MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 60/1995/1

Francis Buttigieg bhala mandatarju ta' l-imsefrin Antonia mart Nazzareno Buttigieg, Monica mart Angelo Tabone u Michael Buttigieg; Anthony Buttigieg u b'digriet tal-31 ta' Ottubru 2000, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Joseph, Carmelo, Maria Rosa mart Alfredo Xerri u bl-istess digriet Francis Buttigieg, gie nominat kuratur biex jirrapprezenta lill-imsefrin Carolina armla ta' Giovanni Spiteri, Michael, Michelina mart Loreto Xerri, Frances mart Emanuel Buttigieg u Maria Antonia mart Emanuel Buttigieg ilkoll ahwa Buttigieg, ulied il-mejtin Antonio u Maria Assunta Buttigieg, stante l-mewt ta' Antonio Buttigieg fil-mori tal-kawza, Salvu Buttigieg u b'digriet tal-24 ta' Frar 2000, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Francis Buttigieg,

Josephine mart Michael Camilleri, Grace mart Anthony Vassallo, Caroline mart Anthony Agius u l-imsiefra Michelina mart Nazzareno Vella li hawn Malta hija rapprezentata minn Francis Buttigieg stante li miet l-attur Salvu Buttigieg fil-mori tal-kawza, Giuseppa armla ta' Anthony Buttigieg, Grazia armla ta' Joseph Said, Rosa armla ta' Joseph Tabone, u Carmen mart Lawrence Tabone

v.

John Zammit Gauci, Michael Zammit Gauci, Anthony Zammit Gauci, Miriam mart Victor Cavallo, ilkoll ahwa Zammit Gauci u r-Registratur ta' l-Artijiet

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan l-appell jikkoncerna bicca raba formanti parti mit-territorju msejjah “tal-Muxi” sive “ta’ Miju” fil-kuntrada maghrufa bhala “Ta’ Wied Simar”, limiti tal-Qala, Ghawdex tal-kejl ta’ cirka 4776 metri kwadri. B’citazzjoni pprezentata 28 ta’ April 1995, l-atturi ppremettew li din l-art tappartjeni lilhom u li l-konvenuti ahwa Zammit Gauci kienu applikaw mar-Registratur ta’ l-Art ghar-registrazzjoni ta’ territorju akbar, f’liema territorju huma inkludew l-apprezzamenti tar-raba proprjeta` attrici. Konsegwentement talbu lill-Qorti tiddikjara li r-raba *de quo* u fil-pussess taghhom jappartjeni lilhom u tordna lir-Registratur ta’ l-Artijiet sabiex ma jirregistrax it-titolu ta’ l-ahwa Zammit Gauci fuq ir-raba proprjeta` ta’ l-atturi.

Din it-talba giet milqugha mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) fil-kompetenza superjuri taghha b’sentenza tat-18 ta’ Novembru 2003, liema sentenza sejra tigi hawn taht riprodotta minn din il-Qorti ghall-ahjar intendiment ta’ dan l-appell. Is-sentenza appellata tghid hekk -

"Il-Qorti;

"Rat ic-citazzjoni ta’ l-atturi fejn wara li ppremettew illi Antonia mart Nazzareno Buttigieg, Monica mart Angelo Tabone u Michael Buttigieg huma proprjetarji pro indiviso ta’ erba’ bicciet raba’ formanti parti mit-territorju maghruf

"Tal-Muxi" sive "Ta' Miju" fil-kuntrada maghrufa "Ta' Wied Simar" limiti Qala, Ghawdex, tal-kejl komplessiv ta' sitt mija u erbgha u disghin punt tlieta metri kwadri (694.3mk), soggett dan ir-raba ghall-kwota ta' hlas ta' canone annwu u perpetwu, provenjenti lilhom dan ir-raba mill-wirt u successjoni ta' missierhom Guzepp Buttigieg;

"Illi l-attur Anthony Buttigieg huwa proprjetarju ta' zewg bicciet raba tal-kejl komplessiv ta' tmien mija u wiehed u tletin punt hamsa metri kwadri (831.5mk) formanti ukoll parti mill-imsemmi territorju "Tal-Muxi" sive "Ta' Miju" u soggett ghall-kwota ta' hlas ta' canone annwu u perpetwu.

"Illi l-attur Salvu Buttigieg huwa wkoll proprjetarju ta' sitt bicciet raba mill-istess territorju tal-kejl komplessiv ta' elf erba' mija u tliet u erbghin metri kwadri (1443mk) u soggetti wkoll ghall-kwota ta' hlas ta' canone annwu u perpetwu, liema raba huwa in parti provenjenti lilu mill-wirt u successjoni ta' huh Angelo Buttigieg - Dokument MS;

"Illi l-attrici Giuseppa armla ta' Anthony Buttigieg hija ukoll proprjetarja ta' erba' bicciet raba mill-istess territorju tal-kejl komplessiv ta' disa' mija u sebgha u tmenin punt tlieta tmienja metri kwadri (987.38mk) u soggetti ukoll ghall-kwota ta' hlas ta' canone annwu u perpetwu, u liema raba huwa provenjenti lilha mill-wirt u successjoni ta' missierha Carmelo Buttigieg - Dokument MS1, MS1A u MS1B;

"Illi l-attrici Grazia armla ta' Joseph Said hija proprjetarja ta' zewg bicciet raba mill-istess territorju tal-kejl komplessiv ta' tliet mija u hmistax metri kwadri (315mk) u soggetti ghall-kwota ta' hlas ta' canone annwu u perpetwu, liema raba huwa provvenjenti lilha mill-wirt u successjoni ta' missierha Francesco Buttigieg - dokument MS2 u MS5;

"Illi l-attrici Rosa armla ta' Joseph Tabone hija ukoll proprjetarja ta' porzjon ta' art mill-imsemmi territorju tal-kejl ta' mija u erbghin metru kwadru (140mk) konfinanti minn nofsihar ma' Triq ta' Miju, punent ma' Salvu Buttigieg u lvant ma' Giuseppa Buttigieg, soggett ukoll ghall-kwota tieghu ta' hlas ta' canone annwu u perpetwu, u liema raba

huwa wkoll provenjenti mill-istess eredita’ ta’ Francesco Buttigieg - Dokument MS 2 u MS5;

"Illi l-attrici Carmen mart Lawrence Tabone hija proprjetarja ta’ porzjon art formanti ukoll parti mill-istess territorju tal-kejl ta’ tliet mija u hamsa u sittin metri kwadri (365mk) u konfinanti minn nofsinhar u tramuntana ma’ beni ta’ Salvu Buttigieg u lvant ma’ beni ta’ l-ahwa Buttigieg, soggett ghall-kwota ta’ hlas annwu u perpetwu, liema raba huwa provenjenti lilha mill-wirt u successjoni ta’ Maria Buttigieg - Dokumenti MS3 u MS4 u MS5;

"Illi l-atturi kollha huma proprjetarji pro indiviso tal-fond u cioe’ lok rurali li jinsab fi stat dilapidat maghruf “Ta’ Miju” li jinsab fl-imsemmi territorju u konfinanti mill-punent ma’ beni ta’ l-attrici Carmen mart Lawrence Tabone, nofsinhar ma’ beni ta’ l-attur Antony Buttigieg u lvant ma’ beni ta’ l-atturi Antonia Buttigieg u hutha;

"Illi r-raba kollu fuq imsemmi jifforma parti minn art wahda tal-kejl komplessiv ta’ cirka erbat elef seba’ mija u sitta u sebghin metri kwadri (4776mk) u l-intier konfinanti mil-lvant in parti ma’ beni ta’ l-eredi ta’ Joseph Camilleri, in parti ma’ beni ta’ l-eredi tal-familja Abela, u in parti ma’ beni ta’ Michelina Vella, nofsinhar ma’ Triq maghrufa “Ta’ Miju” u punent ma’ passagg kampestri - site plan u pjanta tat-territorju annessi u markati MS6 u MS7 rispettivament;

"Illi t-territorju kollu imsemmi kien gie assenjat u akkwistat b’titolu ta’ antikresi ghall-perjodu ta’ disgha u disghin (99) sena mill-atturi Anthony Buttigieg u Salvu Buttigieg u mill-awturi ta’ l-atturi l-ohra u cioe’ Giuseppe, Angelo, Carmelo u Francesco ahwa Buttigieg b’att ta’ antikresi in atti Nutar Angelo Cauchi tad-dsatax (19) ta’ Settembru elf disa’ mija u tlieta u ghoxrin (1923) - Dokumenti MS8 u MS9 – debitament registrata mill-atturi kollha fir-Registru Pubbliku ta’ Ghawdex ghall-finijiet ta’ l-Artikolu elf disa’ mija u sebgha u tmenin (1987) tal-Kodici Civili b’Nota li ggib in-numru tliet mija u tnejn u tmenin tas-sena elf disa’ mija u hamsa u disghin (382/1995) - Dokument MS10;

"Illi l-konvenuti John Zammit Gauci, Michael Zammit Gauci, Anthony Zammit Gauci u Miriam Cavallo issottomettew applikazzjoni fir-Registru ta' l-Artijiet sabiex jirregistraw f'isimhom l-utili dominju perpetwu ta' porzjoni art imsejha "Tal-Muxi" fil-kuntrada "Ta' Wied Simar" limiti Qala, Ghawdex tal-kejl ta' cirka mija u disgha u sebghin elf, tmien mija u sittin metru kwadru (179.860mk), liema applikazzjoni ggib in-numru ittra A hames mija u hdax ta' l-elf disa' mija u erbgha u disghin (LR-A 511/1994 Gozo) li giet debitament ippubblikata permezz ta' avviz fil-Gazzetta tal-Gvern tat-13 ta' Mejju 1994, f'liema applikazzjoni hemm inkluz ukoll ir-raba' ta' l-atturi fuq imsemmi - Dokument MS11;

"Illi meta l-atturi saru jafu li r-raba taghhom gie inkluz mat-territorju li dwaru saret l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tieghu mill-konvenuti, huma oggezzjonaw u pprotestaw ruhhom mal-konvenuti kollha biex ma jissoktaw [recte: jissoktawx] bil-proceduri ghar-registrazzjoni ta' l-art kollha kif mitlub mill-konvenuti Zammit Gauci u Cavallo;

"Illi r-Registratur ta' l-Artijiet qieghed jirrifjuta l-kawzjoni li jridu jaghmlu l-atturi u dan peress illi t-terminu preskritt mil-ligi minnufih wara l-pubblikazzjoni ta' l-avviz fil-Gazzetta tal-Gvern kien lahaq skada meta l-atturi saru jafu u accertaw irwiehom li l-art taghhom kienet giet inkluza ukoll ghar-registrazzjoni taghha mill-konvenut;

"Illi minkejja r-rifjut tar-Registratur ta' l-Artijiet li jaccetta l-kawzjoni ta' l-atturi, il-process tal-applikazzjoni ghar-registrazzjoni ta' l-art *de quo* gie sospiz temporanjament sabiex l-atturi jikkontestaw permezz ta' kawza fil-Qorti t-titolu pretiz mill-konvenuti Zammit Gauci u Cavallo fuq l-art proprjeta' taghhom.

