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-27 ta' Lulju, 2007

Appell Civili Numru. 1121/1995/1

George Abela

v.

Joseph Cortis bhala Direttur ghan-nom
u in rapprezentanza tas-socjeta`
S.M.W. Cortis Limited u b'digriet
tat-12 ta' Marzu 2007, Mark Gasan assuma l-atti tal-kawza
minflok is-socjeta` S.M.W. Cortis Limited

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell intavolat ad istanza tas-socjeta` konvenuta S.M.W. Cortis Limited minn sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru 2004, fejn il-Qorti laqghet it-talbiet maghmula mill-attur George Abela f'din l-azzjoni rivendikatorja u ddikjarat li "l-istrippa art fil-kontrada 'Ta' Bondin', limiti ta' Haz-Zebbug, wiesa ghaxar piedi u li tikkonfina min nofsinhar, ghat-tul kollu taghha, ma' l-art mibjugha lil Edwin Micallef bil-kuntratti (recte kuntratt) in atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras tas-6 ta' Novembru 1981, mit-tramuntana ma' beni ta' terzi, u mill-punent u mil-lvant ma' sqaq fuq kull naha, li wiehed minnhom huwa Sqaq Bondin, ta' kejl l-*area* superficjali ta' circa 306.9 metri kwadri, kif murija fuq il-pjanta Dok. C a fol. 17 tal-process, hija proprjeta` ta' l-attur u s-socjeta` konvenuta ghandha tizgomba minn dik l-art u tirripristina l-istess art ghall-istat li kien qabel l-okkupazzjoni illegali taghha." Din is-sentenza qeghdha tigi hawn riprodotta *in toto* ghal ahjar intendiment ta' dana l-appell. Id-decizjoni appellata tghid hekk:
"Il-Qorti:

"Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fl-10 ta' Awissu, 1995, li biha, wara li ppremetta illi;

"Permezz ta' kuntratt datat fil-31 ta' Lulju, 1966 iskritt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba l-attur kien xtara minghand certu Francis Cremona diversi ghelieqi, fosthom ghalqa limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* ta' kejl ta' cirka hamest itmiem, zewg sieghan u disa' kejliet (T5.2.9), b'kamra u bir ta' l-ilma, tikkonfina mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, minn Nofsinhar ma' wied u mill-Punent ma' wied iehor; ghalqa fil-limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* tikkonsisti f'habel u f'porzjoni ta' habel iehor ta' raba tajjeb maqsum b'sinjali tal-gebel minn naha tal-Punent mill-Proprjeta` ta' Giuseppe Vassallo jew l-*aventi causa* tieghu, ta' kejl ta' zewgt itmiem, li fiha bir ta' l-ilma, tmiss mit-Tramuntana ma' raba ta' Giuseppe Vassallo jew l-*aventi causa* tieghu, minn Nofsinhar ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, mill-Punent ma' raba ta' Giuseppe Vassallo jew l-

aventi causa tieghu u mil-Lvant ma' raba tal-werrieta Attard ta' Cristofru jew l-*aventi causa* taghhom; porzjoni diviza mill-ghalqa *'Tal-Bokkija'* limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* tal-kejl ta' cirka sighajn u seba' kejliet u nofs (TO.2.71/2) u tmiss mir-rih isfel ma' raba ta' Filippo Agius jew l-*aventi causa* tieghu, mit-Tramuntana ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, mil-Lbic ma' raba imqabbel ghand *'Pawlu n-Nugex'* jew l-*aventi causa* tieghu, u mill-Grigal ma' beni tal-Knisja ta' Haz-Zebbug, jew l-*aventi causa*; u ghalqa li qieghda fil-limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* tal-kejl ta' cirka erba' tomniet u erbgha siegha (recte: sighan) (T4.4.0), tmiss mil-Lvant, mill-Punent u mit-Tramuntana ma' beni ta' l-eredi ta' l-avukat Dottor Filippo Debono jew l-*aventi causa* taghhom minn Nofsinhar mat-triq, u dan kif juri l-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok. A;

"Permezz ta' kuntratt datat is-6 ta' Novembru, 1981 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras l-attur ikkonceda lil certu Edwin Micallef b'titolu ta' subemfitewsi perpetwa l-ghalqa fil-limiti ta' Haz-Zebbug kontrada *'Ta' Bondin'* ta' kejl ta' cirka erbat elef, mitejn u sebgha u tletin punt disgha hamsa sebgha metri kwadri (4237.957m2), konfinanti mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, minn Nofsinhar ma' wied u mit-Tramuntana ma' beni ta' l-attur, kif juri l-kuntratt hawn anness u mmarkat Dok. B u l-pjanta mmarkata Dok C;

