MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2007

Appell Civili Numru. 177/2002/1

Direttur ta' l-Artijiet

v.

Polidano Brothers Limited

Il-Qorti:

<u>PRELIMINARI</u>

1. Dan hu appell minn decizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tas-7 ta' Lulju 2004, fejn gew milqugha l-ewwel zewg talbiet attrici, ossija saret dikjarazzjoni li l-art akkwistata mill-attur Direttur ta' l-Artijiet permezz tal-kuntratt tal-21 ta' Novembru 1979, gewwa l-Imqabba, kontrada ta' Hal-Farrug, hija proprjeta` ta' l-istess attur u

konsegwentement l-istess art qed tigi okkupata llegalment mis-socjeta` konvenuta, izda gew michuda t-talbiet attrici l-ohra dwar id-danni. Din il-Qorti sejra tirriproduci d-decizjoni appellata ghall-ahjar intendeiment ta' dan l-appell. Is-sentenza appellata ddecidiet hekk,

"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fl-14 ta’ Frar, 2002, li in forza taghha, wara li ppremetta illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Grech, datat 21 ta’ Novembru, 1979, l-attur akkwista bicca art tal-kejl ta’ tlett elef mija sebgha u disghin metri kwadri, gewwa l-Mqabba, kontrada ta’ Hal-Farrug, kif mmarkata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta’ akkwist, dok. CSD1.

"Ippremetta illi s-socjeta` konvenuta qedgha tokkupa din l-art minghajr l-awtorizzazzjoni ta’ l-attur.

"Ippremetta illi l-agir illegali tas-socjeta konvenuta qed jikkaguna danni lill-attur.

"Ippremetta illi s-socjeta` konvenuta giet interpellata diversi drabi biex tivvaka l-art u biex tigi ppristinata inkluz permezz ta’ ittra ufficjali datata 5 ta’ Gunju, 2001, dok CSD2.

"Ippremetta illi s-socjeta` konvenuta baqghet inadempjenti.

"Talab lis-socjeta` konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

"1. Tiddikjara li l-art fuq imsemmija hija proprjeta` ta’ l-attur permezz ta’ kuntratt datat 21 ta’ Novembru, 1979, fl-atti tan-Nutar Alexander Grech.

"2. Tiddikjara li s-socjeta` konvenuta qeghda tokkupa din l-art illegalment.

"3. Tiddikjara li l-agir tas-socjeta` konvenuta qed johloq dannu lill-attur.

"4. Tillikwida d-danni kaggunati lill-attur.

"5. Tikkundanna lis-socjeta` konvenuta thallas l-istess danni.

"Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

"1. It-talbiet tal-attur huma preskritti a tenur ta’ l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

"2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante illi s-socjeta` esponenti akkwistat l-art indikata mill-attur, libera u franka, permezz ta’ kuntratt pubbliku tat-tnax (12) ta’ Settembru, elf disa’ mija u sebgha u disghin (1997) in atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (anness u mmarkat bhala Dok. PB1);

"3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa l-attur li jrid jipprova b’mod definittiv x’titolu huwa jivvanta fuq il-porzjon art de quo u fin-nuqqas it-talbiet kollha tieghu ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez;

"4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur ma sofriex danni u ghalhekk isegwi li t-tielet (3), raba’ (4) u hames (5) talba ma jistghux jintlaqghu;

"5. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta` esponenti okkupat l-art de quo in buona fede u ghalhekk lanqas ghandha tbati spejjez;

"6. Salv eccezzjonijiet ohra.

"Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

"Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

"Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

"Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

"Rat in-nota tal-Osservazzjonijiet tal-attur;

"Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

"Ikkunsidrat;

"Illi f'din il-kawza l-attur, ghan-nom tal-Gvern ta' Malta, qed jirreklama l-proprjeta` ta' bicca art li huwa kien xtara b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Grech tal-21 ta' Novembru, 1979; hu kellu jressaq din il-kawza peress illi s-socjeta` konvenuta tinsab in okkupazzjoni ta' din l-art u qed tirreklama li dik l-istess art hija proprjeta` taghha peress li xtratha b'att tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tat-12 ta' Settembru, 1997.

"Bil-kuntratt ta' Novembru, 1979, il-Gvern ta' Malta kien xtara (a) bicca art fil-limiti tal-Gudja maghrufa ta' "Miziep ir-Rih" sive "ta' Loretu" tal-kejl ta' tomna ekwivalenti ghal 1124 metri kwadri, tmiss mit-tramuntana ma' gid ta' Francesco Barbara, mal-lbic ma' gid ta' Peter Paul Testaferrata Maroni Vioni [recte: Moroni Viani] u mix-xlokk ma' gid ta' Salvatore Scicluna soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' 12c5, kif ukoll (b) bicca art ohra fl-Mqabba, drabi ohra limiti ta' Hal-Luqa, kontrada ta' "Hal-Farrug"; li tinkludi bir, tal-kejl ta' 3197 metri kwadri, tmiss mill-punent u lbic ma' gid ta' Spiridione Schembri, mill-grigal ma' gid ta' Scolastica Schembri u xlokk ma' triq pubblika. Il-kawza qed issir fuq din it-tieni porzjoni art indikata peress li s-socjeta` konvenuta tghid li hi kienet xtrat dik l-istess bicca art bil-kuntratt ta' Settembru, 1997. Fil-fatt, skond dan l-ahhar indikat kuntratt, is-socjeta` konvenuta xtrat l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Wied", fil-limiti ta' Hal-Luqa, fi triq Hal-Farrug, tal-kejl ta' cirka 3 itmien u nofs, ossia tal-kejl ta' cirka 3934 metri kwadri, konfinati lbic mat-triq, u mill-irjieh l-ohra ma' bini taghha stess. Ghalkemm id-deskrizzjoni tal-art fiz-zewg kuntratti mhiex l-istess, mhux kontestat li z-zewg kuntratti, fil-fatt, jirreferu ghall-istess bicca art, u dana huwa konfermat mill-pjanti annessi maz-zewg kuntratti li t-tnejn jinkwadraw l-istess bicca art.

"Mix-xhieda ta' Anthony Deguara, Assistent Direttur u Assistent Kummissarju tal-Artijiet, jirrizulta li, fil-fatt, is-

socjeta` konvenuta mhux qed tokkupa l-art kollha mixtrija mill-Gvern, izda l-parti l-kbira taghha. Il-parti okkupata, is-socjeta` konvenuta ikkonvertitha f'parkegg ghall-uzu ta' min jahdem fil-fabbrika taghha fl-inhawi, u ghattieta bl-asfalt u dawret l-art b'boundary wall.