"Talbu li din l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddikjara illi l-atturi huma proprjetarji tar-raba' fuq deskritt tal-kejl komplessiv ta' cirka erbat elef seba' mija u sitta u sebghin metri kwadri (4776mk);

"2. tordna lir-Registratur ta’ l-Artijiet sabiex ma jirregistrax il-jeddijiet tal-konvenuti John Zammit Gauci, Michael Zammit Gauci, Anthony Zammit Gauci u Miriam Cavallo fuq l-art hekk dikjarata proprjeta’ ta’ l-atturi.

"Bl-ispejjez inkluz tal-protest gudizzjarju spedit kontra l-konvenuti fil-25 ta’ Novembru 1994 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharka.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-atturi debitament guramentata, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi.

"Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tar-Registratur ta’ l-Artijiet fejn eccepixxa:

"Illi l-prezenza tieghu f’din il-kawza hija necessarja biss ghall-iskop ta’ l-eventwali esegwibilita’ ta’ xi gudizzju talvolta favorevoli ghall-atturi u dan ai termini ta’ l-Art 49(5) ta’ l-Att ta’ l-1981 dwar r-Registrazzjoni ta’ l-Artijiet u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni tal-Qorti ghar-rigward tat-talbiet;

"Illi pero` l-esponent fi kwalunkwe kaz m’ghandux ibati spejjez.

"Salvi eccezzjonijiet ohra.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti debitament guramentata u l-lista tax-xhieda annessa.

"Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti John Zammit Gauci, Michael Zammit Gauci, Anthony Zammit Gauci, Miriam mart Victor Cavallo, ilkoll ahwa Zammit Gauci fejn eccepew:

"1. illi d-domandi attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt, stante illi fl-ewwel lok, il-kawza intentata mill-atturi hija l-kawza “reivendikatorja” u ghaldaqstant l-ewwelnett hu mehtieg illi l-atturi jippruvaw minghajr ebda dubbju t-titolu taghhom ghall-art *de quo*;

"2. illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-art *de quo* hija proprjeta' tal-konvenuti - stante illi tifforma parti minn art ferm akbar illi giet akkwistata mill-awtur fit-titolu taghhom bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi tad-disgha (9) ta' Gunju elf disa' mija tmienja u erbghin (1948) minn fejn tirrizulta anke provenjenza ulterjuri u mhux veru illi l-atturi huma proprjetarji ta' din l-istess art.

"3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti debitament guramentata u l-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi.

"Ezaminat il-provi;

"Rat il-verbal folio 221 u dak sussegwenti ta' din il-Qorti differentement preseduta fejn gie ordnat l-allegazzjoni jew kopja tal-atti tal-kawza 'Nobbli Carmelo Zammit Gauci vs Kanonku Eduardo Gatt (cit.nru 22/47);

"Rat l-atti konnessi ma' din il-kawza;

"Rat id-digriet ghat-trasfuzjoni tal-gudizzju f'isem l-ulied ta' Salvatore Buttigieg li miet fil-mori tal-kawza (folio 234) u dawk f'isem l-ulied ta' Antonio Buttigieg li wkoll miet fil-mori tal-kawza (fol.245);

"Rat l-atti u d-dokumenti kollha inkluzi n-noti tal-partijiet;

"Ikkunsidrat:

"L-oggett tal-kawza jittratta porzjon raba mit-territorju imsejjah "tal-Muxi" sive "ta' Miju" fil-kuntrada maghrufa "Ta' Wied Simar", limiti Qala, tal-kejl ta' cirka 4776 m.k, deskritta bhala li tikkonfina: min-naha tal-lvant in parti ma' proprjeta' eredi ta' Joseph Camilleri, in parti ma' beni appartenenti lill-eredi tal-familja Abela u f'parti ohra ma' beni tal-eredi ta' Michelina Vella; min-naha ta' nofsinhar mat-triq imsejha 'Ta' Miju'; u min-naha tal-punent ma' passagg kampestri - kif murija fil-pjanta dokti MS6 u MS7 (folio 66 u 67).

"Illi fid-dikjarazzjoni guramentata annessa mac-citazzjoni l-atturi jsostnu li l-art tappartjeni lilhom in kwantu:

- f’kejl komplessiv ta’ 694.3 m.k, kif soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu, lil Antonia mart Nazzareno Buttigieg, Monica mart Angelo Buttigieg u Michael Buttigieg, pervenuta lilhom mill-wirt ta’ missierhom Guzepp Buttigieg;

- f’kejl ta’ 831.5 m.k, konsistenti f’zewg qatat, soggetti ghall-kwota taghhom ta’ cens annwu u perpetwu, lil Joseph, Carmelo, Maria Rosa mart Alfredo Xerri, Carolina armla ta’ Giovanni Spiteri, Michael, Michelina mart Loreto Xerri, Frances mart Emanuel Buttigieg, u Maria Antonia mart Emanuel Buttigieg, ilkoll ahwa Buttigieg u ulied u successuri ta’ Anthony Buttigieg li miet fil-mori tal-kawza;

- f’kejl ta’ 1443 m.k, kif soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu lil Francis Buttigieg, Josephine mart Michael Camilleri, Grace mart Anthony Vassallo, Caroline mart Anthony Agius u Michelina mart Nazzareno Vella li wirtu lil Salvu Buttigieg (attur li miet fil-mori tal-kawza) li da parti tieghu kien akkwista b’wirt minghand huh Angelo Buttigieg;

- f’kejl ta’ 987.38 m.k, konsistenti f’erba’ bicciet u soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu, lil Giuseppa armla ta’ Anthony Buttigieg, lilha provenjenti mill-wirt ta’ missierha Carmelo Buttigieg;

- f’kejl ta’ 315 m.k, konsistenti f’zewg bicciet u soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu lil Grazia armla ta’ Joseph Said, lilha provenjenti mill-wirt u successjoni ta’ missierha Francesco Buttigieg;

- f’kejl ta’ 140 m.k u soggetta ghall-kwota taghha ta’ cens annwu u perpetwu lil Rosa armla ta’ Joseph Tabone lilha provenjenti mill-eredita’ ta’ missierha Francesco Buttigieg;

- f'kejl ta' 365 m.k, soggetta ghall-kwota taghha ta' cens annwu u perpetwu, lil Carmen mart Lawrence Tabone, lilha provenjenti mill-wirt u successjoni ta' Maria Buttigieg;

"Inkluz mal-estensjoni fuq deskritta, individwalment u allegatament posseduta fi proporzjon 'pro indiviso' inghad li hemm ukoll lok rurali li jinsab fi stat dilapidat.

"Issa d-domanda li fil-fehma tal-Qorti ghandha tigi l-ewwel indirizzata hija dwar x'inhi in natura tal-azzjoni ttentata: hekk hix proprjament l-actio rivendicatoria kif isostnu l-konvenuti, jew jekk hix bazata fuq l-artikolu 1372 tal-Kap. 16 (li jiddikjara l-bejgh ta' haga ta' haddiehor bhala null), u/jew, in aggunta, izda distintament, dwar jekk hix fuq l-artikolu 51 tal-Kap. 296 rikjedenti decizjoni tal-Qorti fuq pretiz jedd jew interess vantat, fil-kaz in ezami mill-atturi, ta' dritt ta' proprjeta' fuq l-art registrabbli de qua.

"Illi mill-bidu ghandu jkun car li l-Qorti ghandha tiddeklina li tezamina l-kawza b'riferenza ghall-artikolu citat tal-Kodici Civili stante li tali ezami jkun jesorbita t-talbiet fic-citazzjoni kif proposta. M'ghandux, pero', ikun hemm dubbju li l-kawza hija ippernjata fuq l-artikolu 51(a) tal-Kap 296. U dwar jekk il-kawza hix l-actio rivendicatoria vera u proprja din il-Qorti hi tal-fehma li mehud l-iskop tal-azzjoni ta' rivendika f'sens lat il-kawza tista' essenzjalment tigi kunsidrata tali minhabba li fl-aghar ipotesi ghandha similjanza (sic) stretta ma' l-actio rivendicatoria stante li aktar milli r-restituzzjoni tal-oggett jew il-pussess tieghu l-iskop tal-actio rivendicatorja huwa dak li jigi accertat id-dritt ta' proprjeta' ta' dak li jkun. Inghad li l-jedd tal-proprjeta' u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta' huma haga wahda (Vol.XXIX.ii.488) u tabilhaqq l-Artikolu 321 tal-Kodici Civili jipprovdi li "hadd ma jista' jigi mgieghel jitlaq minn idejh il-proprjeta' tieghu jew ihalli li haddiehor jaghmel uzu minnha, hlief ghall-skop pubbliku u bil-hlas ta' indenniz sew".

"Issa fil-kaz in ezami l-azzjoni tirrivolvi fuq allegata pretensjoni tal-atturi li porzjon ta' l-art tal-kejl komplessiv ta' 4776 m.k inkluz fiha fond rurali fi stat dilapidat fl-istess

territorju hi proprjeta' taghhom u ghalhekk m'ghandhiex tigi registrata mat-territorju bil-bosta aktar estensiv konsistenti f'179,860 m.k, li l-konvenuti talbu lir-Registratur tal-Artijiet li tigi registrata f'isimhom b'titolu assolut. Fil-waqt ghalhekk li jispetta lill-atturi li jippruvaw it-titolu ta' proprjeta` fuq l-estensjoni tal-art minnhom vantata fuq l-istregwa tal-principju *'onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat'* m'ghandux jigi skartat li fil-fattispecie tal-kaz il-pussess kien u hu tal-atturi u mhux tal-konvenuti u ghalhekk *'in parti causa melior est conditio possidentis'* li fid-dritt Ruman, li baqa' dejjem l-aqwa fonti tad-dritt taghna, ir-rigorosita' li kienet rikjesta mir-rivendikant biex jipprova d-dominju tieghu kienet temperata mill-principji tal-azzjoni 'publiciana' fejn fl-azzjoni rivendicatoria kien jipprevali il-principju *'potiora jura ostendit'*. Il-Qorti ghalhekk hi tal-fehma li ghandha tevalwa z-zewg titoli biex tara min minnhom ghandu jipprevali fuq il-kriterju tal-Baudry (citat fil-kawza Vol.XXIX.ii.488) illi "quando i titoli emanano da autori diversi, l'attore trionfera' se stabilisce che nell'ipotesi di un processo nato tra i due autori il suo prevalga su quello del convenuto".