"Permezz ta' l-istess kuntratt datat is-6 ta' Novembru, 1981 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras l-attur ikkonceda lil certu Emanuel Scicluna b'titolu ta' subemfitewsi perpetwa l-ghalqa tal-kejl ta' cirka hamest elef u tmienja u hamsin punt hamsa sebgha zero metri kwadri (5058.570m2), konfinanti mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, mill-Punent u mit-Tramuntana ma' beni ta' l-eredi ta' l-avukat Dottor Filippo Debono, jew l-*aventi causa* tieghu (*vide* Dok B u Dok C);

"Permezz ta' kuntratt datat it-23 ta' Frar, 1987 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, l-imsemmija Edwin Micallef u Emanuel Scicluna bieghu u ttrasferew dawn iz-zewg ghelieqi lil certu Saviour Falzon, kif juri l-kuntratt

hawn anness u mmarkat Dok D u l-pjanta mmarkata Dok E;

“Sussegwentement dawn iz-zewg ghelieqi waqghu f’idejn il-konvenut *nomine*;

“Dawn l-ghelieqi jinsabu f’*Land Registration area*;

“Meta l-attur kien ittrasferixxa dawn iz-zewg ghelieqi lill-imsemmija Edwin Micallef u Emanuel Scicluna huwa kien irrizerva u zamm ghalih passagg ta’ ghaxar piedi wisgha, liema passagg jikkonfina minn Nofsinhar mal-ghalqa li l-attur kien ittrasferixxa lil Edwin Micallef u mil-Lvant ma’ sqaq *‘Ta’ Bondin’*, u dan kif turi b’mod car u manifest kemm il-pjanta mmarkata Dok C li hija annessa mal-kuntratt datat is-6 ta’ Novembru, 1981 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (Dok B) kif ukoll il-pjanta mmarkata Dok E li hija annessa mal-kuntratt datat it-23 ta’ Frar, 1987 u iskritt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras (Dok D), kif ukoll kif juri l-istess kuntratt datat is-6 ta’ Novembru, 1981 (Dok B) li jghid li l-ghalqa li l-attur ittrasferixxa b’titolu ta’ subemfitewsi perpetwa lil Edwin Micallef tikkonfina mit-Tramuntana ma’ ta’ l-attur, u *cioe’* ma’ dan il-passagg t’ghaxar piedi wisgha;

“Il-konvenut *nomine* abbuzivament, illegalment u minghajr ebda titolu validu okkupa dan il-passagg proprjeta’ ta’ l-attur, ksieh bil-konkos, ghalaq il-passagg bil-gebel u nehha l-pilastri li kien hemm fuq il-parti ta’ quddiem tal-passagg vicin sqaq *‘Ta’ Bondin’*;

“Minkejja li gie nterpellat anke permezz t’ittra ufficjali datata s-6 ta’ Lulju, 1995 (Dok. F) biex jizgombra u jirripristina dan il-passagg ghall-istat li kien fih qabel, il-konvenut *nomine* baqa’ inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

“Talab biex jghid ghalhekk il-konvenut *nomine* ghaliex m’ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

“1. Tiddikjara illi l-konvenut *nomine* qieghed jokkupa l-passagg ta’ ghaxar piedi wisgha, liema passagg jikkonfina

min-Nofsinhar mal-ghalqa li l-attur kien ittrasferixxi lil Edwin Micallef u mil-Lvant ma' sqaq *'Ta' Bondin'*, proprjeta' ta' l-attur, illegalment, abbuzivament u minghajr ebda titolu validu;

"2. Tikkundanna lill-konvenut *nomine* biex fi zmien qasir u perentorju jizgombra mill-imsemmi passagg; u

"3. Tikkundanna lill-konvenut *nomine* biex fi zmien qasir u perentorju jirripristina l-imsemmi passagg ghall-istat li kien fih qabel u fin-nuqqas tawtorizza lill-attur biex jezegwixxi x-xoghlijiet mehtiega ghal dan il-ghan huwa stess *a spejjez* tal-konvenut *nomine okkorrendo* bl-opera ta' periti nominandi.

"Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk ta' l-ittra ufficjali datata s-6 ta' Lulju, 1995 kontra l-konvenut *nomine* li huwa ngunt ghas-subizzjoni.

