili u l-Arkivji Notarili (Kap. 55) illi jghid hekk:

"Kull att notarili ghandu jkun fih:
(g) l-isem tat-titolu u tad-dokumenti li jigu mdahhla fl-att. Kull dokument li ma jkunx imsemmi fl-att jew li ma jkunx iffirmat, ma jitqiesx bhala bicca mill-att hlief sa fejn il-verita` ta' dak li jkun fih tkun tidher mill-att innifsu".

Infatti dottor Galea, wara li jiccita dan il-paragrafu ta' l-art. 28 imsemmi, jenfasizza illi:

"Jista' jkun u probabbli hekk huwa, illi l-intenzjoni tal-partijiet f'dak il-kuntratt kienet illi Lorenzo Aquilina jittrasferixxi lill-Kavallier Cassar l-art kollha murija fuq il-pjanta msemmija, inkluz ghalhekk id-drittijiet kollha illi Lorenzo Aquilina seta' qatt kellu fuq il-porzjoni art sussegwentement okkupata mill-konvenut jew l-awturi fit-titolu tieghu. Pero` galadarba l-kuntratt innifsu ma fih ebda riferenza ghal din il-pjanta, u galadarba l-ligi hija

daqstant cara, l-esponenti huwa projbit milli jiehu din l-istess pjanta in konsiderazzjoni.”

Bir-rispett kollu pero` l-Qorti ma tistax taqbel ma’ din l-interpretazzjoni tal-ligi moghtija mill-perit legali. Il-kliem rilevanti uzat f’dan il-paragrafu huwa “…li ma jkunx imsemmi fl-att jew li ma jkunx iffirmat”. Fil-fehma taghha dan jista’ jfisser biss illi l-ligi qed timponi wahda biss minn zewg alternattivi, u cioe` li dokument anness mal-kuntratt irid ikun imsemmi fl-istess kuntratt jew iffirmat mill-partijiet, u mhux li ghandu jkun imsemmi u iffirmat. Fil-kaz in ezami rrizulta illi l-pjanta “Dok. A” kienet giet iffirmata mill-Kavallier Cassar, min-Nutar Galea u z-zewg xhieda. Il-venditur Lorenzo Aquilina ma kienx iffirma wkoll peress illi, kif inghad fuq l-istess kuntratt, ma kienx jaf jitkeb. Ghal din ir-raguni r-rekwizit tal-ligi gie adegwatament sodisfatt u ma ghandu jkun hemm ebda ostakolu ghaliex din il-pjanta m’ghandiex tinghata l-importanza taghha fl-interpretazzjoni tar-rieda tal-kontraenti fuq dan il-kuntratt.

Irrizulta wkoll illi Lorenzo Aquilina da parti tieghu kien akkwista l-istess proprjeta` li mbghad ghadda lill-Kavallier Cassar, permezz ta’ divizjoni li kienet saret in atti Nutar Dottor Giuseppe Cauchi tat-18 ta’ Dicembru, 1965 (Dok. C), fejn bhala ‘item 12’ kienet giet deskritta hekk: “Bicca raba, fl-Gharb, fil-kuntrada ‘Ta’ San Pubbliju’ maghrufa ta’ Cikku ta’ xi sighan u tmiss mit-tramuntana ma’ beni ta’ Giuseppe Mercieca, nofsinhar ma’ entrata, punent ma’ beni ta’ Antonio Formosa, franka u go fiha hemm xi bini mwaqqa’.” Ma giet annessa l-ebda pjanta taghha fuq l-att, u allura mhux improbabbli li l-kejl indikat xejn ma kien preciz.

Id-difiza tal-konvenut nomine kif espressa fin-Nota ta’ l-Eccezzjonijiet tieghu kienet: (i) li huwa ghandu titolu validu u (ii) l-applikazzjoni tal-preskrizzjoni decennali akwizittiva. Dwar it-tieni eccezzjoni, l-Qorti taqbel perfettament mal-konkluzjonijiet peritali illi tali preskrizzjoni mhix applikabbli ghall-kaz. F’dan ir-rigward taghmel piena referenza ghall-paragrafu 17 tar-relazzjoni peritali fejn dottor Galea jitratta din l-eccezzjoni u jaghti r-ragunijiet tieghu ghaliex tali eccezzjoni ma tistax tregi fic-

cirkostanzi partikolari in ezami. Dwar it-titolu validu taghhom, il-konvenut nomine ma ressaq ebda prova. Anzi l-kuntratt ta' akkwist tal-mandanti tieghu u l-awturi taghhom gew esebiti mill-atturi stess (Dokti. E u F a fol. 37 – 40). Sfortunatament fl-ebda wiehed minn dawn il-kuntratti ma kienet saret pjanta tal-fond, u l-proprjeta` kienet giet deskritta semplicement bhala: "tenement in Ghammar limits of Gharb, Gozo, Saint Publius Street, marked number seventeen (17) formerly marked number sixteen (16) free and unencumbered with all its rights and appartenances." U "l-fond numru sittax (16) jew numru verjuri Triq San Publius, Ghammar limiti Gharb, Gozo, liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha" respettivament.