"Is-Sur Deguara ezebixxa wkoll id-dokumenti tal-provenjenza tal-akkwist tal-art mill-Gvern. Minn dawn id-dokumenti jirrizulta li b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Giovanni Caruana tad-29 ta' Lulju, 1939, gie assenjat lil Theresa Mifsud porzjoni diviza tal-ghalqa fil-limiti ta' Hal-Luqa, fil-kontrada "ta' Hal-Farrug", imsemmija hekk ukoll, fiha il-kejl ta' circa ta' tomnien ossia tomnejn u nofs, tmiss it-tramuntana mal-gid ta' Andrea Schembri, il-punent mal-gid ta' Giuseppe Zammit u nofsinhar mat-triq. Theresa Mifsud mietet fis-16 ta' Mejju, 1970, b'testment fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona tat-13 ta' Ottubru, 1964. Skond dan it-testment hija innominat eredi tal-proprjeta` immobbli taghha lill-ulied nascituri ta' l-uniku binha Giovanni, f'parti u porzjoni ugwali bejniethom. Dawn l-eredi ta' Theresa Mifsud eventwalment bieghu l-art lill-Gvern ta' Malta bil-kuntratt imsemmi tal-21 ta' Novembru, 1979.

"Il-provenjenza tas-socjeta` konvenuta hija, min naha l-ohra differenti. It-titolu tal-vendituri tas-socjeta` konvenuta jinghad li gej mill-wirt ta' Michelina Caruana, li mietet fit-18 ta' April, 1997, u mill-wirt ta' Joseph Zammit, missier il-vendituri, li miet fis-16 ta' Novembru, 1970.

"Kif inghad, din il-kawza tirrigwarda trasferiment tal-istess bicca art minn zewg vendituri separati lil zewg xerrejja ukoll differenti. In-natura tal-azzjoni tista' titqies li hija vindicatoria, u l-attur li qed jinvoka l-proprjeta` tal-art in kwistjoni jrid jipprova titolu originali fuq il-proprjeta` vindikata. Id-duttrina tghallem li sid rivendikant m'ghandux ghalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita` tal-att aljenatarju li bis-sahha tieghu l-beni jkun gie f'idejn il-konvenut, sabiex isehhlu jirbah lura dak il-bini [recte: beni] minghand l-istess konvenut (ara "Scicluna vs Farrugia", deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 1936, u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet hemm imsemmija).

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibilita` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-*Italia*, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss ' il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb '*Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere*' kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjeta` huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni *rei vindicatoria* bhala '*una contraversia tra privati*' (*Tabet e Ottolenghi, 'La Proprieta*`). Il-Pacifici Mazzoni('*Istituzioni di Diritto Civile Italiano*', Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi '*sembra quindi che per equita`non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto*'.

"Illi din it-teorija tal-prova *migliore* ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "**Attard vs Fenech**", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo'. Hekk ukoll din il-posizzjoni giet ribadita fil-kawza "**Fenech et vs Debono et**", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn

iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll “**Vella vs Camilleri**”, deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fit-12 ta’ Dicembru, 2002).

"Mill-atti tal-kawza din il-Qorti thoss li l-attur wera bic-car li ghandu titolu tajjeb fuq l-art in kwistjoni, liema titolu jmur lura tal-anqas sal-1939, meta dina l-art giet assenjata lill-awtrici tal-vendituri tal-attur. Inoltre, skond l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, “*Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha*”. Il-Gvern ta’ Malta akkwista din l-art b’kuntratt ta’ Novembru, 1979, liema att gie insinwat fit-23 ta’ Novembru, 1979; min din id-data skada il-perjodu ta’ 10 snin, u ghal tul dan il-perjodu kollu il-pussess legali li l-Gvern ta’ Malta kellu ta’ din l-art ma gie kontestat minn hadd. Dwar il-bona fidi, l-artikolu 532 tal-Kodici Civili jiddisponi li, “*Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxa l-mala fidi, ghandu jippruvaha*”. F’dan il-kaz ma saret ebda prova li l-attur, meta akkwista l-art, kien in mala fidi; il-Gvern ghamel id-debiti ricerki u rrizultalu li l-art li kien se jakkwista kienet tal-awtrici tal-venditrici. L-anqas irrizulta li l-pussess tal-attur tul l-10 snin mehtieg, qatt kien interrott jew kien ekwivoku. B’hekk il-Gvern ta’ Malta, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, haseb bir-ragun li l-haga li kien se jakkwista kienet tal-vendituri fuq l-att, u kwindi l-akkwist sar b’titolu tajjeb, debitament insinwat, u b’bona fidi.

"Kif inghad mill-guristi, l-usucapione huwa titolu originali (ara, fost ohrajn, it-*Trabucchi*. “*Manuale di Diritto Privato*”), u meta l-usucapione tkun bazata fuq titolu, bona fidi u trapass ta’ 10 snin, *dan taghti* lill-akkwirent titolu li jorbot fuq kulhadd.

"Darba li l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-Kawza “*Cassar noe vs Barbara et*” deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta’ Ottubru, 1980 intqal li “fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjeta` jinkombi fuq l-

attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, it-titolu proprju". Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza "*Abela vs Zammit*", moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez. Vol.XLVI.II.619) fejn jinghad li "Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta' proprjeta`, *huwa jkun qiehed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-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 jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'. Hekk ukoll fil-kawza "**Mizzi noe vs Azzopardi et**", deciza fis-27 ta' Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal: "*meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess*".

"Il-Qorti mhix sodisfatta li s-socjeta` konvenuta ghandha xi titolu ahjar fuq l-istess art. L-ewwel nett jinghad li la darba l-Gvern ta' Malta akkwista dik l-istess art f'Novembru, 1979, b'titolu tajjeb u ta' bona fidi, dik l-istess art saret proprjeta` tal-Gvern b'mod assolut f'Novembru tal-1989, u, ghalhekk l-akkwist li ghamlet is-socjeta` konvenuta minghand l-eredi ta' Michelina Caruana sar minghand persuna li zgur wara l-1989 ma baqghux (jekk kienu) proprjetarji ta' dik l-art; kien akkwist *a non domini* li ma jistax jaghti titolu tajjeb lix-xerrejja. Inoltre, l-pussess taghhom kien wisq qasir biex jista' jaghti lok ghal xi titolu derivanti minn usucapione. Is-socjeta` konvenuta hadet pussess tal-art f'Settembru, tal-1997, u din l-azzjoni ghal izgumbrament taghha saret biss hames snin wara fi Frar tal-2002. Is-socjeta` konvenuta, kwindi, ma tista tinvanta ebda pussess jew titolu ahjar minn dak ta' l-attur.