"Illi ghal dak li hi l-prova tad-dritt ta' proprjeta' huma konkordi l-gurisprudenza u l-awturi li "un semplice titolo traslativo di dominio non e' sufficiente per rivendicare la cosa presso un terzo" *(Ricci – Diritto Civile Vol.11 Dei Beni n. 63 p. 102), "occorre ben inteso che i titoli prodotti siano abbastanza chiari e precisi e il gudice ha piena liberta' di eliminarli come incompleti, oscuri o dubbi, sovratutto se contengono dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata" (Baudry Lacantinerie Vol.VI para 248).*

"Issa jirrizulta mill-atti li l-atturi offrew provi dettaljati, ezawrjenti u cari bizzejjed sabiex jippruvaw it-titlu taghhom fuq l-art minnhom reklamata anke billi segwew l-origini tal-proprjeta' bl-akkwist originali taghha. Riassunt tal-origini tal-akkwist jinsab fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-28 ta' Gunju 1952, kif allura preseduta, minn fejn jirrizulta illi b'seba' atti separati li saru ghand in-Nutar Alosio Cremona Magri fit-13 ta' Lulju 1715 Ignazio Muxi, li kien l-

proprjetarju assolut tal-art, ikkonceda in enfitewsi perpetwa t-territorju msejjah ‘Il-Qasam’ sive ‘ta’ Muxi’ sive ‘tal-Mangjun’ limiti Qala, f’porzjon ta’ zewg salmi, disa’ tumoli u erba’ mondelli lil Giuseppa Farrugia, f’porzjon ta’ tlettax il-tomna lil Simeone Borg, f’porzjon ta’ sitt tumoli lil Francesco Maria Zammit, f’ porzjon ta’ salma wahda, tumulo u mondello lil Michele Xuereb, f’porzjon ta’ disa’ tumoli u tliet mondelli lil Giovanni Attard, f’porzjon ta’ zewg salmi, tlettax-il tumoli u zewg mondelli lil Tommaso Tabone, f’porzjon ta’ erba’ tumoli u hames mondelli lil Alberto Xuereb. Li sussegwentement, u b’riskontri aktar rilevanti ghall-kaz in dizamina, fl-1896 saru mill-padrun dirett fl-atti tan-Nutar Giuseppe Camilleri tlettax l-att rikonjitorju fejn it-territorju kollu gie maqsum f’ghaxar porzjonijiet u d-diversi enfitewti ta’ allura ddikjaraw li huma possessuri ta’ wahda mill-ghaxar porzjonijiet u rrikonoxxew bhala padrun dirett lil Avukat Gioacchino Zammit Gauci, awtur tal-konvenuti. Ghaliex saru tlettax il-att rikonjitorju u t-territorju gie maqsum f’ghaxar porzjonijiet (pjanta ta’ liema tinsab annessa) baqa’ mistur, izda, u kienet x’kienet ir-raguni, jirrizulta li fost l-ghaxar porzjonijiet l-ewwel porzjoni kienet tirrigwarda, fost ohrajn, lil certi Grazia (xebba) u huha Bartolomeo Mifsud ulied Bartolomeo Mifsud li, flimkien mal-komparenti l-ohra fuq dak l-att, iddikjaraw ruhhom possessuri ta’ din il-porzjoni ‘soggetta a canone perpetuo’ versu l-komparenti l-Avukat Zammit Gauci, li rrikonoxxew bhala l-padrun dirett u versu liema obbligaw ruhhom ghall-pagament tal-canone. Din l-ewwel porzjoni giet deskritta bhala konfinanti mil-lvant b’entrata, mezzodi’ b’triq u punent mat-tieni porzjoni. Minn hawn ‘il quddiem jirrizulta li b’kuntratt tad-19 ta’ Settembru 1923 (dok. MS8 folio 68) atti Nutar Angelo Cauchi dan l-istess Bartolomeo Mifsud bin Bartolomeo kkonceda b’titolu ta’ anticresi ghal disgha u disghin sena lis-sitt ahwa Angelo, Giuseppe, Francesco, Antonio, Salvatore u Carmelo ulied Michele Buttigieg (maghruf Ta’ Ciotu) porzjon ta’ erba’ tumoli circa minn dina l-art ‘contenente un luogo di case rurali’ liema assenjazzjoni ta’ anticresi giet sussegwentement registrata ai fini tal-artikolu 1987 tal-Kodici Civili biex tigi konsiderata bhala bejgh. Intant, jirrizulta ndubitat li l-atturi huma l-aventi kawza tal-fuq imsemmija sitt ahwa li nterrotament baqghu

fil-pussess u jahdmu l-porzjonijiet rispettivi taghhom sal-gurnata prezenti.

"Illi ghall-praticita' l-Qorti mhux ser telenka l-varji stadji li jaslu ghat-titolu reklamat mill-atturi dwar il-porzjoni art minnhom reklamata u minflok taghmel pjena referenza ghad-dokument folio 183 li hi vverifikat mad-dokumenti esebiti in atti u li qeghdha tafferma l-esattezza tieghu.

"Ikkunsidrat:

"Illi da parti tal-konvenuti huma qeghdin isostnu t-titolu taghhom fuq il-kuntratt, esebit folio 118, fejn l-awtur taghhom kien akkwista minghand missieru b'titolu ta' enfitwesi perpetwa, dekoribbli mill-15 ta' Awissu 1948, fost beni ohra, "l-ghalqa jisimha ta' Muxi li qeghdha Ghawdex, fil-limiti tal-Qala, f'kuntrada ta' Wied is-Simar, tal-kejl superficjali ta' xi mija u sittin tomna, u tmiss minn nofsinhar mat-triq, mill-punent ma' beni tal-Conti Stagno Navarra, mit-tramuntana ma' xatt il-bahar" bhala provenjenti mill-wirt tan-Nobbli Gio Nicola Zammit Gauci, hu l-enfitewta fuq dan l-att, in-Nobbli Carmelo Zammit Gauci. Huwa ovvju mill-atti li apparti dan il-kuntratt il-konvenuti ma offrew ebda dokumenti ohra rigward l-istess titolu pero' jirrizulta ndubitat li f'xi zmien qabel is-sena 1896 l-antennat u awtur taghhom fit-titolu kien akkwista l-estensjoni kollha tal-art li bl-atti rikonjitorji citati hawn fuq gie wkoll rikonoxxut bhala l-padrun dirett fuq l-art.

"Illi l-konvenuti jippretendu li l-enfitewsi giet xolta 'ipso jure' stante l-morosita' fil-pagament tac-cens ghall-izjed minn tliet annati fuq l-istregwa tal-kuntratt rikonjitorju tal-1896, li flimkien mas-solidarjeta' tal-pagament tac-cens, espressament kien stipula li "*mancando gli enfiteuti, loro eredi e successori di pagare il canone di tre anni, o se eglino rimarranno debitori in una somma corrispondente a tre annate di canone…il padrone diretto, suoi eredi e successori potranno domandare lo scioglimento dell'enfiteusi, e la devoluzione del fondo coi miglioramenti*". Il-Qorti pero', semplicement fuq tali stipulazzjoni, ma tarax kif il-konvenuti jistghu jkollhom ragun fl-asserzjoni taghhom ossija li b'daqstant ic-cens

gie xolt u dan ghaliex il-kawza li l-awtur taghhom kien ippropona fl-1947 quddiem dina l-Qorti, u sussegwentement rimandata lilha wara appell tal-istess attur, imkien ma ddikjarat r-rizoluzjoni tal-enfitewsi, anzi l-proceduri spiccaw impregudikati.

"Illi din il-Qorti, kuntrarjament ghal dak li sostnew il-konvenuti, ma tirriskontra ebda suspetti manifestati mill-konvenuti dwar l-agir tal-atturi. Tosserva, illi mhux biss l-atturi agixxew in forza tad-drittijiet li kellhom u kwindi "*qui jure suo utitur nemini facit injuriam*", izda wkoll li t-titolu minnhom reklamat hu rinforzat bil-pussess taghhom tal-art.

"Fuq dak hawn espost ghalhekk din il-Qorti hi sodisfatta li l-atturi mhux biss ippruvaw titolu fuq l-art meritu dawn il-proceduri izda ppruvaw titolu li hu bil-bosta superjuri ghal dak tal-konvenuti u ftit jimporta jekk t-titolu tal-atturi huwiex indiviz jew partikolari. Il-Qorti hi hawnhekk tal-fehma li l-prova li l-art kienet akkwistata mis-sitt ahwa Buttigieg pro indiviz bejniethom u li sussegwentement ddevolviet fuq l-attwali atturi, kif gie dimostrat, hu per se sufficjenti biex tnissel f'din il-Qorti l-konvinciment li l-atturi rnexxilhom fil-prova li l-art minnhom reklamata hi taghhom.

"Il-Qorti, kif obbligata mill-Kap. 364, ivverifikat u accertat li l-art tinsab debitament denunzjata fil-bosta denunzji tal-awturi tal-atturi.

"Illi dak li jibqa' hu li jigi accertat jekk l-art meritu din il-kawza hiex inkluza fl-art li taghha l-konvenuti staqsew ir-registrazzjoni b'titolu assolut lir-Registratur tal-Artijiet u dana fit-termini tat-tieni domanda tal-atturi. Anke minn dan l-aspett il-prova saret sodisfacjentement.

"Ghalhekk tiddisponi mill-kawza billi tilqa' t-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra l-konvenuti."

<u>L-APPELL TAL-KONVENUTI</u>

2.1 Il-konvenuti hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u interponew appell minnha b'rikors ta' l-appellipprezentat fid-9 ta' Dicembru 2003.