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta li in forza taghha eccepiet illi;

"1. Fl-ewwel lok l-attur irid jipprova l-interess guridiku tieghu;

"2. Sekondarjament it-talbiet attrici huma insostenibbli billi fl-ebda wiehed mill-kuntratti msemmija fic-citazzjoni ma hemm referenza ghall-passagg *'de quo agitur'*, jew xi rizerva dwaru;

"Salvi eccezzjonijiet ohra.

"Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

"Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-18 ta' Mejju, 1996, li in forza tieghu gie nominat l-AIC Rene` Buttigieg bhala Perit Tekniku bl-inkariku li jistabilixxi jekk fil-kuntratt tas-6 ta' Novembru, 19981, l-attur, meta ttrasferixxa lil Edwin Micallef u Emanuel Scicluna, zammx ghalih art jew passagg ta' ghaxar piedi wisa', u f'kaz li lill-Perit jirrizultalu dan biex jistabilixxi wkoll il-konfini ta' din l-art jew passagg li zamm ghalih l-attur, u jistabilixxi x'art ohra kellu f'dan l-

istadju, u jekk il-Perit ihoss necessarju, jkejjel il-proprjeta' li kellu l-attur qabel ma sar it-trasferiment bl-imsemmi kuntratt, u bl-inkarigu li jirrelata fuq il-meritu u l-eccezzjoni;

“Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

“Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-Perit Tekniku u d-dokumenti li gew ezebiti quddiemu;

“Rat ir-rapport ta’ l-imsemmi Perit Tekniku minnu pprezentat fis-27 ta’ Jannar, 2000, u mahluf fit-13 ta’ April, 2000;

“Rat in-nota tas-socjeta` konvenuta tal-14 ta’ April, 2000, li biha talbet il-hatra ta’ periti perizjuri;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-8 ta’ Mejju, 2000, li biha laqghet it-talba ghan-nomina ta’ periti perizjuri *a spejjez* provizzorjament tas-socjeta` konvenuta, u hatret lill-AIC David Pace u lill-AIC Renato Laferla, bhala Periti Teknici, u lill-Avukat Dottor Tonio Mallia, bhala Perit Legali.

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tas-7 ta’ Jannar, 2002, li bih, peress li l-Avukat Dottor Tonio Mallia kien gie nominat ghal-gudikatura, innominat minfloku bl-istess fakultajiet, lill-Avukat Dottor Joseph Azzopardi;

“Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet;

“Rat ir-rapport ipprezentat mill-periti perizjuri fis-27 ta’ Jannar, 2003, u minnhom mahluf fl-udjenza tas-27 ta’ Marzu, 2003;

“Rat it-talba tal-konvenut li jeskuti lill-periti teknici, l-AIC David Pace u l-AIC Renato Laferla;

“Rat id-depozizzjoni ta’ l-imsemmija periti in eskuzzjoni;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tal-11 ta’ Novembru, 2003, li in forza tieghu cahdet talba tas-socjeta` konvenuta ghaz-zamma ta’ access fuq il-lok;

“Rat id-digriet ta’ din il-Qorti tat-23 ta’ April, 2004, li in forza tieghu cahdet it-talba ta’ l-attur ghal-isfilz tad-dokument ezebit mis-socjeta` konvenuta b’nota tad-19 ta’ April, 2004;

“Semghet it-trattazzjoni tad-difensuri tal-partijiet;

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

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

“Ikkunsidrat;

“Illi f’din il-kawza jirrizulta li b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba tal-31 ta’ Lulju, 1966, l-attur kien xtara diversi porzjoni (recte: porzjonijiet) ta’ art, fosthom diversi hbula mill-kuntrada *‘Ta’ Bondin’*, fil-limiti ta’ Haz-Zebbug, kull porzjon tal-kejl relattiv taghha kif jidher mill-istess att. Sussegwentement, l-istess attur biegh porzjonijiet ta’ din l-art lil Edwin Micallef u porzjonijiet ohra lil Emanuel Scicluna, u dan b’kuntratt wiehed fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras tas-6 ta’ Novembru, 1981. Skond l-attur, meta ghamel dan it-trasferiment, hu iddispona mill-art kollha li kellu fl-inhawi hlief li zamm ghalih bicca art biex jifforma passagg biswit l-art mibjugha lil Edwin Micallef. Din l-art kellha sservi ta’ passagg wiesa ghaxar piedi, u zammha biex jipprovdi passagg ghall-futur akkwirrent ta’ bicca art ohra li kellu aktar ‘l gewwa fl-istess inhawi, u dan sabiex ikun jista’ jipprovdih b’passagg adegwat bhala access ghal dik il-porzjon, u anke biex iservi ta’ passagg ghalih ghal bicca raba aktar ‘l gewwa li l-istess attur jiddetjeni b’titolu ta’ qbiela. Fil-fatt, l-attur ikkonceda dan is-servitu` ta’ passagg lil Carmelo Zammit b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Elizabeth Amalia Muscat tal-11 ta’ Mejju, 1984, u dan meta, bl-istess kuntratt, ittrasferixxa lill-istess Carmelo Zammit bicca art ohra, li kellu fl-inhawi. F’dan l-ahhar kuntratt jinghad li, lil Carmelo Zammit, qed jinghata d-dritt ta’ passagg ta’ ghaxar piedi wisa’, *“minn fuq bicca art proprjeta’ ta’ l-istess komparent Abela li tigi fuq it-tramuntana tal-porzjon raba mill-istess komparenti Abela*