L-unika haga certa li harget mix-xhieda mressqa mill-konvenut nomine kienet illi meta xtraw il-fond taghhom il-konjugi Wayne, il-hajt divizorju bejn iz-zewg proprjetajiet rispettivi kien ghadu fi stat ta' kostruzzjoni u kienu lahqu telghu xi erba' filati minnu meta kienu rawh l-ewwel darba. Il-hajt kien ittella' mill-awturi taghhom billi ngibdet linja dritta mill-faccata sal-hajt tal-bini ezistenti fuq in-naha ta' wara tal-fond ta' l-atturi. Ma irrizultax pero` ghaliex kien sar hekk u a bazi ta' xhiex l-awturi tal-konjugi Wayne waslu ghall-konkluzjoni illi l-linja divizorja kellha tigi stabilita b'dan il-mod. Fil-kors tas-smigh tal-kawza, il-konvenut nomine mbaghad ressaq kopja mkabbra tas-'site plan' tal-lokal mehuda mis-'survey sheet' ta' l-inhawi mahduma fl-1963. Fuq din is-'site plan' jidhru b'mod evidenti l-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti jmissu ma' xulxin u mdawwra f'cirku ahmar (Dokti. X u X1 a fol. 211, 212). Il-konvenut nomine jargumenta illi peress illi l-hajt mzaqqaq li jidher fuq il-pjanta "Dok. A" jifred iz-zewg proprjetajiet ma huwiex indikat ukoll fuq din is-survey sheet ufficjali, ma jistax ikun illi dan seta' kien jezisti meta saret il-pjanta "Dok. A" ftit tas-snin biss wara li kienet giet redatta l-istess 'survey sheet'. Pero` ghal dan l-argument wiegeb b'mod tassew validu l-istess perit Magro meta qal:

"Il-mod kif isiru s-survey sheets huwa li jinhadmu mill-aerial photography. Ghalhekk jiena nghid illi l-fatt illi dan il-hajt ma jidhirx fis-survey sheets ma jfissirx

necessarjament illi ma kienx hemm, ghaliex jiddependi minn hafna fatturi jekk dan il-hajt harigx fir-ritratt. Bhal per ezempju jekk kienx prominenti bizzejjed; seta' kien mghotti b'xi imbarazz jew xtieli. Seta' kien hajt baxx. Seta' kien hemm xi dell jghattih.

Nikkontendi illi la darba fil-pjanta annessa mal-kuntratt jidher hajt b'mod definit, mhix il-prattika li wiehed joqghod imur ifittex fuq is-survery sheet sabiex jistabilixxi l-ezistenza ta' dan il-hajt. Hekk per ezempju, il-mandra li tifforma parti mis-sit hija mifruda mill-ghelieqi attigwi b'posti tal-gebel. Dawn ma jidhrux fuq is-survey sheet izda fuq il-pjanta ndikata." (a fol. 263 tal-process).

Il-konvenut nomine donnu jixhet dubju wkoll fuq il-genwinita` tal-pjanta 'Dok. A' u kemm din tista' tkun vera kopja ta' pjanta li tassew kienet giet annessa mal-kuntratt li bih akkwista l-immobbli 'de quo' l-Kavallier Cassar fl-1969. Dan naturalment jaghmlu ghaliex il-pjanta bl-ebda mod ma tissemma fil-kuntratt. Imma apparti illi, kif gia` nghad, din il-pjanta tinsab iffirmata mill-istess nies li kienu iffirmaw ukoll il-kuntratt relattiv, jidher fuq l-istess pjanta n-numru progressiv tar-registru ta' l-atti tan-Nutar Dr. Antonio Galea, li jsegwi perfettament in-numri indikati fuq il-kuntratt (pagni: 1413 – 1417; ara Dok. AG. li huwa kopja fotostatika tal-kuntratt originali mehud mill-insinwa). Apparti dan kollu, jidher ukoll fuq il-pjanta t-timbru tan-Nutar tal-Gvern, li jindika illi l-pjanta ttiehdet minn att insinwat pubblikament. Dan kollu m'ghandu ghalhekk ihalli l-ebda dubju dwar il-veracita` ta' din il-pjanta.