2.2 Dwar il-fatti l-appellanti jispjegaw illi huma proprjetarji ta' territorju maghruf bhala 'Ta' Muxi', fil-kuntrada "Ta' Wied Simar", limiti Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' cirka 179,860 metri kwadri, u ssottomettew talba ghar-registrazzjoni dwar din l-art fir-Registru ta' l-Artijiet bin-numru LR-A 511/1994, Gozo liema applikazzjoni giet ippublikata fil-Gazetta tal-Gvern tat-13 ta' Mejju, 1994. L-atturi jippretendu li parti minn din l-art tappartjeni lilhom u pprezentaw kawzjoni fuq l-applikazzjoni msemmija, izda t-talba taghhom giet michuda stante li ma saritx fit-terminu preskritt. L-atturi kienu ghalhekk ipprocedew b'din il-kawza ai termini ta' l-Artikolu 49(5) ta' l-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' l-Artijiet.

2.3 L-appellanti jissottomettu li l-provi prodotti mill-atturi sabiex jiggustifikaw it-titolu minnhom pretiz huma konfuzjonarji u kontradittorji. Imbaghad ressqu diversi lanjanzi, li qed jigu sintetizzati hekk:

a) Il-Qorti ta' l-ewwel grad irriteniet li ghalkemm ic-citazzjoni mhijiex ibbazata fuq il-Kodici Civili, izda fuq l-Artikolu 51(a) tal-Kap. 296, hija essenzjalment azzjoni rivendikatorja, izda mbaghad ghamlet applikazzjoni zbaljata tal-principji legali applikabbli, stante li stabbiliet zewg gradi ta' konvinciment differenti, dipendenti minn jekk l-atturi humiex fil-pussess ta' l-art *de quo* jew le. Filwaqt li l-ewwel qalet li l-provi attrici ghandhom ikunu pjeni u konvincenti qalet li peress li l-atturi ghandhom il-pussess ta' l-art allura ma hux mehtieg li jgibu provi daqstant konvincenti. L-appellanti jissottomettu li dejjem gie ritenut illi f'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur ghandu jgib provi konklussivi dwar it-titolu tieghu fuq il-proprjeta`, u mhux il-kaz fejn jigi applikat il-bilanc ta' provi ta' parti kontra l-ohra.

b) L-ewwel Qorti kienet zbaljata meta qalet li l-atturi offrew provi dettaljati, ezawrjenti u cari bizzejjed sabiex jippruvaw it-titolu taghhom ghaliex invece "l-atturi ttentaw abilment

jiffabrikaw montatura sabiex joholqu sembjanzi ta’ titolu." Jelaboraw illi l-pretensjoni attrici hija bazata fuq kuntratt li sar ma’ certu Bartolomeo Mifsud billi jsostnu li l-art mertu tal-kawza odjerna hija l-istess art li Bartolomeo Mifsud ikkonceda, u li l-art li giet koncessa minn Mifsud hija l-proprjeta` li dwarha huma qed jagixxu. L-atturi jghidu li t-titolu taghhom ghandu l-origini mis-segwenti atti –

i) Fit-13 ta’ Lulju 1715 Ignazio Muxi kkonceda b’enfitewsi perpetwa lil Luca Farrugia u ohrajn it-territorju msejjah “Tal-Qasam” sive “Ta’ Muxi” sive “Ta’ Mangiun” fil-limiti tal-Qala, tal-kejl ta’ 128 tomna u siegh;

ii) Att rikonjitorju tad-19 ta’ Jannar 1896 li fuq dehru diversi persuni, fosthom Bartolomeo Mifsud, li kienu fil-pussess ta’ Porzjon 1 ta’ l-art ‘Ta’ Muxi’ li kienet giet koncessa fl-1715;

iii) Fid-19 ta’ Settembru 1923, Bartolomeo Mifsud ikkonceda b’antikresi lil Angelo, Giuseppe, Francesco, Antonio, Salvatore u Carmelo ahwa Buttigieg porzjon art maghrufa bhala ‘Ta’ Muxi’ fil-limit tal-Qala, Ghawdex ta’ kejl ta’ cirka erba` tomniet.

Izda skond l-appellanti, il-pretensjoni attrici li bl-att rikonjitorju tal-1896 Bartolomeo Mifsud gie rikonoxxut bhala utilista uniku ta’ erbat itmiem mertu tal-kawza odjerna, ma jirrizulta bl-ebda mod minn dak l-att. Dakinhar kienu dehru seba` enfitewti, inkluz Bartolomeo Mifsud, u kienu qed jidhru minghajr ebda distinzjoni dwar l-art li kienu jippossjedu separatament u ma hemm l-ebda prova li l-art mertu ta’ din il-kawza kienet tifforma parti mill-art hemm imsemmija. Lanqas hemm xi riferenza jew indikazzjoni dwar il-kejl, jew il-lokalita` preciza ta’ din ir-raba jew xi taghrif iehor li permezz tieghu wiehed jista` jidentifika l-art mertu ta’ dak l-att. Inqas u inqas hemm xi indikazzjoni li Bartolomeo Mifsud kellu bhala esklussiv tieghu porzjon bil-kejl ta’ erbat itmiem. Jirrizulta biss li sa dik id-data kienet tezisti solidarjeta` bejn l-utilisti. Minkejja dan, ma nghatat ebda spjegazzjoni kif u ghaliex Bartolomeo Mifsud qabad u kkonceda bicca minn din il-proprjeta` b’cens definit u distint lill-predecessuri ta’ l-atturi

b'titolu ta' antikresi. Jissottomettu li l-provi attrici jistghu juru biss li l-art li kellu Bartolomeo Mifsud minghand il-familja Zammit Gauci u l-art li ta b'antikresi lil ahwa Buttigieg ma kellhom x'jaqsmu xejn ma' xulxin. Inoltre, mhux kredibbli li Bartolomeo Mifsud seta kkonceda d-dar li l-atturi qed jippretendu li tappartjeni lilhom minghajr ebda referenza ghal xi fabbrikat fl-att relattiv. Skond l-appellanti wara li l-atturi saru jafu li l-konvenuti kienu ssottomettew l-applikazzjoni taghhom ghar-registrazzjoni ta' l-art f'isimhom f'Mejju 1994 ittentaw li joholqu messa in xena sabiex jistabilixxu xebh ta' legalita` ghall-pretensjoni taghhom. Dan sar billi saru kuntratti u denunzji godda u saru wkoll korrezzjonijiet fuq kuntratti u denunzji li kienu diga` saru. Sa dik in-nhar hadd mill-partijiet ma kien qed jibbaza ruhu fuq l-att ta' l-antikresi li sar ma' Bartolomeo Mifsud tant li minkejja li l-iskrizzjoni ta' koncessjonijiet antikretici kien ilha li saret possibbli mill-1981, saret biss fl-1995.

c) Jissottomettu li l-ewwel Qorti strahet pjenament fuq dak deciz fis-sentenza in parte fil-kawza fl-ismijiet **Nobbli Carmelo Zammit Gauci v. Kan. Edoardo Gatt et**[1] bhallikieku dik il-Qorti kienet irrikonoxxiet xi titolu favur l-atturi jew l-awtur taghhom fuq l-art *de quo agitur*, u dan meta l-atturi odjerni ma kienux parti f'dik il-kawza u l-unika haga ta' relevanza ghat-titolu ta' Bartolomeo Mifsud kienet li "ic-cens stabbilit f'kull wiehed mis-seba` koncessjonijiet enfitewtici kien u baqa` wiehed u indivizzibbli nonostanti l-atti rikonjitorji li saru wara." Hemmhekk lanqas biss ma gie individwat ezattament it-territorju kollu li kien mertu ta' dik il-kawza jew xi proprjeta` kien jipposjedi kull wiehed mill-konvenuti.

d) Jghidu li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta qalet li ma kienx relevanti l-fatt li l-atturi ma ppruvawx kif giet diviza l-proprjeta` bejniethom ghaliex huma obbligati jippruvaw dak li qed jallegaw, ossija li hlief ghal-lok tad-djar li jghidu li hu indiviz, kull wiehed ghandu l-porzjon tieghu.

[1] Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Marzu 1954

e) L-appellanti ma jistghux jifhmu kif l-ewwel Qorti qalet li vverifikat d-dikjarazzjonijiet kollha mehtiega ghall-finijiet tal-Ligi li tirregola t-taxxa tas-successjoni u accertat li saru korrettement. Skond l-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferiment[2] u l-ligijiet li ppreceduha, kien jinkombi fuq kull wiehed mill-atturi li jgib din il-prova. Din il-materja tista` titqajjem anke *ex officio* minghajr il-htiega ta’ xi eccezzjoni specifika. Dan apparti, ma hemm ebda prova dwar l-eredita` ta’ –

i) Francis Buttigieg li miet fil-11 ta’ Ottubru 1980

ii) Maria Buttigieg li mietet fil-11 ta’ Settembru 1993

iii) Anglu Buttigieg li miet fis-17 ta’ Marzu 1978

iv) Joseph Buttigieg li miet fit-30 ta’ Novembru 1999

v) Antonio Buttigieg li miet fit-12 ta’ Marzu 2000.

f) Finalment jghidu li ma jistghux jifhmu xi provi kellhom jipprezentaw aktar minn dak ezebit minnhom. Il-Qorti ta’ l-ewwel grad filwaqt li gharfet it-titolu tal-konvenuti kif espost minnhom, hasset li huma kellhom jipprezentaw xi provi ulterjuri. Huma pproducew ukoll kuntratt a fol 118 fejn l-awtur taghhom akkwista minghand dan l-istess padrun dirett b’titolu ta’ enfitewsi perpetwu l-art li dwarha ghamlu l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni, u dan meta f’kawza ta’ din ix-xorta huma setghu ma pprezentaw l-ebda prova u setghu qaghdu biss jikkontestaw it-titolu ta’ l-atturi.

Ghalhekk talbu li din il-Qorti thassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tipprocedi sabiex tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom.

[2] Att XVII ta’ l-1993

IR-RISPOSTA TAR-REGISTRATUR TA' L-ARTIJIET

3. L-appellat Registratur ta' l-Artijiet irrimetta ruhu ghall-gudizzju ta' din il-Qorti, u ssottometta li huwa ma ghandux ibati l-ebda spejjez.