"Barra minn dan, il-Qorti mhix perswaza bil-provenjenza tat-titolu reklamat mis-socjeta` konvenuta. Mhux biss id-deskrizzjoni ta' l-art fuq il-kuntratt taghha jhalli dubju dwar kemm hi l-istess art (avvolja l-indikazzjoni fuq il-pjanta turi l-istess art precedentement akkwistata mill-attur), izda l-provenjenza hija wkoll vaga ghax tirreferi biss ghall-att unilaterali (il-kuntratt '*causa mortis*') tal-vendituri. Ghar-rigward tad-deskrizzjoni tal-art, jidher per ezempju, li l-art in kwistjoni tmiss mix-xlokk ma' triq pubblika, kif deskritta fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur, u mhux mil-lbic, kif deskritta fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut. Lanqas ma jirrizulta li l-art hija "mill-irjieh l-ohra" konfinati ma' beni tas-socjeta` konvenuta; mit-tramuntana, fil-fatt, ma jidhirx li hi.

"Kollox ma kollox, il-Qorti hija konvinta dwar it-titolu tal-attur, li jipprevali fuq dak allegat mis-socjeta' konvenuta.

"Ghar-rigward tat-talbiet ghad-danni, ma saret ebda prova tad-danni finanzjarji li jista' sofra jew qed isofri l-attur minhabba l-agir abuziv tas-socjeta` konvenuta. Kwindi, l-ahhar tlett talbiet ma jistghux jigu milqugha, u la se jigu michuda mhux mehtieg li din il-Qorti tiddiskuti l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mis-socjeta` konvenuta, li tolqot biss dawn it-talbiet attrici, bazata kif inhi fuq l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili li timponi terminu ta' sentejn ghall-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat. Din il-Qorti ma tarax lanqas, f'dan l-istadju, li ghandha taghti opportunita` ulterjuri biex tingieb il-prova dwar id-danni; din il-prova kellha tingieb fil-kors tas-smiegh tal-kawza.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi tilqa' l-ewwel zewg talbiet tal-attur kif dedotti; min naha l-ohra, qed tilqa' r-raba' eccezzjoni tas-socjeta` konvenuta, u b'hekk tichad, it-tielet, ir-raba' u il-hames talbiet attrici.

"L-ispejjez tal-kawza, pero`, jithallsu kollha mis-socjeta` konvenuta.

<u>IR-RIKORS TA' L-APPELL TAS-SOCJETA` POLIDANO BROTHERS LIMITED</u>

2. Is-socjeta` konvenuta hassitha aggravata bid-decizjoni tal-Qorti ta’ Prim Istanza u appellat minnha fuq dawn l-aggravji:-

(i) Il-Qorti kienet zbaljata meta akkoljiet l-ewwel zewg talbiet ta’ l-attur peress li huwa ressaq provi minimi u essenzjalment strah fuq id-dokumenti pprezentati u ma kienx irnexxielu jipprova li l-art effettivament tappartjeni lilu fil-grad rikjest mil-ligi u l-gurisprudenza. Tillanja li fl-azzjoni rivendikatorja, li tigi istitwita minn dak li jkun tilef il-pussess ta’ proprjeta` kontra min ikun fil-pussess minghajr titolu ghalih, il-konvenut ma ghandu jipprova xejn u l-attur irid jipprova li hu s-sid *erga omnes*. In sostenn ta’ dan ticcita diversi sentenzi fost ohrajn dik fl-ismijiet **Markiza B. Cremona Barbaro of Saint George noe v. Joseph u Cecilia konjugi Vella Galea**[1] fejn inghad illi fl-*actio reivindicatoria* huwa l-attur li ghandu l-oneru tal-*probatio diabolica* u jekk din il-prova ma ssirx, huwa rrilevanti x’tip ta’ titolu ghandu l-konvenut.

L-appellanti tissottometti li l-Qorti ta’ Prim Istanza ddikjarat illi l-azzjoni esperita mill-attur hija dik vindikatorja, izda donnha applikat il-principji ta’ l-*actio publiciana* meta evalwat jekk l-attur irnexxielux jipprova l-fondatezza tat-talbiet tieghu. Tissottometti li l-azzjoni odjerna ma tistax tigi evalwata fuq il-kriterji ta’ min wera l-ahjar titolu ghaliex mill-premessi tac-citazzjoni jirrizulta kjarament li din saret minghajr ebda referenza ghat-titolu tal-konvenuta. L-attur ghazel li jimposta l-azzjoni odjerna fuq l-*actio vindicatoria* b’talba specifika sabiex il-Qorti tiddikjara li l-art *de quo* tappartjeni lilu *erga omnes*, ghaliex akkwistaha permezz ta’ kuntratt datat 21 ta’ Novembru 1979 - b’hekk l-attur obbligat jipprova din il-pretensjoni erga omnes.

Tghid ukoll li l-Qorti minn jeddha stabbiliet illi l-attur kien ipprova t-titolu tieghu a bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, meta l-appellat ibbaza l-pretensjoni tieghu fuq il-kuntratt tal-21 ta’ Novembru 1979, minghajr qatt ma ppretenda li akkwista l-art permezz tal-preskrizzjoni. Skond l-appellanti l-Qorti ta'

[1] Deciza fit-30 ta’ Novembru 1995 – PA - ara Appell Inferjuri fl-ismijiet **Jos. Cassar v. Sunny Muscat** deciza 28 ta’ April 2004

l-ewwel grad kellha tezamina biss jekk il-kuntratt tal-1979 tat titolu lill-attur fuq l-art reklamata minnu, ghaliex b'dan l-agir taghha hija ppregudikat lis-socjeta` konvenuta li zgur kien ikollha interess li tikkontesta l-allegazzjoni ta' l-akkwist tad-dritt bil-preskrizzjoni akkwisittiva bi provi kuntrarji li juru li xi wahda jew aktar mir-rekwiziti ta' l-*usucapione* ma jirrizultawx. Tant hu hekk li kienet tipprova li l-art ma kenitx ipposeduta mill-Gvern tul l-ghaxar snin kollha stante li l-pussess kien ghand bidwi li kien ihallas il-qbiela lill-awturi fit-titolu tal-appellanti.