Ghaldaqstant fil-fehma tal-Qorti jezistu ragunijiet bizzejjed li jirrendu l-prova mehtiega mill-atturi ghall-fini ta' l-azzjoni rivendikatorja wahda "kompleta u konklussiva" kif stabbilit mid-duttrina u gurisprudenza in materia. Irrizulta ghalhekk sodisfacentement illi minkejja illi l-kuntratt tal-21 ta' Mejju, 1969, jiddeskrivi illi l-estensjoni tal-beni akkwistati mill-Kavallier Cassar bhala li jikkomprendu 1.85 mondelli, inkluz il-bini mwaqqa', dan kien sar erronjament, u l-vera intenzjoni tal-kontraenti tirrizulta b'mod l-aktar lucidu mill-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt li tispecifika illi l-mandretta wahedha tkejjel 1.85 mondelli, kif infatti irrizulta

meta din tkejlet mill-perit Magro. L-istess pjanta tindika b'mod car il-konfini fuq in-naha tal-lvant tal-proprjeta` trasferita, u ghalhekk il-konjugi Wayne, jew ahjar l-awturi taghhom fit-titolu, ma kienu bl-ebda mod gustifikati juzurpaw parti mill-art ta' l-atturi, billi qabdu u gibdu linja dritta mit-triq sat-tarf tal-bini ta' l-atturi fin-naha tat-tramuntana, minflok ma ikkonsultaw ma' l-stess atturi dwar fejn kellu jitla' l-hajt divizorju qabel ma ttentaw jibdew ix-xogholijiet edilizji taghhom.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi l-kawza billi, filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut nomine, tilqa' t-talbiet attrici u:

(i) tiddikjara illi l-konvenut nomine qed jokkupa illegalment u abbuzivament il-parti mir-raba u razzett imwaqqa' go Triq San Publiju, Ta' Ghammar, Ghawdex, li tidher indikata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta (Dok. D), proprjeta` ta' l-atturi;

(ii) konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex zmien xahrejn mil-lum jiddemolixxu kull bini u kostruzzjoni taghhom li hemm fuq il-parti ta' l-art ta' l-atturi hekk abuzivament minnhom okkupata u dan a spejjez taghhom u taht id-direzzjoni tal-perit Edward Scerri li qed jigi nominat ghal dan il-fini u

(iii) fin-nuqqas tawtorizza lill-istess atturi sabiex jaghmlu huma dawn ix-xogholijiet a spejjez tal-konvenut nomine u taht id-direzzjoni tal-perit indikat.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' zewg ittri legali, kontra l-istess konvenut nomine."

<u>L-APPELL TAL-KONVENUT NOE</u>

2. Il-konvenuti interponew appell minn din id-decizjoni fuq l-aggravji segwenti:

2.1 l-Ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni hazina ta' l-Artikolu 28(1)(g) ta' l-Att Dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Notarili (Kap 55), jigifieri l-artikolu li fuqu l-ewwel Qorti strahet biex waslet ghall-konkluzjoni taghha.

L-Artikolu 28 tal-Kap. 55 jipprovdi li,

"*Kull att nutarili ghandu jkun fih –*

xxx omissis xxx

(g) l-isem tat-titolu tad-dokumenti li jigu mdahhla fl-att. Kull dokument li ma jkunx imsemmi fl-att jew li ma jkunx iffirmat, ma jitqiesx bhala bicca mill-att hlief sa fejn il-verita` ta' dak li jkun migjub fih tkun tidher mill-att innifsu."

L-appellant noe jilmenta li l-ewwel Qorti fehmet li biex dokument ikun validament parti minn Att, huwa bizzejjed li jew jissemma' fl-istess jew ikun iffirmat mill-partijiet – jigifieri li dawn iz-zewg rekwiziti huma alternattivi ghal xulxin. Jghid li dan imur dijametrikament oppost ghal dak li tghid il-ligi, li hija cara u ma taghti lok ghall-ebda interpretazzjoni. Isostni li skond dan l-Att kull dokument li l-partijiet iridu li jifforma parti minn att pubbliku irid jissemma fl-att u jigi iffirmat mill-partijiet ad validitatem. Tant hu hekk li "Kull dokument li ma jkunx imsemmi fl-att jew li ma jkunx iffirmat, ma jitqiesx bhala bicca mill-att." Jghidu li l-ligi qed tistabilixxi liema huma z-zewg rekwiziti li sine qua non iridu jigi mharsa.

Dan apparti l-ewwel sentenza tas-subinciz (g) li tirrikjedi li kull att ikun fih "l-isem tat-titoli u tad-dokumenti li jigu mdahhla" fih. Jghid li l-ewwel Qorti nsiet li fit-tieni sentenza tas-subinciz (g), il-ligi kienet qed telenka dak li jirrendi dokument invalidu u ma kienitx qed telenka r-rekwiziti li jrid ikollu dokument, fejn allura t-tifsira ta' l-ewwel Qorti kienet tkun korretta.

Jghid li stabbilit li kull dokument irid ikun hemm referenza ghalih fl-att innifsu, haga li ma saritx fil-kaz odjern, johrog li din il-pjanta ma tistax titqies parti mill-att innifsu.

2.2 Inoltre l-konvenut noe jissottometti li lanqas jista' jinghad li l-verita` tad-dokument tirrizulta mill-att innifsu. Dan ghaliex il-kontenut tad-dokument imur kontra l-kontenut tal-pjanta peress illi skond l-att il-kejl msemmi fih

jirreferi ghall-proprjeta` kollha, waqt li l-atturi qed jallegaw li skond kif jidher mill-pjanta dan il-kejl huwa dak tal-mandretta biss u mhux ukoll tar-razzett maghha. Dak li ghamlu l-atturi fil-kawza kien li ibbazaw ruhhom fuq il-pjanta biex ixejnu dak li johrog mill-Att innifsu.