IR-RISPOSTA TA' L-ATTURI APPELLATI FRANCIS BUTTIGIEG PRO ET NOE ET

4. Dawn l-appellati jghidu li s-sentenza tal-Qorti ta' l-ewwel grad hija gusta u timmerita konferma. Huma wiegbu essenzjalment hekk:

i) L-azzjoni minnhom esperita hija dik kontemplata taht l-Artikolu 51 tal-Kap. 296 u giet intavolata wara li huma rrealizzaw li l-konvenuti kienu talbu r-registrazzjoni favur taghhom ta' territorju akbar li minnu tifforma parti l-art *de quo*, fir-Registru ta' l-Artijiet. Ghalkemm hemm somiljanza bejn din l-azzjoni u l-actio rei vindicatoria taht l-Artikolu 322 tal-Kodici Civili, u f'kull kaz l-attur irid jipprova il-jedd tieghu fuq l-art in kontestazzjoni, hemm elementi distintivi, bhal per ezempju l-element tal-pussess f'idejn il-konvenut li fil-kaz tal-kawza odjerna mhux mehtieg. Huma qatt ma gew disturbati fil-pussess ta' l-art in kontestazzjoni mill-konvenuti u dawn lanqas qatt ikkontestaw il-jeddijiet taghhom. Il-kontestazzjoni qamet biss wara li saret it-talba ghar-registrazzjoni u sabiex jigi deciz liema parti ghandha titolu l-aktar b'sahhtu sabiex jigi registrat fir-Registru ta' l-Artijiet. Dan l-esercizzju sar korrettement mill-Ewwel Qorti.

ii) Ma hemm l-ebda dubbju dwar il-kuntratti li fuqhom qeghdin jibbazaw it-titolu taghhom l-atturi. Izda anke li kieku wiehed kellu jaccetta l-verzjoni tal-konvenuti li l-kuntratt ta' antikresi, Dok MS8, li sar bejn Bartolomeo Mifsud u l-ahwa Buttigieg, li permezz tieghu naghat b'rahan l-art "tal-Muxi", huwa dubbjuz, m'ghandu jibqa` ebda dubbju li wara l-mewt ta' Bartolomeo Mifsud kull art ohra li huwa kellu, allura inkluza l-art formanti parti mit-territorju maghruf "Tal-Muxi", bit-testment tieghu tal-29 ta' Novembru 1921, intirtet minn Michele Buttigieg (Ta' Ciotu) li kien jigi missier l-ahwa Buttigieg, partijiet fuq l-att ta' antikresi. Il-konvenuti ma jirreferux ghal dan it-testment, lanqas jirreferu ghax-xiehda ta' l-atturi Toni u Salvu

Buttigieg (affidavits FB1 u FB2) li t-tnejn ikkonfermaw li l-proprjeta` mertu tal-kawza hija l-istess proprjeta` li huma kienu akkwistaw b'rahan minghand Bartolomeo Mifsud fl-1923, u li sa minn meta l-art giet trasferita lilhom, din baqghet fil-pussess taghhom minghajr ma qatt gew disturbati fil-godiment taghha. Il-kuntratt ta' antikresi fih dettalji bizzejjed biex anke jiddentifika l-proprjeta` u tali proprjeta` hija l-istess proprjeta` li tifforma l-mertu tal-kontestazzjoni odjerna. Fit-territorju Tal-Muxi hemm biss fond rurali wiehed li ghadu jezisti sallum, ghalkemm fi stat dilapidat, u r-raba possedut mill-atturi huwa l-istess raba li hemm madwar dan il-fond rurali li huwa bejn wiehed u iehor ta' l-istess kejl indikat fil-kuntratt. Il-kuntratt isemmi wkoll li fuq ir-raba u l-fond jithallas cens. L-art *de quo* hija maghrufa mill-atturi bhala Ta' Miju, abbrevjazzjoni ta' isem Bartolomeo, li bih dan Mifsud kien maghruf, u hi ghal din ir-raguni li f'xi denunzji jew kuntratti li saru sussegwentement din l-art jirreferu ghaliha xi drabi Tal-Muxi u drabi ohra Ta' Miju.

iii) Ma jidhirx li hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet li –

a) l-proprjeta` mertu tal-kawza tifforma parti mit-territorju li kien oggett tal-kawza fl-ismijiet **Nobbli C. Zammit Gauci v. Kan. E. Gatt et**;

b) dwar jekk Bartolomeo Mifsud kienx kemm pussessur kif ukoll wiehed mill-enfitewti li kienu rikonnoxxuti mill-padrun dirett;

c) li dan Bartolomeo Mifsud huwa l-istess Bartolomeo Mifsud li fil-kawza msemmija kienu nhatru kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw il-wirt battal tieghu.

Dik il-kawza qatt ma giet deciza u ghalhekk l-atti enfitewtici originali u rikonjitorji baqghu ma gewx rizolti. Il-koncessjoni enfitewtika perpetwa li saret mill-attur f'dik il-kawza favur ibnu Carmelo Zammit Gauci (Jnr), missier il-konvenuti odjerni, fid-9 ta' Gunju 1948, saret fil-mori tal-kawza, meta l-atti enfitewtici originali kienu ghadhom fis-sehh huwa null u bla effett. Huwa dan il-pern tal-kawza

appellata – min mill-partijiet ghandu titolu l-aktar b'sahhtu u vinkolanti sabiex jigi registrat mir-Registratur ta' l-Artijiet. B'hekk kull dubju, imqanqal mill-konvenuti dwar nuqqas ta' dettalji fil-kuntratti rikonjitorji tal-1896, jisfuma fix-xejn meta l-provi, fil-komplessita` taghhom juru bl-aktar mod car li l-kuntratt tal-1948, li fuqu l-konvenuti appellanti qed jibbazaw it-titolu taghhom, jirrigwarda l-istess territorju, li minnu l-art oggett ta' din il-kawza tifforma parti u li kien l-oggett tal-kawza precitata.

iv) In-ness bejn l-atturi odjerni u l-ahwa Buttigieg li kienu partijiet fuq il-kuntratt ta' antikresi tal-1923, u dak bejn Michele Buttigieg (Ta' Ciotu) legatarju ta' Bartolomeo Mifsud u l-atturi appellati jirrizulta b'mod dettaljat u akkurat minn Dok GB, ezebit mill-Kan. Dun G. Buttigieg u minn dokumenti ohra fil-kawza, inkluz l-istess denunzji li dwarhom il-konvenuti appellanti qeghdin ukoll jipprovaw iqanqlu d-dubbji. Fil-kawza gew prodotti kemm id-denunzji mehtiega bil-ligi kif ukoll dawk li ma kienux mehtiega, stante t-trapass taz-zmien preskritt bl-Artikolu 63 ta' l-Att XVII tal-1993, u minn dawn u mill-kuntratti pprezentati jirrizulta li hemm iddikjarata din il-proprjeta` "Tal-Muxi" u xi drabi ohra "Ta' Miju" li hija riferenza ghall-istess proprjeta`. Huma ma ghandhom ebda proprjeta` u ma jipposjedu ebda raba iehor mit-territorju msemmi hlief il-proprjeta` oggett tal-kawza odjerna, indikata fuq il-pjanti esebiti, u kull dubbju mqajjem mill-konvenuti dwar diskrepanzi fil-kejl ta' l-art u korrezzjonijiet li saru dwar xi zbalji genwini ta' dettal fil-kuntratti u denunzji, ma jtellfu xejn mill-validita` tal-kuntratti originali.

Ghalhekk jissottomettu li l-appell ghandu jigi michud u s-sentenza ghandha tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

<u>RISPOSTA TA' L-ATTURI CARMELO BUTTIGIEG U JOSEPH BUTTIGIEG</u>

5. L-appellati Carmelo Buttigieg u Joseph Buttigieg fir-risposta taghhom tad-9 ta' Jannar 2004, jaqblu ma' l-atturi l-ohra, u jissottomettu li l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez ghar-ragunijiet hawn taht esposti jigifieri li,

i) Il-lanjanzi kollha ta' l-atturi [recte: konvenuti], hlief ghall-aggravju numru hamsa, dwar id-denunzji prodotti, kollha jittrattaw l-apprezzament tal-provi. Din il-kawza ghalkemm ibbazata fuq l-Artikolu 51 tal-Kap. 296, hija wahda ta' rivendika u huma pproducew provi sufficjenti sabiex jippruvaw li l-art mertu tal-kawza hija proprjeta` taghhom u mhux tal-konvenuti. Kien imbaghad jispetta ghall-konvenuti li jgibu provi sabiex jirribattu l-provi prodotti minnhom – dawn il-provi izda kienu konfuzi u inkonklussivi u ma kienux sufficjenti sabiex jissuperaw il-prova prodotta mill-atturi.

ii) L-aggravju dwar id-denunzji fejn il-konvenuti jallegaw falsita` fl-agir tal-atturi, huwa infondat. Id-denunzji tas-successjoni kif originarjament prezentati jew kif sussegwentement korretti, jikkonformaw ezattament ma' dawk l-atti li fuqhom l-atturi qed jibbazaw it-titolu taghhom.

<u>IL-KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

6.1 L-ewwel lanjanza ta' l-appellanti tirrigwarda l-principji legali applikati mill-Qorti ta' l-ewwel grad. Skond l-appellanti wara li l-Qorti korrettement ikkonkludiet illi ghalkemm il-kawza ma hijiex bazata fuq il-Kodici Civili, izda fuq l-Artikolu 51(a) tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, xorta wahda kellha titqies bhala li tikkonsisti essenzjalment f'azzjoni rivendikatorja stabbiliet zewg gradi ta' konvinciment dipendenti minn jekk l-atturi ghandhomx il-pussess tal-proprjeta` *de quo* jew le. Skond l-appellanti f'azzjoni rivendikatorja l-attur huwa dejjem obbligat li jgib provi konklussivi dwar il-proprjeta` kontestata. Jissottomettu li din ma hijiex kwistjoni ta' bilanc ta' provi ta' parti kontra l-ohra, "izda l-attur ghandu l-oneru uniku l-iktar assolut li jipprova titolu tieghu b'mod konklussiv." Jghidu li l-bzonn li tingieb il-prova dijabolika mill-attur tinsab abbraccjata kemm mill-awturi u mill-gurisprudenza nostrana. Jelaboraw illi s-sentenza kkwotata mill-Qorti ta' l-ewwel grad fl-ismijiet A**. Fenech et v. F. Debono et** ma hijiex ta' rilevanza stante li hemmhekk il-Qorti kienet ikkonkludiet illi gialadarba l-

azzjoni kienet ifformolata bhala wahda ta' rivendika riedet tigi ezaminata fil-parametri ta' rivendika vera u proprja.