Izzid illi hu principju pacifikament akkolt[2] li l-preskrizzjoni eccepita ghandha tkun specifikata u li l-Qorti ma tistax tissupplixxi ghan-nuqqas tal-parti ghaliex dan hu process ghal kollox anti-guridiku[3] kif hu wkoll provdut fl-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili. In sostenn ta' dan isemmu s-sentenza fl-ismijiet **Joseph Cassar v. Sunny Muscat**[4]. Hu ghalhekk desumibbli li ma kienx lecitu li l-Qorti tindaga u tistabilixxi jekk kienitx applikabbli l-preskrizzjoni.

Inoltre, tirrileva li jezistu mankanzi fit-titolu ta' l-appellat li ghandhom iservu biex juru li l-attur naqas li jgib il-*probatio diabolica* mehtiega biex jipprova t-titolu tieghu, li l-Gvern akkwista l-art b'kuntratt tal-21 ta' Novembru 1979, fejn intqal li giet akkwistata bicca art fl-Imqabba kontrada ta' Hal-Farrug tal-kejl ta' 3197 metri kwadri, tmiss mill-punent u lbic ma' gid ta' Spiridione Schembri, mill-grigal ma' gid ta' Scolastica Schembri u xlokk ma' triq pubblika. Hemmhekk jinghad li l-artijiet akkwistati mill-Gvern kienu gew assenjati lil Teresa Mifsud in forza ta' divizjoni tal-1939. Din Teresa Mifsud mietet fis-16 ta' Mejju 1970 u b'testment tat-13 ta' Ottubru 1964, hija kienet istitwiet bhala eredi taghha lill-ulied naxxituri ta' l-uniku binha Giovanni, li eventwalment bieghu l-art lill-Gvern ta' Malta bil-kuntratt tal-21 ta' Novembru, 1979. Izda minn ezami tal-kuntratt tal-1939 jidher li l-art hija deskritta bhala tal-kejl ta' tomnejn u nofs u allura setghet tammonta biss ghal bejn 2234 metri kwadri u 2810 metri kwadri. Ghalhekk il-Qorti qatt ma setghet tikkonkludi li l-attur ipprova t-titolu

[2] Kollezz XLI p1 p168; Vol XXXIII pt 1 p481
[3] **Francis Bugeja noe v. Indria Mercieca** – Appell – 29 ta' Mejju 2000
[4] Appell Inferjuri – 28 ta' April 2004

tieghu fuq l-art *de quo* kollha. Min-naha l-ohra, l-appellanti akkwistat 3934 metri kwadri. Ghalhekk il-Qorti kellha tichad it-talbiet attrici kollha.

ii) Subordinament, l-appellanti tinsisti li anke li kieku kellha tigi kkonfermata s-sentenza appellata hija ma kellhiex terfa' l-piz ta' l-ispejjez gudizzjarji kollha, stante li l-ewwel Qorti laqghet biss l-ewwel zewg talbiet attrici, u cahdet ir-rimanenti tlett talbiet. L-appellanti tissottometti li l-azzjoni odjerna tikkomprendi zewg azzjonijiet - l-*actio rivendicatorja* u azzjoni distinta ghad-danni allegatament sofferti mill-attur, liema talbiet gew michuda. Tissottometti li din mhix kawza ta' zgumbrament, bhalma qalet l-ewwel Qorti, izda principalment hija kawza ghad-danni minhabba okkupazzjoni bla titolu u t-talbiet principali kienu relati ma' tali danni.

<u>IR-RISPOSTA TA' L-APPELL TAD-DIRETTUR TA' L-ARTIJIET</u>

3. Skond l-appellat, is-sentenza tal-Qorti ta' l-ewwel grad hija gusta u ekwa u jithoqqilha konferma. In sostenn ta' dan issottometta s-segwenti argumenti -

i) Ghalkemm huwa veru li f'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur irid jipprova t-titolu originali fuq il-proprjeta` in kwistjoni, kif korrettement irriteniet l-ewwel Qorti, il-gurisprudenza[5] mmitigat il-grad ta' prova rikjest u gie ritenut illi t-titolu attrici ghandu jigi mqabbel ma' dak tal-konvenut pussessur.

ii) Dwar il-lanjanza ta' l-appellanti rigwardanti l-preskrizzjoni, l-appellat jghid li huwa jaqbel ma' dan kollu izda jsostni li l-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 ma kienx qed jigi invokat bhala eccezzjoni, izda "bhala stat ta' fatt, illi jaghti titolu originali lil min qieghed jaghmel l-azzjoni odjerna." Fid-dawl tal-prova diabolika rikjesta fl-azzjoni rivendikatorja, bbazata fuq titolu origiali u mhux derivattiv, l-usucapione hija meqjusa bhala titolu originali, li fuqha jista' jistrieh attur li jkun istitwixxa azzjoni ta' din ix-xorta.

[5] ara s-sentenzi **Attard v. Fenech** 28 ta' April 1875; **Fenech et v. Debono et** 14 ta' Mejju 1935; **Vella v. Camilleri** 12 ta' Dicembru 2002

Dan l-insenjament gie ritenut fil-kawza fl-ismijiet **Benmar Co v. Frank Saliba**, deciza mill-Prim Awla fid-9 ta' Ottubru 2003, fejn il-principju gie wkoll ammess fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena, fejn mhix mehtiega l-prova tat-titolu. L-ewwel Qorti applikat il-principju tal-prova ta' titolu originali, a bazi tal-fatt li kien ilhom li ghaddew aktar minn ghaxar snin minn meta l-attur akkwista l-art "*in bona fede*". Ma jsegwix ghalhekk l-argument ta' l-appellanti li l-Qorti ta' Prim Istanza applikat il-principji ta' l-*actio publiciana* fl-evalwazzjoni taghha tat-titolu attrci stante li l-prova kienet wahda bbazata fuq titolu originali – dak rikjest fl-*actio rivendicatoria*. Inoltre, l-argument ta' l-appellanti dwar il-fatt li l-Qorti ma tistax tqajjem hi *ex officio* din l-eccezzjoni ma jsegwix, ghaliex il-preskrizzjoni ma gietx invokata bhala eccezzjoni izda bhala prova ta' titolu originali, principju accettat mill-Qrati taghna.

iii) F'azzjoni ta' din ix-xorta huwa ritenut fil-gurisprudenza li meta l-attur ikun irnexxielu jipprova t-titolu tieghu, ikun jispetta ghall-konvenut li jipprova xi titolu ahjar, meta dan jeccepixxi li hu proprjetarju ta' l-art in kwistjoni. Il-konvenuta kienet ghalhekk obbligata tipprova titolu ahjar minn dak ta' l-attur ghaliex hija eccepiet li akkwistat l-art fl-1997, u mhux "sabiex, semplicement, kif talbet fir-Rikors ta' l-Appell ixxejjen l-allegazzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva".