2.3 L-ewwel Qorti ghamlet ukoll apprezzament skorrett tal-provi.

Kieku ghall-grazzja ta' l-argument, wiehed kellu jammetti l-validita` tal-pjanta msemmija, din wahedha ma tistax titqies prova sufficjenti biex tirnexxi l-azzjoni. Jilmenta li l-ewwel Qorti riedet tistabilixxi jekk il-fatt li wiehed jinkludi proprjeta` fi pjanta annessa ma' kuntratt, minghajr l-ebda element iehor biex jipprova t-titolu tieghu kienx bizzejjed biex iwassal ghal success f'kawza rivendikatorja.

Jikkumenta li l-atturi ammettew li din il-pjanta kienet l-unika prova taghhom, billi qatt ma ippossedew l-art in kwistjoni u lanqas ghandhom xi prova estraneja biex jikkoroboraw dak li johrog minn dik il-pjanta.

Izid li ghalkemm fid-decizjoni taghha l-Qorti irriferiet ghal dak li issottometta fin-nota ta' sottomissjonijiet fuq il-grad ta' prova rikjest f'kawza rivendikatorja skartat l-istess insenjament meta giet biex tiddeciedi.

L-atturi riedu jipproducu prova kompleta u komplessiva dwar il-proprjeta` tal-parti kkontestata, prova li l-Baudry Lacantinerie jsejjah "prova diabolica". Jghid li ghall-ewwel Qorti l-oneru tal-prova kien adegwatament sodisfatt bil-produzzjoni tal-pjanta msemmija. L-ewwel Qorti inoltre hadet il-korretezza ta' l-istess pjanta bhala fatt ippruvat meta fir-realta` ma kien hemm ebda indizzju jew hjiel ta' prova tieghu fl-atti processwali. In sostenn ta' dan jikkwota d-decizjoni "Alfred Copperstone v. Francesco Grech et" (deciza fil-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Dicembru 1951, (Vol XXXV-II-518) fejn intqal li bil-produzzjoni ta' kuntratt biss, ma jistax jinghad li l-attur wasal ghal xi prova "pjenament u konkludentement" tal-pretensjoni tieghu "…l-kuntratt wahdu ma jipprova xejn preciz, l-istess kuntratt ghall-konvenut huwa res inter alios

acta.” Inoltre fil-kaz odjern il-karenza tal-provi hija ferm aktar gravi ghaliex si tratta ta’ pjanta li qed turi xi haga li l-kontenut tal-kuntratt innifsu ma jikkoroborax.

2.4 Bir-ragunament taghha l-ewwel Qorti skartat kompletament il-kuntradizzjonijiet li irrizultaw mill-provi prodotti mill-atturi appellati.

Jispjega li skond l-atturi, appellati odjerni, ghalkemm l-att ta’ l-1969 juri kejl ta’ 1.85 sieghan, il-kejl kellu jkun ta’ 2.62 sieghan, jigifieri 1.85 tal-mandretta u l-bqija tar-razzett, kif johrog mill-pjanta. Jargumenta li l-ewwel Qorti pero` injorat il-fatt li l-istess kejl ta’ 1.8 sieghan ghall-proprjeta` kollha gie ripetut f’kull trasferiment iehor –

a) DOK C – tat-18 ta’ Dicembru 1965, li – permezz tieghu l-awtur fit-titolu ta’ Anthony Cassar akkwista l-proprjeta` fejn il-proprjeta` giet deskritta bhala “bicca raba fl-Gharb, fil-kuntrada ta’ Sub Pubbliju maghrufa Ta’ Cikku ta’ xi sieghan … u go fiha hemm xi bini mwaqqa’”.

b) DOK JC1, – kuntratt tal-20 ta’ Mejju 1974, fejn – Anthony Cassar biegh il-proprjeta` lil Saint Joseph Flour Mills Ltd. Il-proprjeta` giet deskritta bhala “bicca raba b’razzett mwaqqa’ go fiha bla numru … tal-kejl ta’ xi sieghan u hamsa u tmenin minn mija ta’ siegh”.

c) DOK B datat 2 ta’ Dicembru 1991, – il-kuntratt ta’ enfitewsi perpetwa minn Saint Joseph Flour Mills Company Limited lil Joseph Cassar fejn l-art giet deskritta bhala “bicca raba b’razzett imwaqqa’ go fiha bla numru msejha Ta’ San Pupulju … tal-kejl ta’ cirka tlett mija u sitta u erbghin punt tnejn wiehed (346.21) metri kwadri”. Dan il-kejl huwa ekwivalenti ghal 1.85 sieghan.

d) Fid-dikjarazzjoni causa mortis tad-29 ta’ Novembru 1993, wara l-mewt ta’ l-istess Joseph Cassar hemm l-istess deskrizzjoni.

e) Ic-citazzjoni nfisha ssemmi l-istess kejl.