6.2 Din il-Qorti, hija tal-fehma li dan l-aggravju ta' l-appellanti huwa infondat. Kif korrettement irrilevat l-ewwel Qorti, l-azzjoni intentata mill-atturi kienet wahda bazata fuq l-Artikolu 51(a) tal-Kap. 296, u l-istess azzjoni "mehud l-iskop ta' l-azzjoni ta' rivendika f'sens lat il-kawza tista` essenzjalment tigi kkunsidrata tali minhabba li fl-aghar ipotesi ghandha similjanza (sic) stretta ma' *l-actio rivendicatoria*" Kif tajjeb irriteniet l-ewwel Qorti "r-rigorosita` li kienet rikjesta mir-rivendikant biex jipprova d-dominju tieghu kienet temperata mill-principju tal-azzjoni *publiciana*". Ghalhekk evalwat z-zewg titoli biex tara min minnhom kellu jipprevali skond il-kriterju tal-Baudrie Lacantinerie illi "*quando i titoli emanano da autori diversi, l'attore trionfera` se stabilisce che nell'ipotesi di un processo nato tra i due autori il suo prevalga su quello del convenuto*."

6.3 Din il-Qorti, kif presjeduta, diga` kellha l-opportunita` tezamina l-principji regolanti l-azzjoni rivendikatorja f'diversi decizjonijiet taghha, fosthom dik fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** [3]. Dan ghaliex, kif diga` intqal, ghalkemm l-azzjoni esperita mill-atturi hija bbazata fuq il-Kap. 296, azzjoni li kif sewwa rrilevaw l-appellati ma tirrikjedix il-pussess f'idejn il-konvenuti, jirrizulta kjarament illi din tirrivolvi fuq il-pretensjoni attrici li l-art fil-pussess ta' l-istess atturi, tappartjeni lilhom. In fatti, fl-ewwel talba, l-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni mill-Qorti li l-art *de quo* tappartjeni lilhom, u l-accertament tal-jedd ta' proprjeta` huwa l-iskop ta' l-azzjoni rivendikatorja. Jirrizulta ghalhekk, li l-azzjoni intentata ghandha somiljanza kbira ma' l-azzjoni rivendikatorja u stante din il-lanjanza ta' l-appellati wiehed irid ihares lejn l-izviluppi li saru fil-grad ta' prova rikjest, jigifieri li:

1. F'kawza rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, liema prova trid tkun

[3] Deciza 1 ta' Lulju 2005

kompleta u komplessiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken wiehed imur favur il-possessur konvenut. Mhux bizzejjed li l-attur f'kawza jipprova li l-gid rivendikat m'huwiex ta' l-imharrek. Tant hu hekk li jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li hija ezenti mill-anqas dubju.

2. Gie dejjem sostnut illi l-imharrek m'ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm ma jgibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eccezzjoni li t-titolu tal-gid rivendikat jinsab vestit fih[4]. Imma meta l-konvenut jeccepixxi titolu, kif wara kollox sar fil-kawza odjerna, jehtieglu jipprova l-allegazzjoni tieghu, u jekk ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa` sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess[5] - pussess li l-konvenuti fil-kawza odjerna ma ghandhomx u qatt ma kellhom.

3. Illi fid-decizjoni fl-ismijiet **M. Aquilina et v. A. Piscopo**[6] intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art "gie permess, u dan anke fid-Dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda *inter partes*, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet." Fl-istess decizjoni, ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina.

It-teorija tal-'*prova migliore*' ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-*Actio Publiciana*. Dan huwa rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor[7]. Kwindi l-attur ma hux tenut jipprova titolu

[4] **Agius noe v. Genovese et** deciza fil-21 ta' Jannar 1946 Vol XXXII.i.735; **Ellul et v. Ellul et** deciza fis-17 ta' Marzu 1961 Vol XLV.ii.586
[5] **G. Spiteri v. C. Baldacchino** – Qorti ta' l-Appell – deciza fid-9 ta' Frar 2001
[6] Deciza fl-24 ta' Ottubru 2003 mill-Prim Awla
[7] ara **J. Vella et v. S. Camilleri**, Qorti ta' l-Appell, deciza fit-12 ta' Dicembru 2002; **Benmar Company Ltd. v. Charlton Saliba** deciza mill-Prim Awla fid-9 ta' Ottubru 2003.

originali, fuq il-proprjeta`, izda hu bizzejjed jipprova dritt fuq l-art li huwa anterjuri ghal dak tal-konvenut. Ir-rizultat ma jkunx bhal dik fil-vindikatorja li jiddeciedi t-titolu ta' l-attur *erga omnes*, imma r-rizultat jkun fil-konfront tal-konvenut[8]. Inoltre, inghad ukoll li "*le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternativamente*"[9]

Fil-kawza hawn fuq citata, il-Qorti inoltre kompliet telabora illi –
"Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza **Cassar noe v. Barbara et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju'. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Abela v. Zammit** moghtja fis-16 ta' Mejju 1982 (Kollezz. Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li 'Jekk l-istess citat jaghzel spontanjament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxielux fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum."

6.4 Fid-dawl tal-principji applikabbli kif hawn fuq enuncjati, jirrizulta kjarament li l-Qorti ta' l-ewwel grad kienet perfettament korretta fl-esposizzjoni taghha tal-principji applikabbli fil-kaz odjern, u dak li huwa necessarju huwa li l-atturi jipprovaw li t-titolu taghhom hu ahjar u aqwa minn dak ta' l-avversarji taghhom. Tali metodologija tassumi aktar sens meta wiehed jikkonsidra li l-konvenuti lanqas biss huma fil-pussess ta' l-art *de quo*.

7.1 It-tieni lanjanza tal-konvenuti appellanti tirrigwarda l-apprezzament tal-provi maghmul mill-ewwel Qorti. Skond

[8] **J. Vella v. Camilleri** Qorti ta' l-Appell deciza fit-12 ta' Dicembru 2002
[9] **Attard noe v. Fenech** - Appell –deciza 28 ta' April 1875

l-appellanti l-Qorti ta’ l-ewwel grad kienet zbaljata meta qalet li l-atturi offrew provi dettaljati, ezawrjenti u cari bizzejjed sabiex jipprovaw it-titolu taghhom. L-appellanti jissottomettu li l-provi attrici huma kontradittorji u inkonklussivi u li l-ezami ta’ l-istess jista' jwassal biss ghall-konvinciment li fis-snin passati l-atturi ttentaw jiffabrikaw montatura sabiex joholqu sembjanza ta’ titolu fuq l-art *de quo*. Jghidu li l-pretensjoni ta’ l-atturi li t-titolu taghhom jemani mill-att tad-19 ta’ Settembru 1923, fejn Bartolomeo Mifsud ikkonceda b’antikresi lill-ahwa Buttigieg, porzjon art tal-kejl ta’ cirka erba’ tomniet, li kienet maghrufa bhala "Ta’ Muxi" u tinsab fil-limiti tal-Qala, hija zbaljata stante li bl-att rikonjitorju tal-1896 bejn l-antenat tal-konvenuti, Gioacchino Zammit Gauci u s-seba’ enfitewti li dehru fuq l-att, l-istess Bartolomeo Mifsud ma kienx gie rikonoxxut bhala l-uniku utilista` ta’ l-art, u b’hekk ma setax jaghti bicca min din il-proprjeta` b’antikresi lill-predecessuri ta’ l-atturi. Inoltre, f’dan l-att l-utilisti kollha kienu qeghdin jidhru minghajr ebda distinzjoni dwar l-art li kienu jippossjedu separatament u li ma hemm ebda prova li l-art mertu tal-kawza odjerna kienet tifforma parti mill-art hemm imsemmija.

Jilmentaw illi l-atturi, wara li saru jafu li l-appellanti kienu ssottomettew applikazzjoni ghar-registrazzjoni ta’ l-art f’Mejju 1994, ghamlu kuntratti u denunzji godda u saru anke korrezzjonijiet f’kuntratti u denunzji diga` ezistenti, sabiex jistabilixxu xebh ta’ legalita` ghall-pretensjoni taghhom u tinghata kredibilita` lit-tezi attrici. Sa dakinhar hadd qatt ma bbaza ruhu fuq l-att ta’ antikresi imsemmi u dan minkejja li legalment kien possibbli li ssir l-iskrizzjoni ta’ koncessjonijiet antikretici mill-1981. Isemmi f’dan ir-rigward il-korrezzjoni li saret bl-att korrettorju tat-2 ta’ Dicembru 1994, ghall-att ta’ divizjoni li kien sar fil-21 ta’ Gunju 1988, fejn fir-rigward ta’ l-art "tal-Muxi" ma kenitx issemmiet il-koncessjoni antikretika. Fl-att korrettorju izda gie pprecizat li –

i) l-art kienet posseduta minnhom b’cens perpetwuu mhux b’cens temporanju;

ii) kellhom kwota indiviza mid-dar;

iii) biddlu l-konfini u l-konfigurazzjoni ta’ l-art.

7.2 Jibda billi jinghad li l-Qorti ta’ l-Appell, bhala Qorti ta’ revizjoni mhux solitu tiddisturba leggerment l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti u dan isir biss ghal raguni gravi u biex tigi evitata li ssir ingustizzja manifesta[10]. F’dan ir-rigward, din il-Qorti, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Formosa v. Salvu Debono**[11] qalet li dan ma jsirx “sakemm l-appellant – ghax fuqu trid tinkombi l-prova – ma jissodisfahiex illi kien hemm ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubju ragonevoli fuq il-gustizzja ta’ apprezzament ta’ provi li ghamlet l-ewwel Qorti u li konsegwentement jekk ma tintervjenix biex tvarja l-konkluzjonijiet taghha, tkun ser tigi kommessa ingustizja manifesta.”