koncessa b'subenfitewsi perpetwa lil Edwin Micallef b'att tan-Nutar Joseph Sciberras tas-6 ta' Novembru, 1981".

"L-indikati Micallef u Scicluna ittrasferew l-ghelieqi hawn deskritti lil certu Saviour Falzon b'att tan-Nutar Joseph Sciberras tat-23 ta' Frar, 1987. Dan Saviour Falzon ittrasferixxa l-art lil certu Ismael Hazzouri b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Nicola Said tal-10 ta' Gunju, 1988. Dan, umbaghad, ittrasferixxa l-istess art lis-socjeta` konvenuta b'att tan-Nutar Dottor Victor John Bisazza tal-25 ta' Mejju, 1993.

"Li gara, pero`, peress li dak il-passagg qatt ma nholoq fizikament, meta s-socjeta` konvenuta hadet pussess ta' l-art lilha trasferita, il-*"passagg"* ma kienx fizikament jidher, u la darba ma sabet ebda indikazzjoni ta' l-esistenza tieghu, qed tqies li, fil-fatt, l-art hija kollha taghha, u dik il-porzjon art li l-attur jghid li zamm ghalih biex isservi ta' passagg, ksietha bil-konkos u ghalqet l-access bil-gebel.

"Issa biex jirnexxi fl-azzjoni tieghu, l-attur irid juri li dik l-art, okkupata mis-socjeta` konvenuta, hija tieghu, inkluza fil-proprjeta' li hu akkwista bl-att tal-31 ta' Lulju, 1966, u baqghet f'idejh anke wara li ddispona mill-gran parti tat-territorju bl-att tas-6 ta' Novembru, 1981. L-attur, ghalhekk, irid juri li hu l-proprjetarju ta' dik il-bicca art, liema prova hi mehtiega biex turi t-titolu tieghu fuq l-art, u *kwindi,* l-interess guridiku tieghu biex jippromwovi din l-azzjoni.

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-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 mqabbla ma' dik tal-konvenut possessur.

"Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italja, 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 assolut, illum tinsab assodata 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, p465) 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* ghanda l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Li din l-azzjoni ghada tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom 'Attard vs Fenech' deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol. XII.390) fejn intqal li: *'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'*. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza 'Fenech et vs Debono et' deciza min din l-Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumulu ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Din il-pozizzjoni giet konfermata dan l-ahhar b'decizjoni li hadet l-Onorabbli Qorti ta' l-appell fil-kawza "Vella vs Camilleri", deciza fit-12 ta' Dicembru, 2002. *Kwindi,* l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

"Mill-kumpless tal-provi din il-Qorti tqies li l-attur irnexxielu jipprova t-titolu tieghu fuq dik l-art in kwistjoni. Meta hu biegh l-art lil Edwin Micallef u lil Emanuel Scicluna bil-kuntratt tas-6 ta' Novembru, 1981, kien hemm anness (recte: annessa) mal-kuntratt pjanta, iffirmata mill-partijiet,

li fiha kien indikat car li fuq it-tramuntana tal-porzjoni mibjugha lil Edwin Micallef kellu jibqa' *"10' passageway"*, u fuq il-pjanta bil-kulur dan il-passagg gie indikat bl-iswed in kontradizzjoni tal-porzjon mibjugha li giet indikata bl-ahdar. Mill-provi jirrizulta wkoll li din l-art, ossija, li dan il-passagg, kellu bilfors jkun fuq l-art originarjament akkwistata bl-att tal-1966 u mhux sussegwentement trasferita lil Edwin Micallef, ghax mhux biss l-attur m'ghandux proprjeta` ohra fil-vicinanzi, izda l-proprjeta` fuq it-tramuntana tal-passagg in kwistjoni hija ta' terzi, u hi sitwata f'livell aktar gholi minn dak tal-passagg. *Kwindi*, l-unika bicca art li l-attur seta' irriserva favur tieghu kellha tkun parti mill-art li hu akkwista bil-kuntratt tal-1966.