Minkejja dan kollu l-ewwel Qorti iddikjarat li l-proprjeta` ta' l-atturi tkejjel iktar minn 2.6 sieghan, u lanqas invokat l-Artikolu 63 tal-Kap. 364 minkejja li l-kejl muri fid-dikjarazzjoni causa mortis ma jaqbilx mal-kejl li qed jigi allegat fil-kawza odjerna.

Jghid li dan kellu jkun bizzejjed biex johloq dubju dwar il-konsistenza reali tal-proprjeta` in kwistjoni li kellha twassal ghac-cahda tat-talba ta' l-atturi.

<u>L-AGGRAVJU DWAR IL-KAP TA' L-ISPEJJEZ</u>

2.5 L-appellant noe hassu aggravat ukoll peress illi gie akkollati l-ispejjez tal-kawza. Dan peress li indipendentement mill-korrettezza jew le tat-talbiet attrici, din il-kawza hija konsegwenza ta' snin shah ta' traskuragni ta' l-atturi li abbandunaw il-proprjeta` taghhom u issa qed jinvokaw pjanta maghmula tletin sena ilu bhala l-unika prova taghhom.

Ghaldaqstant il-konvenut noe appellant qieghed jitlob r-revoka tas-sentenza appellata billi l-Qorti tiddikjara li l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw it-titolu minnhom pretiz, ossija jekk jidhrilha iktar opportun terga' tibghat l-atti tal-kawza lill-ewwel Qorti biex terga' tiddeciedi l-kawza mill-gdid, b'dan li, fi kwalunkwe kaz, l-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a karigu ta' l-atturi appellati.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-ATTURI APPELLATI</u>

3. L-atturi appellati wiegbu li,

3.1 Is-sentenza hija gusta u timmerita konferma.

3.2 L-ewwel Qorti trattat il-punti kollha ta' dritt u ta' fatt li tqajmu fit-trattazzjoni tal-kawza u gustament ikkonkludiet li z-zewg eccezzjonijiet mqajma mill-appellanti odjerni kellhom jigu michuda, ghaliex –

i) fl-ewwel lok dawn ma gabux provi biex isostnu t-titolu taghhom ghall-bicca art in kontestazzjoni, kif huma obbligati jaghmlu skond il-gurisprudenza ladarba akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-propjreta` kollha

attwalment possjeduta minnhom giet validament akkwistata skond il-ligi

ii) fit-tieni lok ma kienux ghaddew l-ghaxar snin mehtiega biex jirradikaw l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni eccepita taht l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

3.3 L-ewwel Qorti kienet sodisfatta bil-prova ta' l-atturi appellati dwar it-titolu taghhom ghall-bicca art in kwistjoni u ikkonkludiet li tali provi kienu jilhqu l-grad mistenni mil-ligi f'kawzi ta' din ix-xorta.

NOTA TA' SOTTOMISSJONIJIET ULTERJURI MIN-NAHA TAL-PARTIJIET

4. Fil-mori ta' dan l-appell, l-appellati ipprezentaw nota qasira ta' riferenzi dwar gurisprudenza fir-rigward l-oneru tal-prova – ara nota datata 25 ta' Mejju, 2004.

L-appellanti li assumew l-atti minflok Dr. Michael Grech wiegbu permezz ta' nota responsiva datata t-30 ta' Gunju 2004, li in verita` aktar tista` tissejjah monografija, a differenza ta' nota ta' riferenzi kif suppost kellha tkun.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Il-kawza odjerna titratta azzjoni rivendikatorja fejn l-atturi qed ifittxu li jirrivendikaw minghand il-konvenuti bicca art li allegatament il-konvenuti okkupaw illegalment meta dawn kienu qed jizviluppaw l-art li huma akkwistaw. L-atturi appellati ibbazaw l-azzjoni taghhom fuq kuntratt ta' akkwist tal-21 ta' Mejju, 1969, fejn il-Kavallier Anthony Cassar akkwista bicca art b'razzett imwaqqa' fiha fl-Gharb, Ghawdex, u fuq pjanta, li ghalkemm annessa ma' dan il-kuntratt ma kienitx imsemmija fl-istess kuntratt. Infatti, fl-istess pjanta[1] tidher bicca art li llum tifforma parti mid-dar tal-konvenuti u li ghalhekk hija fil-pussess taghhom. Il-konvenuti, appellanti odjerni, eccepew il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali u inoltre sostnew illi l-proprjeta` attwalment posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom skond il-ligi. Huma ziedu

[1] Ara Dok D a fol. 25 tal-process

li akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni kwazi ghaxar snin qabel, meta l-hitan tal-konfini kienu gia` nbnew sa gholi ta' erba' filati.