iv) Dwar l-aggravju fuq l-ispejjez gudizzjarji l-appellat jissottometti li l-Artikolu 223(1) tal-Kap. 12 jaghmilha cara li kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lit-tellief ghall-ispejjez u s-subartikolu 3 jaghti diskrezzjoni assoluta lill-Qorti dwar l-ispartizzjoni ta' l-ispejjez gudizzjarji meta ma jigux akkolti t-talbiet attrici kollha. Fil-kaz odjern il-Qorti korrettement hasset li ghandha tiddeklina milli tutilizza dan is-subinciz li mhux wiehed tassattiv, ghaliex ghalkemm hija cahdet it-talbiet dwar id-danni, il-kwistjoni kienet marbuta ma' l-ewwel zewg talbiet attrici, cioe` d-determinazzjoni tal-proprjeta` ta' l-art de quo u l-konsegwenzjali okkupazzjoni illegali da parti tas-socjeta` konvenuta. It-talbiet dwar id-danni, ghakemm dedotti f'talbiet separati kienu biss incidentali u dipendenti fuq id-

determinazzjoni ta’ l-ewwel zewg talbiet attrici li gew milqugha mill-ewwel Qorti. L-iskop tal-kawza odjerna kien li jigi determinat min hu sid il-proprjeta` u l-konsegwenzjali dikjarazzjoni ta’ okkupazzjoni llegali da parti tas-socjeta` konvenuta. Fir-rigward ta’ l-izgumbrament l-appellat jista' jistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 228 tal-Ligijiet ta’ Malta.

IL-KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

4.1 Trattandosi ta’ l-*actio rei vindicatoria*, tillanja s-socjeta` appellanti, l-attur kien obbligat jipprova pozittivament it-titolu tieghu fuq l-art in kwistjoni *erga omnes*, minghajr il-bzonn li s-socjeta` konvenuta, li tinsab fil-pussess ta’ l-art in kwistjoni, tipprova xejn. Skond l-appellanti, il-Qorti ghalkemm iddikjarat li hawn si trattava ta’ azzjoni rivendikatorja, donnha applikat il-principji ta’ l-*actio publiciana* meta evalwat jekk l-attur kienx irnexxielu jipprova l-fondatezza tat-talbiet tieghu. Is-socjeta` appellanti tissottometti li f’azzjoni ta’ din ix-xorta, il-Qorti ma ghandhiex tasal ghad-decizjoni taghha fuq il-kriterji ta’ min ghandu l-ahjar titolu ghaliex l-attur imposta l-azzjoni tieghu b’talba specifika sabiex il-Qorti tiddikjara li huwa sid l-art stante li akkwistaha bil-kuntratt tal-21 ta’ Novembru 1979, u dan minghajr ma qatt qajjem il-preskrizzjoni akkwizittiva li skond l-appellanti l-Qorti ma setghetx tqajjem "di sua sponte", stante li dan jammonta ghall-pregudizzju u vjolazzjoni tal-principju tal-kontradittorju. Tillanja illi li kieku l-attur strah fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva fic-citazzjoni tieghu, hija kienet tipprova li l-pussess tieghu ma kienx pacifiku stante li l-art kienet fil-pussess ta’ gabillott li kien ihallas il-qbiela lill-awturi taghha fit-titolu.

4.2 Din il-Qorti tibda billi tosserva li ghalkemm huwa minnu li fl-azzjoni rivindikatorja l-prova dwar it-titolu ta’ proprjeta` ghandha tkun wahda netta u inekwivoka u fin-nuqqas id-dubbju jirrizolvi ruhu favur il-parti konvenuta, il-Qrati taghna tul il-milja taz-zmien, immitigaw il-*probatio diabolica* rikjesta mill-parti rivendikanti u accettaw il-possibilita` li attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-*actio publiciana*. Inoltre, gie wkoll ritenut mill-gurisprudenza illi l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova

xejn, sakemm huwa stess ma jgibx ‘il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih[6], u li fejn il-konvenut “ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat 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[7]”

4.3 Din il-Qorti, kif presjeduta, tikkondividi pjenament id-duttrina u l-gurisprudenza citata mill-ewwel Qorti u taghmilhom taghha. Inoltre, tirrileva illi l-Qorti ta’ l-Appell diga` trattat fid-dettal l-izvilupp li sehh fil-gurisprudenza lokali f’diversi sentenza ricenti, fosthom dawk fl-ismijiet **Vella et v. Camilleri[8], Paul Buhagiar et v. John Pace et[9]** u dik fl-ismijiet **Paul u Lorraine konjugi Pace v. Joseph u Giovanna sive Joan konjugi Meli[10]**, u f’dan is-sens din il-Qorti sejra ticcita parti li jidhrilha li hija l-aktar wahda saljenti u pertinenti minn dak spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **John Vella et v. Sherlock Camilleri** (deciza minn din il-Qorti, diversament komposta, fit-12 ta' Dicembru 2002) jigifieri li,

“ …il-Qrati taghna, konsapevoli bid-diffikulta` li ssir tali prova, u fl-interess tal-gustizzja, accettaw il-possibilta` li attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-actio publiciana. Hekk, fil-kawza Attard nomine v. Fenech deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell, fit-28 ta’ April, 1875 (Vol VII p.390) gie osservat -

"“che l’azione intentata dall’attore nel suo libello quale procuratore dell’assente Angelo Zarb e` duplice, la reivindicatoria e la publiciana, giusta I principii della legge Romana; colla prima l’attore deve provare di aver il dominio della cosa, che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; colla seconda di averne avuto

---

[6] **Nazzareno James et v. Mario Montesin et** PA – deciza 27 ta’ Marzu 2001
[7] **Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino** – Appell Superjuri deciz 9 ta’ Frar 2001 - ara wkoll Koll. Vol VII p 267; XXXII – I – 735; XXXLVI – II – 630; XLVI – I - 619
[8] Qorti ta’ l-Appell, diversament komposta - deciza fit-12 ta’ Dicembru 2002
[9] deciza 9 ta’ Marzu 2007
[10] deciza fit-3 ta’ Marza 2006; ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said** deciza fl-1 ta’ Lulju 2005

il possesso; e di possederla il convenuta con un diritto minore e piu` debole del suo. Che e` ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stesso oggetto" (ara wkoll Fenech v. Debono, Prim Awla, 14 ta' Mejju 1935, Vol XXX – 1 – 488)

"Dan il-principju kien jezisti fid-Dritt Ruman, u mhux talli mhux inkompatibbli mal-Kodici Civili odjern, izda gie accettat mill-Qrati taghna bhala principju validu li ghadu jezisti fil-ligi Maltija, kif fuq intwera. Skond dan il-principju mhux mehtieg li l-attur jipprova titolu originali fuq il-proprjeta` izda huwa bizzejjed li jipprova dritt fuq l-art anterjuri (ghal) dak tal-konvenut. Ir-rizultat, ovvjament ma jkunx bhala vindicatoria li kwazi kwazi tiddeciedi t-titolu ta' l-attur *erga omnes*, imma r-rizultat ikun fil-konfront tal-konvenut, it-titolu ta' l-attur huwa ahjar minn dak tal-konvenut, u dan ta' l-ahhar m'ghandux jithalla fit-tgawdija ta' l-art a skapitu ta' min ghandu dritt aktar minnu."