"Dan il-fatt jirrizulta wkoll minn kalkolu tal-kejl ta' l-art kif akkwistata mill-attur u kif wara minnu mibjugha. Jirrizulta, fil-fatt, li l-art kif akkwistata mill-attur kif (recte: kien) fiha kejl ta' 4603.5 metri kwadri, fil-waqt li l-art trasferita fija kejl ta' 4237.96 metri kwadri, u ghalhekk fiha 365.54 metri kwadri anqas. It-tul tal-ghalqa ta' fuq huwa ta' cirka 330 piedi u, allura, il-qies superficjali ta' dik il-parti li l-attur qed jallega li zamm ghalih, u li qed jissejjah passagg, huwa ta' 330x10=3300 piedi kwadri (ossija 306.9 metri kwadri). Dan isegwi li l-attur, fil-fatt, zamm ghalih u ma ittrasferix bicca b'wisa' ta' 11.91 piedi, u mhux ta' ghaxar piedi, u meta qed jitlob ir-rikonoxximent bhala tieghu ta' strixxa li fiha 10 piedi wisa', qed jitlob anqas sew minn dak li ghandu dritt jitlob. Din id-differenza fil-kejl, ikkonfermata ukoll mill-periti teknici u, li fuqha l-aktar li bbazaw il-konkluzzjoni taghhom, tindika b'mod car li meta l-attur iddispona mill-art, hu zamm f'idejh trejqa ta' art li kellha sservi ta' passagg, u la dik it-trejqa baqghet ta' l-attur, la l-akkwirenti u lanqas l-aventi kawza minnhom ma setghu jiddisponu minnha jew jokkupawha bhala taghhom.

"Fuq kollox, anke meta Edwin Micallef u Emanuel Scicluna bieghu l-art lil Saviour Falzon, il-pjanta li ammettew (recte: annettew) mal-kuntratt kienet kopja tal-pjanta li kienet giet annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist taghhom, u din il-pjanta turi car il-passagg indikat bl-iswed fuq it-tramuntana ta' l-art originarjament akkwistata minn Edwin Micallef.

"Is-socjeta` konvenuta tallega li meta l-attur ittrasferixxa l-art ma indikax, fil-kuntratt, li kien qed izomm il-passagg. Dan, fil-fehma tal-Qorti, ma kienx mehtieg. Fil-kuntratt tal-1981, l-attur venditur indika l-art li kien qed ibiegh, u ma kellux ghalfejn jindika l-art li kien qed izomm u mhux ibiegh; fil-kuntratti ta' bejgh jigu indikati u deskritti l-proprjietajiet in vendita` u mhux dik li ma tkunx qed tinbiegh. L-attur indika bil-kejl precis l-art li kien qed ibiegh, bir-rizultat ovvju li dik l-art mhux imsemmija jew mhux inkluza fil-kejl baqghet tieghu u ma kienetx qed tinbiegh. Anke l-awtur tas-socjeta` konvenuta, Edwin Micallef, meta xehed hu ikkonferma li hu ma kienx akkwista l-art kollha u li l-attur *"zamm bicca ghalih"*. Din l-istqarrija tkompli tafferma it-tesi attrici.

"*Inoltre,* fil-kuntratt tal-1981, meta l-attur iddiskriva l-art li kienet qed tigi trasferita lil Edwin Micallef, indika b'mod car fl-irjiehat ta' l-art, li dik tmiss mit-tramuntana *"ma beni tal-komparenti George Abela"*, u dan il-*beni* seta' kien biss il-passagg li zamm l-attur ghax aktar 'l fuq mill-passagg, l-art kienet ta' terzi.

"Issa hu minnu li f'dan il-kuntratt, jidher li hemm zball fis-sens li z-zewg artijiet in vendita huma deskritti bhala li t-tnejn imissu ma' *Sqaq Bondin* mil-Lvant (mentre l-pozizzjoni tal-ghelieqi juru li fil-waqt li dik mibjugha lil Edwin Micallef tmis mil-Lvant ma' *Sqaq Bondin*, dik mibjugha lil Emanuel Scicluna tmiss ma' l-istess Sqaq mill-punent), *Pero`*, l-indikazzjoni espressa li l-art mibjugha lil Edwin Micallef tmiss mit-tramuntana ma' l-art ta' l-attur ma setghetx kienet rizultat ukoll ta' zball, ghax l-attur, fil-fatt, ma kellux art ohra f'dik id-direzzjoni, hlief dak il-passagg li gie wkoll indikat fuq il-pjanta.