6. L-ewwel Qorti, fid-decizjoni taghha irriferiet ghall-kliem *"li ma jkunx imsemmi fl-att jew li ma jkunx iffirmat"* li jidher fl-Artikolu 28(1)(g) tal-Kap. 55 u ikkonkludiet illi "*dan jista' ifisser biss illi l-ligi qed timponi wahda biss minn zewg alternattivi, u cioe` li dokument anness mal-kuntratt irid ikun imsemmi, fl-istess kuntratt jew iffirmat mill-partijiet, u mhux li ghandu jkun imsemmi u ffirmat*." L-imsemmi Artikolu 28, subartikolu (1), subinciz (g) jipprovdi hekk,
"L-isem tat-titolu u tad-dokumenti li jigu mdahhla fl-att. Kull dokument li ma jkunx imsemmi fl-att jew li ma jkunx iffirmat, ma jitqiesx bhala bicca mill-att hlief sa fejn il-verita` ta' dak li jkun migjub fih tkun tidher mill-att innifsu."

7. L-ewwel Qorti irriteniet li r-rekwizit tal-ligi kif fuq imsemmi gie adegwatament sodisfatt. Dan hu hekk peress li l-pjanta in kwistjoni li tidher ma' l-att notarili anke jekk mhux imsemmija fil-kuntratt kienet iffirmata mix-xerrej, min-nutar u mix-xhieda u li din ma kienitx giet iffirmata mill-bejjiegh peress li Lorenzo Aquilina ma kienx jaf jikteb, kif hemm dikjarat fil-kuntratt imsemmi.

8. Il-konvenuti appellanti ma jaqblux ma' din l-interpretazzjoni moghtija mill-ewwel Qorti ghaliex skond huma din l-interpretazzjoni kienet tmur dijametrikalment kontra dak li hu espressament mitlub mil-ligi. Jghidu li l-ligi hija cara u li kull dokument li l-partijiet f'att pubbliku jridu li jkun jifforma parti minnu jrid <u>ad validitatem</u> jissemma' fl-att u jigi iffirmat mill-partijiet. Tant hu hekk li l-ligi zzid li "kull dokument li ma jkunx imsemmi fl-att jew li ma jkunx iffirmat ma jitqiesx bhala bicca mill-att." Skond l-appellanti, il-ligi fit-tieni sentenza qeghda telenka dak li jirrendi dokument invalidu, u mhux qeghda telenka rekwiziti li jrid ikollu dokument.

9. Tajjeb li jigi rilevat – fatt li jemergi wkoll mill-korp tas-sentenza appellata – li quddiem l-ewwel Qorti kien gie appuntat perit legali u dan, wara li sema' l-provi, estenda

relazzjoni li fiha, *inter alia*, kien esprima l-opinjoni segwenti b'referenza ghall-pjanta Dok A msemmija fil-paragrafu precedenti (ara relazzjoni peritali, fol. 237 tal-process, paragrafi 31 sa 34 tar-relazzjoni)
"31. L-esponenti jaqbel illi jekk il-pjanta Dokument A tigi kunsidrata bhala l-origini tat-titolu ta' l-atturi (u dejjem salv dak illi intqal qabel fuq id-dokumenti illi l-atturi ghadhom ma ipprezentawx u ghad iridu jigu ipprezentati minnhom), il-pretensjoni taghhom illi l-konvenut nomine okkupa illegalment parti mill-art taghhom tirrizulta gustifikata. Il-kwistjoni kollha, pero`, iddur fuq jekk din il-pjanta tistax tigi kunsidrata bhala tali origini (sic).

32. Huwa hawn illi l-esponenti ma jaqbilx ma' l-atturi. Fl-istat attwali ta' l-affarijiet, il-pjanta Dokument A ma tistax skond il-ligi tigi kunsidrata bhala formanti parti mill-kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Antonio Galea tal-21 ta' Mejju, 1961. Dan jiddisponih l-Artikolu 28(1)(g) ta' l-Att Dwar il-Professjoni Nutarili u l-Arkivji Notarili …. omissis ….

33. Jista' jkun, u probabbli hekk huwa, illi l-intenzjoni tal-partijiet f'dak il-kuntratt kienet illi Lorenzo Aquilina jittrasferixxi lill-Kavallier Cassar l-art kollha murija fuq il-pjanta msemmija, inkluz ghalhekk id-drittijiet kollha illi Lorenzo Aquilina seta' qatt kellu fuq il-porzjon art sussegwentement okkupata mill-konvenut jew l-awturi fit-titolu tieghu. Pero` galadarba l-kuntratt innifsu ma fih ebda riferenza ghal din il-pjanta, u galadarba l-ligi hija daqstant cara, l-esponenti huwa projbit milli jiehu din l-istess pjanta in konsiderazzjoni.

34. It-titolu ta' l-atturi ghalhekk irid jirrisali unikament ghal dak illi jghid il-kuntratt innifsu……" (Sottolinear tal-Qorti)

Jigi inoltre rilevat li l-istess abili relatur fl-imsemmija relazzjoni (ara para. 26, fol. 231 tal-process) gustament irritjena wkoll li,
"Ir-rilevanza tal-pjanta Dokument A hija fondamentali ghas-soluzzjoni ta' dan il-kaz….."