L-azzjoni odjerna titratta porzjon art tal-kejl komplessiv ta’ cirka 4776 metri kwadri li inkluz fiha hemm fond dilapidat, kif indikat fis-*site plan* u pjanta tat-territorju markata MS6 u MS7 (fol 66-67). Mic-citazzjoni jidher li l-atturi qasmu bejniethom din art f’partijiet separati. Fic-citazzjoni huma jippremettu li l-porzjon intiera tikkonfina “mil-lvant in parti ma’ beni ta’ l-eredi ta’ Joseph Camilleri, in parti ma’ beni ta’ l-eredi tal-familja Abela, u in parti ma’ beni ta’ Michelina Vella, nofsinhar ma’ triq maghrufa ‘Ta’ Miju’ u punent ma’ passagg kampestri”. L-istess "*site plan*", ghalkemm f’verzjoni mkabbra u komprendenti territorju ferm ikbar, gie pprezentat mill-konvenuti flimkien ma’ l-applikazzjoni taghhom lir-Registratur ta’ l-Artijiet – Dok X u Dok Y (a fol 370-373). F’Dok Y, il-parti li tolqot il-mertu tal-kawza odjerna hija dik "shaded" bil-blu, kif qablu d-difensuri tal-partijiet fis-seduta tat-18 ta’ Novembru, 2003. .
Jirrizulta wkoll, minn ezami ta’ l-atti kemm ta’ din il-kawza u tal-kawza fl-ismijiet **Nobbli Carmelo Zammit Gauci v. Kan. Eduoardo Gatt et** (cit. nru – 22/1947)[12] li kienu gew

[10] **Marcus Marshall v. Raymond Aquilina pro et noe** – Appell deciz fis-6 ta’ Dicembru 2002; **Carmelo Agius v. John Agius** - Appell Civili (Sede Inferjuri) deciz fit-2 ta’ Dicembru 1994
[11] 5 ta’ Ottubru 2001
[12] Din il-Qorti ordnat l-allegazzjoni mill-gdid ta' l-atti ta' din il-kawza, cioe` **Zammit Gauci v. Gatt**, permezz tal-provvediment taghha tas-26 ta' Jannar, 2006.

allegati b'ordni ta' l-ewwel Qorti tal-10 ta' Gunju 1997, li l-art li l-konvenuti jridu jirregistraw mar-Registratur ta' L-Artijiet kienet oggett tal-kawza surreferita, f'liema kawza l-antenat tal-konvenuti kien qed jittenta jholl il-koncessjonijiet enfitewtici perpetwi li kien ikkonceda Ignazio Muxi fl-1715 fuq it-territorju maghruf bhala "Ta' Muxi", stante l-morozita` fil-hlas tac-cens ghal aktar minn tlett snin. Din il-kawza izda, kienet marret *sine die* fis-16 ta' Dicembru 1959, minghajr qatt ma gie dikjarat ix-xoljiment ta' dawn ic-cnus.

Sabiex jispjegaw il-provenjenza tat-titolu taghhom fuq din l-art, l-atturi pprezentaw Dok. MS2 (a fol 183), fejn fih elenkaw it-trasferimenti li saru tul iz-zmenijiet, u dan ghaliex l-atturi jghidu li l-ahwa Anthony u Francesco Buttigieg, kif ukoll l-awturi ta' l-atturi l-ohra f'din il-kawza, akkwistaw l-art minghand Bartolomeo Mifsud b'titolu ta' antikresi ghall-perjodu ta' disa` u disghin sena b'kuntratt tad-19 ta' Settembru 1923 (fol 68), liema art sussegwentement giet registrata minnhom fir-Registru Pubbliku ta' Ghawdex ghall-finijiet ta' l-Artikolu 1987 tal-Kodici Civili (ara Dok MS10) – nota 382/1995. Biex ikomplu jsahhu t-tezi taghhom jghidu li l-istess Bartolomeo Mifsud kien, b'testment tieghu tal-1921[13], halla b'titolu ta' legat lil missier Mikiel Buttigieg, li kien maghruf bil-laqam "ta' Ciotu", il-proprjetajiet immobbli tieghu u ghalhekk f'dan il-legat kien gie inkluz wkoll ir-raba "Tal-Muxi", wara li jiskadi t-terminu msemmi fil-kuntratt ta' antikresi.

7.3 Jirrizulta mid-dokumenti pprezentati li dan Bartolomeo Mifsud kien gie rikonnoxxut bhala wiehed mill-utilisti tat-territorju markat bhala Porzjon 1, mill-padrun dirett Giacchino Zammit Gauci bil-kuntratt rikonjitorju tad-19 ta' Jannar 1896[14] u kien fil-pussess ta' xi apprezzament fil-porzjoni markata Porzjoni numru 1 fil-pjanta Dok X[15] u anke fit-tieni porzjon[16]. Mill-istess kuntratt jidher li r-raba inkluza fil-Porzjon 1 ma kenitx fil-pussess ta' dan Bartolomeo Mifsud u ohtu Grazia wahedhom, izda gie

[13] Dok Ms 13a fol 168
[14] Dok MS9
[15] Fol 331
[16] Ara Dok VC a fol 255

dikjarat illi utilisti fil-pussess tar-raba inkluz fil-porzjon numru wiehed kien hemm ukoll Michele Buttigieg iben Angelo, Angelo Borg, ir-Rev. G. Haber bhala prokuratur ta' huh, ir-Rev. Dun G. Attard, Salv. Vella u Dun G. Buttigieg[17]. Inoltre, min-notamenti pprezentati fil-kawza bic-citazzjoni numru 22/1947 jirrizulta li dan Bartolomeo Mifsud u Michele Buttigeg kienu hallsu l-*canone* intier tac-cens dovut fuq ir-raba inkluz fil-porzjon Wiehed u maturata fil-15 ta' Awissu u 25 ta' Dicembru ghas-snin 1889, 1890 u 1891[18]. F'dan ir-rigward ghandu jigi rilevat illi l-utilisti dik in-nhar kienu ddikjaraw illi kienu fil-pussess tar-raba, izda mhux li kienu jippossjeduha indivizament. Huwa verosimili ghalhekk li huma kienu ilhom li qasmu r-raba bejniethom u li kulhadd kien jippossjedi u jahdem parti mir-raba wahdu u flimkien mal-familja tieghu, u li kien jikkonsidra dik il-bicca partikolari bhala r-raba tieghu. Dan hu rifless mid-dokumentazzjoni, verbali, u atti fil-kawza bin-numru 22/1947 fejn il-padrun dirett kien talab differiment sabiex ikun jista' jivverifika min kien fil-pussess attwali tal-porzjonijiet stabbiliti bil-kuntratti li saru fl-1896 mad-diversi utilisti ta' l-art. Hu verosimili li hu proprju ghalhekk li dan Bartolomeo Mifsud kien sussegwentement fl-1923 ikkonceda r-raba li kellu hemmhekk b'titolu ta' mutwu u antikresi lill-ahwa Buttigieg. Tali raba kien dejjem tieghu b'cens perpetwu bl-istess mod kif l-utilisti l-ohra kienu jahdmu l-parti taghhom minn dan il-porzjon. L-obbligu tas-solidarjeta` kien biss fil-hlas tac-cens li kien jammonta ghal 27 skudi, 2 irbajja u 10 habbiet fis-sena.

Il-porzjon Numru 1 tinsab indikata fil-pjanta annessa mat-tlettax-il att rikonjitorju li kienu saru fl-1896 u fotokopja ta' l-istess pjanta tinsab inserita fl-atti ta' din il-kawza u markata bhala Dok. X (fol 331) u datata 15 ta' Ottubru 1895. Fl-att rikonjitorju li sar fir-rigward tal-porzjon numru 1, l-art giet deskritta bhala tikkonfina "*da levante con entrata, da mezzodi` con strada, da ponente con la seconda porzione della stessa terra ta' Musci u da tramontana con la quarta porzione di detta terra ta' Musci sive Ta' Mangiun*".

[17] Dok MS9 Fol 71
[18] Fol 346 et seq tal-process bic-citazz nru – 22/1947

Fil-kuntratt ta' antikresi li sar fid-19 ta' Settembru 1923, li jinsab esebit u markat Dok MS8[19], r-raba li gie moghti b'antikresi ma giex identifikata permezz ta' pjanta izda dwar l-art intqal li kienet "*una porzione*" *di terra sita in detto Casal Kala, designata Ta' Muxi, di quattro tumoli circa, contenente un luogo di casa rurale"* u li *"da levante confina con beni di detto Michele Buttigieg ed altri, da tramontana con beni degli eredi di Paolo Vella, da mezzodi con strada e da ponente con beni di Francesco Mizzi ed altri."*

Issa, stante li l-istess Bartolomeo Mifsud ma kellux l-art kollha li kienet kompriza fil-Porzjon 1, l-irjiehat fiz-zewg kuntratti surreferiti ma jistghux ikunu identici, imma fiz-zewg kuntratti jirrizulta li l-art fin-nofsinhar tmiss mat-triq u kif anke jissottomettu l-atturi fin-nota taghhom l-art kif deskritta fil-kuntratt ta' antikresi tikkonfina ma` apprezzamenti ohra li kienu fil-pussess ta' l-utilisti l-ohra ta' l-art li taghmel parti mill-Ewwel Porzjon, fosthom Michele Buttigieg u l-eredi ta' S. Vella. Huwa verosimili ghalhekk li l-art trasferita minn Mifsud kienet sitwata fil-porzjon numru wiehed. Is-"*site plan*" u pjanta pprezentati mill-atturi fir-rigward ta' din l-art li jallegaw li akkwistaw bl-antikresi tal-1923 Dok MS6 u MS7 tindika li l-art tikkonfina mat-triq fin-nofsinhar u l-art fil-pussess ta' l-atturi tikkomprendi wkoll il-lok tad-djar msemmi fil-kuntratt ta' antikresi tal-1923, liema kuntratt ukoll obbliga lill-ahwa Buttigieg biex ihallsu c-cens hemm indikat (ara fol 69), cens li hu inqas minn dak fil-Porzjon 1, stante li l-art hija parti minn art akbar. Inoltre, il-pjanta Dok MS7 tikkorrispondi mal-pjanta Dok X li tiddividi t-territorju appartenenti lin-nannu tal-konvenuti f'diversi porzjonijiet.

F'dan ir-rigward xehdu anke tnejn mill-ahwa Buttigieg, li mietu fil-mori tal-kawza odjerna, u t-tnejn ikkonfermaw li r-raba mertu tal-kawza *de quo* kienet giet akkwistata minghand Bartolomeo Mifsud b'kuntratt ta' antikresi u li ilhom midhla tar-raba ghal bosta snin. Qalu li Mifsud kien jghid li r-raba kienet ghandu b'cens li ma jispiccax u li ma seta' jiehdu hadd (fol 138 et seq). Spjegaw li huma kienu

[19] Fol 68

hallsu cens f'isem Mifsud lil min kien jigbor ic-cens izda meta dan ma baqax jigbor c-cens waqfu jhallsu u hadd ma talabhom jhallsu xejn. It-tnejn ikkonfermaw illi hadd qatt ma fixkilhom fil-pussess u t-tgawdija jew ippretenda xi dritt fuq ir-raba.