Fil-kawza precitata gie spjegat illi ghalkemm l-azzjoni *publiciana* m'ghadhiex applikabbli fid-dritt Taljana, dan ma japplikax fil-ligi taghna u l-gurisprudenza Maltija ma segwietx id-decizjonijiet tal-Qrati Taljani "malgrado l-kwazi identita` tad-disposizzjoni ta' l-Artikolu 18 tal-ligi Taljana u l-Artikolu 439 tal-ligi taghha, probabilment ghaliex id-Dritt Ruman baqa' dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-dritt taghna." Dan apparti, kuntrarjament ghal dak li ssostni l-appellanti, u kif korrettement irrilevat l-ewwel Qorti, fid-decizjoni fl-ismijiet **Attard noe v. Fenech** surreferita z-zewg azzjonijiet "*si possono cumulare e le disposizioni dell'Ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni*."

Gie ritenut inoltre fid-decizjoni tal-Prim Awla fl-ismijiet **Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo**[11] illi meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art gie permess li l-ezami ma jkunx bazat fuq il-prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Il-Qorti

[11] 24 ta' Ottubru 2003

kompliet tispjega li darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar, bi provi cari, univoci u indubbi. Inghad ukoll fid-decizjoni moghtija minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Abela v. Zammit**[12] li meta l-imharrek jaghzel li 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 jirnexxilux fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima *'melius est non habere titulum quam habere vitiosum*."

4.4 Illi fuq l-iskorta tal-principji enuncjati hawn fuq jirrizulta li l-Qorti ta' l-ewwel grad tat interpretazzjoni korretta tal-ligi u tal-gurisprudenza dwar il-materja. L-attur ma kienx obbligat li jipprova f'kull kaz u taht kwalsiasi cirkustanzi titolu originali biex jirnexxi fl-azzjoni minnu esperita, izda huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li t-titolu u l-pussess minnu pretizi fuq l-immobbli *de quo* ikun ahjar u aqwa minn dak tal-parti avversarja.

5.1 Dan maghdud, din il-Qorti hija tal-fehma ferma, li l-ewwel Qorti ma setghetx taghmel ir-riferenza li hija ghamlet fil-korp tas-sentenza appellata ghall-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva, bl-applikazzjoni ta' liema kkonkludiet li l-Gvern mhux talli kellu titolu ahjar minn tal-konvenuta, izda kellu titolu validu *erga omnes*, stante li kien ilu fil-pussess bil-*bona fide* u b'titolu tajjeb ghal aktar mill-ghaxar snin rikjesti mill-ligi. Kif korrettement tissottometti l-appellanti, il-preskrizzjoni, kemm dik estintiva u anke dik akkwizittiva, ma tistax titqajjem mill-Qorti *ex officio*, u d-disposizzjoni ta' l-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili japplika ghall-istitut kollu tal-preskrizzjoni. Dan ghar-raguni ovvja li ma huwiex gust li l-kontro-parti ma tigix moghtija l-opportunita` li ggib, skond l-ghodod procedurali konsentiti lilha, provi u sottomissijoniet li kapaci jinnewtralizzaw dak li jkun qed jigi affermat. Mod iehor ikun qed jigi vvjolat il-principju tal-kontradittorju, sostrat ta' kull azzjoni fil-kontenzjuz.

[12] deciza fis-16 ta' Mejju 1962

5.2 Huwa veru li fin-nota ta' osservazzjonijiet pprezentata mill-attur fis-16 ta' Gunju 2004 (ftit granet biss qabel ma giet deciza l-kawza appellata), sorprendentement dan jghid li kien qed jistrieh ghall-prova tat-titolu fuq l-Atikolu 2140. Izda l-preskrizzjoni ma tistax titqajjem f'nota ta' osservazzjonijiet li ssir fi stat tant avvanzat tal-kawza. Mhux konsentit li wiehed jintroduci element iehor gdid f'kawza, in sostenn tal-posizzjoni tieghu, wara li jkunu gew indirizzati l-argumenti kemm ta' naha u kemm ta' ohra u l-kawza tkun thalliet ghas-sentenza b'semplici nota ta' osservazzjonijiet. L-istess nota ta' osservazzjonijiet infatti lanqas biss giet notifikata lill-kontroparti stante li l-Qorti kienet ordnat lill-konvenuta biex tipprezenta n-nota taghha qabel dik ta' l-attur, Direttur ta' l-Artijiet. Kien ikun mod iehor li kieku dik in-nota saret fi stadju bikri tal-kawza b'notifika lill-kontroparti sabiex din ikollha l-opportunita` tipprezenta l-provi jew is-sottomissjonijiet taghha dwar il-preskrizzjoni.

5.3 Dwar dan inoltre, gie ritenut mill-awtur Pugliese[13], li l-preskrizzjoni akkwizittiva ma tistax titqajjem mill-Qorti minhabba l-principju fundamentali li l-gudikant ghandu jiddeciedi biss fuq dak li jigi sottomess fl-atti u tul il-proceduri mill-partijiet u li jekk il-preskrizzjoni akkwizittiva ma tkunx giet imqajma, allura titqies li giet rinunzjata. L-awtur jispjega li "*la prescrizione non invocata non e' un elemento della causa; ed il giudice il quale deve decidere il rapporto controverso cogli elementi che la causa gli offre, giustamente non ne tien conto: il giudice puo` supplire al difetto delle parti nelle ragioni di diritto e non in quella di fatto*" - u l-preskrizzjoni hija kostatazzjoni ta' fatt. Din il-parti ta' l-aggravju hija ghalhekk fondata.