"Fuq kollox, tirrizulta motivazzjoni tajba ghala l-attur kellu interess izomm dik il-bicca art. Fil-fatt, l-attur ghandu bicca art aktar 'l gewwa minn dik in kwistjoni, u ried dan il-passagg biex jaccedi minn fuqha ghal dik l-art li hu jidditjeni b'titolu ta' qbiela. Barra minn dan, hu kellu bicca art ohra fl-inhawi li biex ibieghha bi prezz tajjeb ried jipprovdiha b'access adegwat, u fil-fatt meta biegh dik l-art

lil Carmelo Zammit bl-att tal-1994, hu tah id-dritt ta' access minn fuq il-passagg li zamm ghalih. Dawn ic-cirkustanzi jkomplu jaghtu kredibilita` lit-tesi attrici.

"Is-socjeta` konvenuta tipprova tigbed argument mill-fatt li, kif intwera, fil-kuntratt tal-1981, iz-zewg porzjonijiet ta' l-art huma deskritt (recte: deskritti) bhala li t-tnejn imissu mil-lvant ma' *Sqaq Bondin,* u dan biex tikkonkludi li l-porzjonijiet kienu allura, wahda taht l-ohra, u meta l-ghalqa trasferita lil Edwin Micallef hi deskritta li tmiss *"mit-tramuntana ma' beni ta' George Abela"* (l-attur), isegwi li din l-art ma tistax tmiss mal-passagg imma mal-ghalqa l-ohra trasferita lil Emanuel Scicluna.

"Din il-Qorti tara dan l-argument ftit imgebbed u attentat iddisprat biex tipprova twassal lill-Qorti ghall-konkluzzjoni differenti minn dik li l-provi, fil-fatt, juru. Dan qed jinghad ghax, bhala fatt, l-artijiet trasferiti ma kienux wahda taht l-ohra, izda hdejn xulxin kif jidher fil-pjanti, u *konsiderando* li kemm is-socjeta` konvenuta kif ukoll l-awturi taghha kienu jaf fejn qed jixtru, u li Micallef u Scicluna xtraw u bieghu fuq att wiehed, ma kellu jkun hemm ebda dubju f'mohh hadd dwar il-pozizzjoni ta' l-artijiet. Minn (recte: min) se jixtri mhux se joqghod fuq l-insinwa biss, minghajr ma, ta' l-anqas, jara b'ghajnejh il-proprjeta` li jkun se jixtri, u dak li jirrizulta minn qari ta' l-insinwa u mill-ezami vizwali tal-proprjeta', kellu jkun car li l-art ta' l-attur fuq it-tramuntanta tal-ghalqa mibjugha lil Edwin Micallef ma setghetx tkun l-porzjoni l-ohra trasferita lil Emanuel Scicluna.

"F'kull kaz, kieku kellu jkun hekk, la darba it-trasferimenti lil Micallef u Scicluna saru fuq l-istess att, l-art mibjugha lil Scicluna ma tibqax deskritta, fuq dak l-att, bhala *"tal-komparenti George Abela"*, izda bhala l-porzjoni ta' l-art trasferita fuq l-istess att lil Emanuel Scicluna, jew frasi ohra fl-istess sens.

"Apparti dan kollu mhux daqshekk importanti x'fehmet is-socjeta` konvenuta meta xtrat l-art. Jekk l-art in kwistjoni ma kienitx tal-venditur, dan ma setax jittrasferiha u l-akkwirent ma setax jakkwistha, jekk mhux bil-preskrizzjoni, li mhux qed jigi allegat li iddekorra f'dan il-

kaz. Il-principju hu li *"nemo dat quod non habet"*, u la l-art baqghet ta' l-attur u ma gietx trasferita lil Micallef u Scicluna, la dawn u lanqas l-aventi kawza minnhom ma setghu jittrasferixxu jew jippossjedu dik l-art.

"L-argumenti l-ohra tas-socjeta` konvenuta, dwar il-holqien ta' servitu` u t-trasmissibilta` taghhom, mhumiex rilevanti ghal dan il-kaz, peress li hawn *non si tratta* minn servitu`, izda minn bicca art li l-attur zamm ghalih u qed jirriklama lura. Il-fatt li l-attur impona c-cens kollu ta' l-art fuq il-parti trasferita, u l-bicca li zamm ghalih zammha libera minn hlas tac-cens, mhux daqshekk indikattiva u, f'kull kaz, din materja li jrid jaraha l-*padrun* dirett u ma tinteressax lis-socjeta` konvenuta.

"Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi previa li tichad l-eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta, tilqa' t-talbiet ta' l-attur u tiddikjara li l-istrippa art fil-kontrada *'Ta' Bondin'*, limiti ta' Haz-Zebbug, wiesa ghaxar piedi u li tikkonfina min nofsinhar, ghat-tul kollu taghha, ma' l-art mibjugha lil Edwin Micallef bil-kuntratti in atti tan-Nutar Dottor Joseph Sciberras tas-6 ta' Novembru, 1981, mit-tramuntana ma' beni ta' terzi, u mill-punent u mill-lvant ma' sqaq fuq kull naha, li wiehed minnhom huwa *Sqaq Bondin*, ta' kejl l-*area* superficjali ta' circa 306.9 metri kwadri, kif murija fuq il-pjanta Dok. C *a fol.* 17 tal-process, hija proprjeta` ta' l-attur u s-socjeta` konvenuta ghandha tizgombra minn dik l-art u tirripristina l-istess art ghall-istat li kien qabel l-okkupazzjoni illegali taghha fi zmien erbghin jum millum, liema xoghol ta' ripristinar ghandu jsir *a spejjez* taghha u taht id-direzzjoni u s-sorveljanza ta' l-AIC Rene` Buttigieg, li qed jigi mahtur ghal dan l-iskop, u tordna li f'kaz li dan ix-xoghol ma jsirx fiz-zmien stipulat, li l-istess xoghol isir mill-attur *a spejjez* tas-socjeta` konvenuta u taht id-direzzjoni ta' l-istess perit tekniku, l-AIC Rene` Buttigieg.

"L-ispejjez kollha tal-kawza, inkluzi dawk tal-Perit Tekniku l-AIC Rene` Buttigieg, mahtur biex jissorvelja l-esekuzzjoni ta' din is-sentenza, ghandhom jithallsu mis-socjeta` konvenuta.

L-APPELL TAS-SOCJETA` KONVENUTA

2. Skond is-socjeta` appellanti, S.M.W. Cortis Limited, l-ewwel Qorti "rraportat il-fatti li fil-fehma taghha kienu relevanti ghall-konkluzzjoni raggunta minnha. Hija pero` injorat fatti li kienu determinanti fl-isfond ta' l-argumentazzjoni legali taghha." Fi kliem iehor sar apprezzament zbaljat li wassal ghal decizjoni hazina. L-appellanti tissottometti li, skond kif ritenut fid-dottrina u l-gurisprudenza in materja, f'azzjoni ta' din ix-xorta l-attur ried jipprova mhux biss li ghandu d-dominju fuq l-istrixxa art li hu jghid li zamm ghalih meta ttrasferixxa l-ghalqa lill-awturi tas-socjeta` appellanti, izda li huwa kien akkwista dan id-dominju minghand min suppost kellu dan id-dritt legittimament. L-appellanti tghid li l-attur ma gab ebda prova fuq l-origini tat-titolu tieghu ghall-istrixxa art *de quo*, izda kkoncentra biss fuq l-allegazzjoni li meta kien ittrasferixxa l-art lil Edwin Micallef hu kien zamm ghalih passagg wiesa ghaxar piedi mat-tul kollu ta' l-ghalqa. Fix-xiehda tieghu, l-attur kien zamm biss 'dritt ta' passagg' u kien biss wara "suggeriment dirett ta' l-avukat tieghu, (li) ippreciza li kien zamm, jew ried izomm ghaxar piedi tul l-ghalqa kollha." Skond l-appellanti, ladarba l-attur ma gab ebda prova dwar l-akkwist tieghu u tal-predecessuri tieghu fit-titolu l-azzjoni minnu intentata ma tistax tirnexxi ghaliex il-gurisprudenza u d-dottrina jghallmu li f'azzjoni ta' din ix-xorta kwalunkwe dubju ghandu jmur favur il-konvenut possessur. Dan huwa applikabbli wkoll fil-kaz li l-Qorti tabbraccja l-gurisprudenza fejn l-oneru tal-prova impost fuq l-attur gie mitigat u fejn "min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut" bhalma ghamlet l-ewwel Qorti.