10. Minkejja dak li gie ikkostatat mill-perit legali, l-ewwel Qorti dehrilha mod iehor u di fatti l-interpretazzjoni li hija taghti u li fuqha tkompli in segwitu biex tibbaza d-decizjoni taghha hija li,
"Fil-fehma taghha dan jista' jfisser biss illi l-ligi qed timponi wahda biss minn zewg alternattivi, u cioe` li dokument anness mal-kuntratt irid ikun imsemmi fl-istess kuntratt jew iffirmat mill-partijiet, u mhux li ghandu jkun imsemmi u iffirmat."

Wara din il-kostatazzjoni hekk bazilari – li dwarha din il-Qorti sejra telabora aktar 'il quddiem (ghax fil-fatt ma taqbilx li hija l-interpretazzjoni korretta li kellha tinghata) – l-ewwel Qorti kompliet id-deliberazzjoni kollha taghha sussegwenti ibbazata fuq il-portata tal-pjanta de quo b'mod li anke d-decizjoni taghha giet imsejsa principalment fuqha. Di fatti dik il-Qorti kompliet hekk,
"Fil-kaz in ezami irrizulta illi l-pjanta "Dok A" kienet giet iffirmata mill-Kavallier Cassar, min-Nutar Galea u z-zewg xhieda. Il-venditur Lorenzo Aquilina ma kienx iffirma wkoll peress illi, kif inghad fuq l-istess kuntratt ma kienx jaf jikteb. Ghal din ir-raguni r-rekwizit tal-ligi gie adegwatament sodisfatt u ma ghandu jkun hemm ebda ostakolu ghaliex din il-pjanta m'ghandhiex tinghata l-importanza taghha fl-interpretazzjoni tar-rieda tal-kontraenti fuq danil-kuntratt. (sottolinear tal-Qorti)

11. Din il-Qorti tibda billi tosserva li d-dicitura adoperata mil-legislatur f'din il-parti ta' l-Att m'hijiex wahda mill-aktar felici ghal fini ta' komprensjoni. Dan hu dovut ghall-fatt li fil-paragrafu in kwistjoni, fuq citat, jintuza n-negattiv meta l-uzu ta' l-affermattiv dwar dak li hu rikjest ad validitatem kien certament jirrendi dak li ried jghid il-legislatur aktar facilment komprensibbli. Il-verzjoni bl-Ingliz tal-bran relativ hija s-segwenti,
"28(1) Every notarial act must contain –

– (omissis) –

(g) a mention of the titles and papers annexted to the act.

Any annexe not mentioned in the act or not duly signed, shall not be considered as forming part of the act except in so far as the truth of its contents results from the act itself."

Il-kelma "jew" – "or" bl-Ingliz – mhijiex alternattiva fis-sens moghti lilha mill-Qorti ta' l-ewwel grad imma wahda intiza biex tfisser li anke l-mankanza ta' wahda miz-zewg rekwiziti hija bizzejjed biex tirrendi dak id-dokument bhala wiehed bla effett, – hlief sa fejn il-verita` ta' dak li jkun migjub fih tkun tidher mill-att innifsu – haga li proprju ma tirrizultax fil-kaz in ezami. Grammatikalment ghalhekk huwa car li hawn si tratta ta' dak li bl-Ingliz tissejjah "an inclusive or". Fi kliem iehor, iz-zewg rekwiziti elenkati fis-subartikolu (1)(g) ta' l-Artikolu 28 tal-Kap. 55, kemm wiehed u kemm l-iehor, huma mehtiega, u l-prezenza ta' wahda biss mit-tnejn mhijiex bizzejjed biex tissodisfa l-vot tal-ligi. Li kieku, ghall-grazzja ta' l-argument, kellu jintuza l-konguntiv "u" ("and" bl-Ingliz), kien ikun ifisser li kemm-il darba dokument ma jkunx imsemmi u ma jkunx iffirmat ma jkunx jista' jitqies bhala parti effettiva ta' l-att. Issa haga bhal din hija tant ovvja u naturali li zgur ma kienx ikun hemm htiega ghaliha fil-ligi u dan in omagg ta' zewg principji bazici tal-ligi tal-procedura, igifieri li "quod non est in actis non est in mundo" u "quod nullum est nullum producit effectum". Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti, l-ewwel Qorti tat interpretazzjoni skorretta tal-ligi u billi jidher li hija strahet hafna fuq il-validita` legali tal-pjanta Dok A, u spiccat biex minhabba f'hekk ukoll ma qablitx ma dak li kien ikkonkluda l-perit legali u finalment laqghet it-talbiet attrici, allura huwa evidenti li fil-kaz in ezami mhuwiex bizzejjed li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tieqaf hemm. Jidher invece li hawn huwa l-kaz fejn il-process ghandu jintbaghat lura lil dik l-istess Qorti biex tindirizza l-vertenza fuq il-premessa li l-pjanta Dok A ma ghandhiex titqies bhala bicca mill-att li dwaru l-atturi appellati qeghdin jivvantaw ir-rivendikazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni. Fi kliem iehor, dan huwa kaz li biex jigi rispettat il-beneficcju tad-"doppio ezami" li dawn il-Qrati, sa fejn hu proceduralment possibbli u awspikabbli dejjem

ikkoncedewh, ikun opportun li l-kawza tigi rimessa lill-ewwel Qorti.