6.1 Fl-ahhar parti ta' l-ewwel aggravju, is-socjeta` konvenuta appellanti tillanja li jezistu wkoll mankanzi fit-titolu ta' l-attur li ghandhom iservu biex juru li l-attur naqas li jgib il-*probatio diabolica* rikjesta f'azzjoni ta' din ix-xorta, u li dan kellu jwassal lill-Qorti tichad it-talbiet tieghu fl-intier taghhom. L-appellanti tissottometti li, filwaqt li l-Gvern

[13] Prescrizione acquisitiva - Vol I - nru 259 et seq – kwotat fit-tezi ta' Dr. Carmel Galea intitolata *'The ten year acquisitive prescription'* pg 109

akkwista bicca art tal-kejl ta’ 3197 metri kwadri, bil-kuntratt tal-21 ta’ Novembru 1979, Teresa Mifsud, l-awtrici tal-vendituri li minghandhom il-Gvern akkwista l-
art, kienet giet assenjata art tal-kejl ta’ tomnejn u nofs. Skond l-appellanti ghalhekk "l-art li l-attur jallega li akkwista setghet tammonta biss ghal bejn 2243 metri kwadri u 2810 metri kwadri. Anki ghal din ir-raguni biss l-ewwel Onorabbli Qorti ma seta' qatt jirrizultalha li l-attur ipprova t-titolu tieghu fuq l-art kollha pretiza minnu.”

6.2 Mis-suespost jidher li s-socjeta` appellanti, ghalkemm taqbel li l-art li messet lil Teresa Mifsud u dik li giet mibjugha lill-Gvern minghand il-werrieta taghha fl-1979, hija l-istess wahda, tissottometti li l-vendituri li minghandhom akkwista l-art il-Gvern bieghu art li hija akbar fil-kejl minn dak li huma fil-fatt wirtu minghand Teresa Mifsud. Minn ezami tal-kuntratti esebiti fil-kawza jirrizulta li l-Gvern ta’ Malta akkwista bicctejn art, fosthom l-art in kwistjoni b’kuntratt tal-21 ta’ Novembru 1979, in atti Nutar Dr. A. Grech, minghand Annunziato Mifsud u ibnu John Mifsud f’ismu u f’isem uliedu minuri David u Maria Mifsud, kif ukoll l-ulied naxxituri. Dan il-kuntratt gie insinwat fit-23 ta’ Novembru, 1979. F’dan il-kuntratt (esebit *a fol* 5 *et seq* tal-process) l-art *de quo* hija deskritta bhala “bicca art fl-Imqabba, drabi ohra limiti ta’ Hal-Luqa, kontrada “ta’ Hal-Farrug”, li tinkludi bir, tal-kejl ta’ tlett elef mija sebgha u disghin metri kwadri, tmiss mill-punent u lbic ma’ gid ta’ Spiridione Schembri, grigal ma’ gid ta’ Scolastica Schembri u xlokk ma’ triq pubblika, u murija bil-bordura safra u bin-numru wiehed fuq pjanta *Land Drawing* mitejn disgha u tletin A/hamsa u sebghin/A 'part of’” li kopja taghha kienet giet annessa mal-kuntratt, markata Dok. X. Fl-istess kuntratt, jinghad li l-art kienet giet ghand il-vendituri b’wirt minghand Teresa mart Annunziato Mifsud li mietet fis-16 ta’ Mejju 1970, li kienet "a sua volta" akkwistat l-art, in forza ta’ kuntratt ta’ divizjoni in atti Nutar Giovanni Caruana tad-29 ta’ Lulju 1939[14].

[14] Dok EC4

Dan il-kuntratt tal-1939 gie esebit mill-attur appellat, flimkien ma' dokumenti ohra (ara dokumenti *a fol* 42 *et seq* tal-process). Jirrizulta mill-istess kuntratt ta' divizjoni li lil Teresa Mifsud messha is-Sitt porzjon li kienet tikkomprendi erba ghelieqi li wahda minnhom hija dik deskritta fil-paragrafu bin-numru 14, ossija dik fil-"Limiti ta' Hall Luca imsemmija ta' Hall Farrug", li hija dik akkwistata mill-Gvern bil-kuntratt tal-1979, izda din l-art tinsab deskritta fil-paragrafu 14 bhala –

"Porzioni divisa tall-ghalqa fil-limiti ta' Hall-Luca fil-cuntrada ta' Hall-Farrug imsemmija hekk wkoll, fiha il-kejl ta' incirca ta' tomnein ossia tomnejn u nofs, tmiss it-tramuntana mal-gid ta' Andrea Schembri, il-punent mal-gid ta' Giuseppe Zammit u nofsinhar mat-triq, soggetta ghall-passagg pedestri u equestri lein il-beni vicini…"

Fi kliem iehor, il-kejl imsemmi f'dan l-ahhar kuntratt mhux l-istess bhal dak imsemmi fil-kuntratt li bih il-Gvern akkwista l-art fl-1979, li hu preciz – 3197 metri kwadri, minghajr l-uzu tat-terminu "*circa*". Issa kull tumolo huwa ekwivalenti ghal 1124.09 metri kwadri u l-art fil-kuntratt tal-1939 hija deskritta bhala wahda li tkejjel incirca tomnejn u nofs – allura minn dan isegwi illi tista' titkejjel minn hamsa fil-mija (5%) aktar sa hamsa fil-mija (5%) anqas mill-kejl ta' tomnejn u nofs li jammonta ghal kejl minn 2810.225metri kwadri sa massimu ta' 2950.736metri kwadri. Huwa sewwa sew sa dan il-kejl li l-Gvern jista' joqghod fuq il-kuntratt ta' divizjoni tal-1939, u huwa sa dan il-kejl massimu li l-attur irnexxielu jipprova li t-titolu tieghu jmur lura sal-1939. Dan ghaliex jekk l-art kollha trasferita lill-Gvern ma kenitx ta' l-awtrici tal-vendituri, dawn ma setghux jittrasferuwha stante l-principju li "*nemo dat quod non habet*."