7.4 Illi inoltre fid-denunzji li saru wara l-mewt ta' l-ahwa Buttigieg l-art giet debitament iddikjarata. Huwa veru li fil-kaz ta' l-ahwa Francesco u Angelo Buttigieg dawn ma jsemmux li kienu akkwistawha b'kuntratt ta' antikresi izda gie ddikjarat li d-defunt kellu parti minn sitta ta' din l-art. Inoltre, ghalkemm huwa minnu li fid-denunzji ma ssemiex illi dawn kellhom ukoll sehem mill-kmamar rurali, probabilment dan hu hekk peress li dawn il-kmamar kienu jinsabu il-kmamar kienu fi stat dilapidat. Jigi rilevat li f'dak iz-zmien id-denunzja kienet ssir mill-werriet fuq formola appozita fejn ma kienux jigu moghtija d-dettalji li bdew sussegwentement jinghataw meta d-Dikjarazzjoni *causa mortis* bdiet issir b'att notarili. In fatti, tali dettalji gew moghtija fis-Dikjarazzjoni *causa mortis* ta' l-atturi Antonio u Salvatore ahwa Buttigieg li mietu fil-mori tal-kawza odjerna. Il-fatt li f'dawn id-denunzji il-werrieta taw bosta aktar dettalji ma jfissirx li l-atturi kienu qed jipprovaw joholqu xi messa in xena, kif jghidu l-konvenuti, izda li tali dettalji setghu jinghataw wara li saru bosta ricerki tul il-pendenza tal-kawza odjerna. Jinghad ukoll illi ghalkemm fid-denunzja ta' Carmelo Buttigieg, li miet fit-3 ta' Dicembru 1962, li saret minn martu Francesca fl-1963, ma kenitx issemmiet din l-art, fis-16 ta' Mejju 1986, bintu Josephine, kienet ghamlet denunzja addizzjonali (fol 24 *et seq*) fejn gew dikjarati bicciet tar-raba f'Tal-Muxi. Huma korretti l-konvenuti ghalhekk meta jghidu li fid-divizjoni li saret tar-raba bejn ulied Carmelo Buttigeig, bil-kuntratt tal-21 ta' Gunju 1988, fejn ir-raba gie assenjat lil din Josephine, kien inghad illi zewg bicciet raba msemmija li kienu jinsabu f'Tal-Muxi kienu ghandhom b'titolu ta' cens temporanju, u li kien biss bl-att korrettorju li sar sussegwentement li kien intqal li c-cens kien perpetwu u li l-parti li tkejjel 46.38metri kwadri kienet id-dar rurali, li minnha Guzeppa Buttigieg kellha parti minn sitta. Huwa minnu li dan l-att sar wara li gie ppublikat fil-Gazzetta tal-Gvern l-Avviz dwar ir-Registrazzjoni ta' l-art Ta' Muxi

mitluba mill-konvenuti (Dok MS11). Dan izda ma jistax iwassal lil din il-Qorti ghall-konkluzjoni li l-provi prodotti mill-atturi huma kollha "montatura jew kontradittorji".
Kuntrarjament ghal dak li ssottomettew il-konvenuti, jirrizulta li l-atturi agixxew in forza tad-drittijiet taghhom, anke meta fl-20 ta’ Marzu 1995, huma rregistraw l-assenjazzjoni ta’ antikresi ai fini ta’ l-Artikolu 1987 tal-Kodici Civili biex tigi konsiderata bhala bejgh. Il-fatt li dawn setghu jaghmlu dan sa mill-1981 ma jfissirx li ma setghux jaghmlu din ir-registrazzjoni wara l-1981.

7.5 Min-naha l-ohra l-konvenuti jistriehu fuq il-kuntratt tad-9 ta’ Gunju 1948[20], li permezz tieghu l-awtur taghhom kien akkwista minghand missieru, in-Nobbli Carmelo Zammit Gauci (Snr), b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa dekorribbli mill-15 ta’ Awwissu 1948, bosta ghelieqi fosthom :
“l-ghalqa jisimha ta’ Muxi li qieghda Ghawdex fil-limiti tal-Kala, f’kuntrada ta’ Wied is-Simar, tal-kejl superficjali ta’ xi mija u sittin tomna, tmiss min-Nofsinhar tat-triq, mill-punent ma` beni tal-Konti Stagno Navarra, mit-tramuntana ma’ xatt il-bahar.”

Gie wkoll dikjarat illi din il-proprjeta` kienet provenjenti mill-wirt tan-Nobbli Gio Nicola Zammit Gauci, hu Carmelo Zammit Gauci (Snr). Huwa indubitat illi f’xi zmien qabel l-1896, l-antenat tal-koncedent kien akkwista din l-art u in fatti bl-atti rikonjitorji tal-1896 in-Nobbli C. Zammit Gauci kien gie rikonoxxut bhala l-padrun dirett ta’ l-art. Izda kif diga` gie spjegat qabel, din l-art kienet diga` giet moghtija b’cens perpetwu lil bosta persuni u l-awtur tal-konvenuti kien ittenta jxolji tali koncessjonijiet stante l-morozita` fil-hlas tac-cens. Din il-vertenza izda qatt ma giet deciza u l-kawza kienet thalliet *sine die* mill-Qorti fis-16 ta’ Dicembru, 1959. Ghalhekk it-titolu tal-konvenuti mhux validu stante li l-koncessjonijiet enfitewtici jehtiegu dikjarazzjoni tal-Qorti ghax-xoljiment u mhux kif isostnu l-konvenuti fid-diversi noti ta’ osservazzjonijiet minnhom pprezentati. Dan jidher anke mill-kliem uzat fl-istess atti dikjaratorji li kienu jistipulaw li –

[20] Fol 118 *et seq*

“mancando gli enfiteuti, loro eredi e successori di pagare il canone di tre anni, o se eglino rimarranno debitori in una somma corrispondente a tre annate di canone… il padrone diretto, suoi eredi e successori potranno domandare lo scioglimento dell’enfiteusi, e la devoluzione del fondo coi miglioramenti.”

Inghad appuntu fil-kawza fl-ismijiet **Conte F. Grima v. Francesco Le Brun,** deciza mill-Prim Awla fis-16 ta’ Novembru 1870 li –

“sebbene lo scioglimento del contratto succede *ipso iure* verificata la condizione, nel caso che la condizione risoluttiva fosse espressa… - pero` tanto nell’uno che nell’altro caso e` necessario che la risoluzione sia dalla Corte dichiarato, dietro la opportuna domanda gudiziaria.”

7.6 Dwar is-sitt aggravju, u kif diga` gie spjegat fid-dettal aktar 'il fuq, il-konvenut appellanti mhumiex korretti meta jsostnu li ma kellhomx ghalfejn jipprezentaw ebda prova dwar it-titolu taghhom. Huma eccepew li kienu proprjetarji ta’ l-art u ghalhekk riedu jipprovaw dan. L-ewwel Qorti, u din il-Qorti taqbel maghha, wara ezami tat-titolu li l-konvenuti appellanti jippretendu li ghandhom, gustament ikkonkludiet illi tali titolu ma kienx validu. Ghalhekk it-tieni u s-sitt aggravji huma infondati.

8. Fil-fehma ta' din il-Qorti hija wkoll ingustifikata t-tielet lanjanza ta’ l-appellanti stante li l-Qorti ta’ Prim Istanza bl-ebda mod ma strahet fuq is-sentenza *in parte* fil-kawza fl-ismijiet **Nobbli C. Zammit Gauci v. Kan. E. Gatt et**, izda hadet konjizzjoni ta’ din id-decizjoni u ccitat il-parti fejn issemma l-origini tat-titolu li l-atturi kienu qed jallegaw li kellhom fuq l-art.

9. Din il-Qorti, bhal dik ta’ qabilha, hija tal-fehma li ma kienx necessarju ghall-atturi li jippruvaw kif giet diviza bejniethom din l-art li l-ahwa Buttigieg ottenew minghand Bartolomeo Mifsud. Dak li kien necessarju huwa li jipprovaw li kellhom titolu ahjar minn dak tal-konvenuti.

Ghalhekk anke r-raba' aggravju huwa minghajr bazi u qed jigi respint.

10. Il-konvenuti jissottomettu fl-ahharnett li huma nieqsa s-segwenti denunzji, ossija li ma hemm ebda prova dwar l-eredita` ta' –
i) Francis Buttigieg li miet fil-11 ta' Ottubru 1980;

ii) Maria Buttigieg, bint Francis, li mietet fil-11 ta' Settembru 1993;

iii) Anglu Buttigieg li miet fis-17 ta' Marzu 1978;

iv) Joseph Buttigieg li miet fil-5 ta' Frar 1982;

v) Salvu Buttigieg li miet fit-30 ta' Novembru 1999

vi) Antonio Buttigieg li miet fit-12 ta' Marzu 2000.

Kif korrettement issottomettew l-appellati, il-ligi taghna u precizament fl-Artikolu 63(4) ta' l-Att XVII tal-1993 dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti, tirrikjedi illi jigu pprezentati denunzji ta' persuni li jkunu mietu ghaxar snin qabel il-prezentata ta' l-att tac-citazzjoni, u ghalhekk fil-kaz ta' Joseph Buttigieg ma kienx necessarju li tigi pprezentata tali dokumentazzjoni. Fir-rigward ta' Angelo Buttigieg, Maria Buttigieg u Francesco Buttigieg, l-atturi kienu diga` spjegaw fin-nota ta' osservazzjonijiet pprezentata minnhom quddiem il-Qorti ta' Prim Istanza, li dawn kienu gew esebiti kontestwalment mac-citazzjoni u jinsabu inseriti fl-atti u markati Dok MS[21], MS2[22], MS3 u MS4[23]. Dan apparti, Salvu u Antonio ahwa Buttigieg, atturi fil-kawza odjerna, mietu fil-mori tal-kawza u d-dikjarazzjonijiet fir-rigward ta' l-assi taghhom jinsabu esebiti fl-atti tal-kawza markati Dok Y u Dok Z a fol 332 et seq. Dan l-aggravju ghalhekk jirrizulta infondat ukoll.

Ghal dawn ir-ragunijiet, tiddeciedi billi tichad l-appell tal-konvenuti appellanti u tikkonferma *in toto* d-decizjoni

[21] fol 17
[22] fol 38
[23] fol 52 *et seq*

appellata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellanti.

< Sentenza Finali >

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