12. Il-htiega li l-process jigi rimess quddiem l-ewwel Qorti giet reza wkoll necessarja mill-konsiderazzjoni l-ohra dwar jekk, bl-eccezzjonijiet li gew issollevati mill-konvenuti appellanti, kienux dawn l-eccezzjonijiet jammontaw ghal affermazzjoni li fil-fatt it-titolu ta' l-immobbli rivendikat huwa tal-konvenuti appellanti u mhux ta' l-atturi – konsiderazzjoni li l-ewwel Qorti ma dahlitx fiha minhabba l-bazi – wahda zbaljata – li hija addottat bhala punt ta' tluq.

13. Sabiex tassew issir gustizzja, kellu l-ewwelnett jigi zgurat li l-Qorti tkun hadet kont tal-provi kollha li kellhom jigu ikkunsidrati – haga li ma saritx fil-kaz in ezami billi l-ewwel Qorti dehrilha li t-talba attrici irrizultat sufficjentement in forza tal-pjanta Dok. A.

14. Trattandosi hawn ta' azzjoni rivendikatorja, l-atturi jehtiegilhom jippruvaw id-dominju ossija t-titolu ta' proprjeta` fuq il-haga li huma jridu jirrivendikaw. Dawn il-Qrati dejjem irritenew li kwantu ghall-prova rikjesta mir-rivendikant hemm bzonn li din tkun wahda kompleta u konkluziva b'mod li kwalunkwe dubbju ghandu jmur favur il-possessur konvenut. Naturalment biex dan isir, jinhtieg li l-Qorti tkun telqet minn bazi legali korretta (vide decizjoni in re: "Joseph Demanuele et. vs Saviour Bonnici", Prim Awla tal-Qorti Civili, 28 ta' Mejju 2003). Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti appellanti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet: "Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino," moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar, 2001, fejn intqal li,
"Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess."

(Ara Koll. Vol. VII p. 267; XXXII – 1 – 735, XXXLVI – ii – 630; XLVI – i – 619).
Din il-Qorti ma thossx li fic-cirkostanzi – u dan ukoll minhabba l-beneficcju tad-doppju ezami li, sa fejn dan huwa proceduralment possibbli ghandu jigi rispettat – ghandha taqbad u tiddeciedi hi finalment meta jirrizulta li ghad hemm diversi konsiderazzjonijiet li ghandhom jigu qabel xejn epurati u decizi fl-ewwel istanza. Il-principji li ghandhom jirregolaw il-konsiderazzjonijiet li fuqhom ghandha timxi Qorti biex tasal ghad-decizjoni taghha f'kawzi ta' din ix-xorta gew magistralment enuncjati f'sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Marzu 2001, fil-kawza fl-ismijiet "Nazzareno James et vs Mario Montesin et" fejn gie gustament ritenut hekk fir-rigward tal-htiega li r-rivendikant bhala regola ghandu jgib prova shiha u konkluziva,
"Din ir-regola waslet biex holqot il-frazi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa gholi l-grad mehtieg ta' prova li jrid iressaq attur f'kawza ta' din ix-xorta u dan ghaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in pari causa melior est conditio possidentis [ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-**25 ta' Gunju, 1945**, fil-kawza fl-ismijiet *Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et* (Kollezz. Vol. **XXXII.272**]. Mhuwiex ghalhekk bizzejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m'huwiex tal-imharrek [ara sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-**12 ta' Frar, 1936** fil-kawza fl-ismijiet *Curmi et noe vs Depiro et* (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**]. Min-naha l-ohra, l-imharrek m'ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm ma jgibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eccezjoni li t-titolu tal-gid rivendikat jinsab vestit fih."

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi, filwaqt li tilqa' l-appell tal-konvenuti appellanti, tirrevoka u thassar is-sentenza appellata kif moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri b'dana li tordna li l-atti jintbaghtu lura, a kariku tar-Registratur, quddiem l-ewwel Qorti sabiex din tiddeciedi l-kawza skond il-ligi u dan fid-dawl ta' dak li gie deciz fil-korp ta' din is-sentenza.

Il-Kap ta' l-ispejjez in konnessjoni ma' dan l-appell ghandu, fic-cirkostanzi, jigi sopportat nofs bin-nofs bejn il-

partijiet kontendenti – dawk relativi ghas-sentenza fil-prim istanza jibqghu impregudikati sal-gudizzju finali.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------