6.3 Minbarra l-konsiderazzjonijiet fuq esposti, din il-Qorti hija tal-fehma, bhal dik ta' qabilha, li s-socjeta` konvenuta ma rnexxielhiex tipprova titolu ahjar minn dak attrici li jmur lura sal-1939. Il-konvenuta anzi pprezentat biss kuntratt ta' l-akkwist tat-12 ta' Settembru 1997[15] minn fejn jirrizulta

[15] Dok PB1 a fol 21 et seq

li Carmel Polidano ghan-nom tas-socjeta` appellanti kien akkwista minghand Dun Karm Zammit u ulied Joseph Zammit u Rosina neè Caruana "l-ghalqa maghrufa bhala tal-Wied, fil-limiti ta' Hal Luqa, fi Triq Hal Farrug, tal-kejl ta' cirka tlett itmiem u nofs ossia tal-kejl ta' cirka tlett elef disa' mija u erbgha u tletin metri kwadri (3934mk) konfinanti lbic mat-triq u mill-irjieh l-ohra ma' beni tal-kumpratur….kif ahjar indikata fuq il-pjanta markata dokument ittra 'A' annessa ma' att tieghi tal-lum stess." Fl-istess kuntratt jinghad li l-vendituri akkwistaw l-art b'wirt minghand iz-zija taghhom Michelina Cremona li mietet fit-18 ta' April 1997 u minghand missierhom li miet fis-16 ta' Novembru 1970. Dwar il-provenjenza tat-titolu taghhom izda la pproducew dokumentazzjoni u lanqas xhieda, u dan minkejja l-lista tax-xhieda dettaljata li kienu ghamlu flimkien man-nota ta' l-eccezzjonijiet minnhomipprezentata fit-22 ta' Marzu 2002. Kif sewwa rrilevat l-ewwel Qorti, il-provenjenza hija vaga ghall-ahhar u tirreferi biss ghal atti *causa mortis* li lanqas biss gew ipprezentati fl-atti ta' din il-procedura.

Din il-Qorti tirrileva wkoll illi ghalkemm fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist tal-konvenut l-art mmarkata hija l-istess bhal dik indikata fil-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur, id-deskrizzjoni taghha fil-kuntratt hija differenti. Inoltre, id-deskrizzjoni moghtija fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-attur li l-art tmiss ma' triq pubblika mix-xlokk hija korretta, filwaqt li fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti l-art hija deskritta li tmiss ma' triq pubblika mil-lbic.

6.4 Jidher ghalhekk li, kif sewwa ddecidiet l-ewwel Qorti, it-titolu ta' l-attur ghandu jipprevali minn dak allegat mill-appellanti – dan izda biss sal-kejl li jirrizulta fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1939, u l-aggravji tas-socjeta` konvenuta taht dan l-aspett huma infondati.

7.1 Jibqa' li tigi deciza l-lanjanza ta' l-appellanti dwar l-ispejjez gudizzjarji. Skond l-appellanti l-ewwel Qorti ma kellhiex tikkundanna lis-socjeta` thallas l-ispejjez kollha stante li hija kienet cahdet it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici u laqghet ir-raba' eccezzjoni taghha. Skond l-appellanti l-azzjoni odjerna tinkorpora zewg azzjonijiet separati – l-*actio reivindicatoria* u azzjoni ghad-danni - u t-

talbiet principali kienu relatati mad-danni allegatament sofferti mill-attur minhabba l-okkupazzjoni ta’ l-art *de quo*.

7.2 In linea generali, il-mod kif ghandhom jithallsu l-ispejjez gudizzjarji huwa regolat bl-Artikoli 223 sa 225 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta, b’dana li normalment kull sentenza definittiva ghandha tikkundanna lill-parti telliefa ghall-ispejjez. Izda din ir-regola mhix wahda rigoruza li l-Qrati ghandhom bilfors jikkonformaw ruhhom maghha, tant li gie ritenut illi dwar l-ispejjez ma tezisti ebda regola fissa u l-konkluzjoni ghandha tkun li ghandhom jigu kkonsiderati c-cirkostanzi kollha, anke dawk ic-cirkostanzi partikolari, ta’ kull kaz[16]. In oltre, ghalkemm is-subinciz 3 ta’ l-Artikolu 223 tal-Kap. 12 jipprovdi li –

“Fil-kazijiet kollha, il-qorti tista' tordna li kull parti ghandha tbati l-ispejjez taghha, meta kull wahda mill-partijiet tkun it-telliefa f’xi punt tal-kawza, jew meta jindahlu kwistjonijiet difficli tal-ligi, inkella ghal xi raguni tajba ohra.”

Mill-istess kliem uzat mil-ligi din id-disposizzjoni thalli d-diskrezzjoni ahharija f'idejn il-gudikant.

Fil-kaz odjern huwa veru li t-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet attrici dwar id-danni ghall-okkupazzjoni llegali ta’ l-art mill-konvenuta, gew michuda mill-Qorti, izda dawn it-talbiet kienu sussidjarji ghal-ewwel zewg talbiet attrici, li gew milqugha. Din hija azzjoni rivendikatorja b’talba ghad-danni minhabba okkupazzjoni, u mhux zewg kawzi, kif donnha qed targumenta l-appellanti.

Dan maghdud, peress illi din il-Qorti sejra tilqa' t-talba ta’ l-appellanti li l-attur kien irnexxielu jipprova biss li kien sid l-art *de quo* limitatament ghal art deskritta fil-kuntratt tal-1939, hija tal-fehma li ghandu jkun hemm temperament ta’ l-ispejjez gudizzjarji li jkun jirrifletti kemm dak li gie attwalment mitlub u deciz quddiem l-ewwel Qorti, kif ukoll dak li gie mitlub u finalment deciz minn din il-Qorti ta' l-appell.

[16] Vol XXIX II 389

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi tilqa' in parte l-appell tas-socjeta` konvenuta u ghalhekk qeghda tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonferma l-akkoljiment ta' l-ewwel u tieni talbiet ta' l-attur appellat fir-rigward ta' l-art *de quo* limitatament pero`, ghal fini ta' estensjoni ta' territorju, sa kejl massimu ta' elfejn disa' mija u hamsin punt sebgha metri kwadri (2950.7m.k.) u tichad il-bqija ta' l-aggravji tas-socjeta` appellanti, kif dedotti, kwantu ghal dak li jirrigwarda l-mertu, u tikkonfermaha fl-ahharnett in kwantu cahdet it-tielet, ir-raba' u l-hames talbiet ta' l-attur.

Il-kap ta' l-ispejjez kwantu ghaz-zewg istanzi jigi sopportat hekk: l-ispejjez gudizzjarji relativi ghall-ewwel istanza ghandhom jigu sopportati nofs bin-nofs (50:50) bejn il-partijiet; filwaqt li dawk relativi ghat-tieni istanza ghandhom jigu sopportati kwantu ghal tlieta minn kull erba' partijiet (¾) mis-socjeta` konvenuta appellanti u r-rimanenti kwarta parti (¼) ikunu a karigu ta' l-attur appellat.

< Sentenza Finali >

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