Is-socjeta` appellanti ssostni li meta sar it-trasferiment ta' l-ghalqa mill-attur, dan sar minghajr ebda indikazzjoni li l-attur ma kienx se jitrasferixxi l-ghalqa kollha, u l-art baqghet tigi trasferita fit-totalita` taghha minghajr oggezzjoni da parti ta' l-attur. Tghid li s-subcens gravanti l-ghalqa baqa' jithallas mill-appellanti, u fuq il-post qatt ma saret ebda indikazzjoni li l-istrixxa art allegatament appartenenti lill-attur u l-kumplament ta' l-ghalqa ma kienux ta' l-istess sid.

Min-naha l-ohra, hija mhux biss ippruvat illi l-ghalqa kollha tinsab fil-pussess esklussiv taghha, izda ppruvat ukoll, anke jekk ma kellha ebda obbligu taghmel hekk, illi hija ghandha titolu assolut u irrevokabbli skond il-Kap. 296 tal-Ligijiet ta’ Malta fuq l-art kollha kompriza dik il-parti bejn il-hitan tas-sejjieh li jdawru l-ghalqa. Telabora li l-art tinsab f’zona ta’ registrazzjoni u tinsab registrata f’isimha. In fatti kienet hekk registrata anke precedentement, meta kienet tappartjeni lil Saviour Falzon li akkwistaha fl-1987 u favur l-akkwirent successur I.S.M. Agricultural Limited, li sussegwentement bieghet l-art lill-appellanti. Skond il-Kap. 296 ir-registrazzjoni taghti lill-persuna, li favur taghha ssir, titolu irrevokabbli fuq l-art registrata li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut fl-istess Att. Ghalhekk biss, targumenta l-appellanti, il-Qorti kellha tikkonkludi li t-titolu taghha huwa ahjar minn dak attrici, ghaliex l-attur ma ghandux registrazzjoni tad-drittijiet pretizi minnu.

Ghaldaqstant, talbet li din il-Qorti tirrevoka u thassar is-sentenza appellata, billi tichad it-talbiet attrici u tilqa’ l-eccezzjonijiet taghha, bl-ispejjez kontra l-attur.

IR-RISPOSTA TA’ L-ATTUR GEORGE ABELA

3.1. Skond l-appellat is-sentenza appellata hija gusta u korretta u ghandha tigi konfermata stante li dik il-Qorti ghamlet “analizi akkurata, approfondita u preciza kemm tal-fatti riskontrati, kif ukoll tal-posizzjoni legali ottenenti.”

3.2. L-appellat jissottometti li, kuntrarjament ghal dak allegat mill-appellanti, huwa kien irnexxielu jipprova ampjament it-titolu tieghu fuq l-istrixxa art li qed jirrivendika b’din l-azzjoni. Dan irrizulta mhux biss mix-xiehda tieghu, ta’ Edwin Micallef u ta’ Emanuel Scicluna, izda mill-kuntratti u l-pjanti kif ukoll mill-konkluzzjonijiet tal-periti teknici nominati mill-Qorti. Inoltre jissottometti li l-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni ta’ l-argument dedott mill-appellanti fir-rikors ta’ l-appell u n-nota ta’ osservazzjonijiet li hija ghandha titolu assolut fuq l-art b’rizultat tar-registrazzjoni ai termini tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta’ Malta. Jghid li l-konvenut ma setax iressaq eccezzjonijiet godda fi stadju ta’ trattazzjoni tal-kawza, jew

fin-nota ta' sottomissjonijiet minghajr ma jressaq din id-difiza formalment f'nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri, wara li jkun ottjena l-permess tal-Qorti. Fil-fatt l-ewwel Qorti gustament injorat din il-linja difensjonali mressqa mill-konvenut bil-produzzjoni tac-certifikat mahrug mir-Registru ta' l-Artijiet u lanqas semmietu. L-istess ghandha taghmel din il-Qorti ghaliex il-konvenut kien eccepixxa biss in-nuqqas ta' nteress guridiku ta' l-attur u li ma jirrizultax mill-kuntratti li l-attur ghandu d-dritt ta' passagg minnu vantat, minghajr ma eccepixxa li hu ghandu titolu fuq l-istrixxa art mertu tal-kawza b'rizultat tar-registrazzjoni. Din hija wkoll il-posizzjoni li temergi mill-gurisprudenza recenti tal-Qrati taghna. Dan apparti, peress li hu talab l-izgumbrament tal-konvenut nomine mill-istrixxa art minnu okkupata, kieku l-konvenut ried jiddefendi ruhu bid-difiza li hu ghandu titolu fuq dik l-art, htieglu jaghmel dan b'azzjoni *ad hoc* u mhux permezz ta' eccezzjoni.

3.4. Fi kwalunkwe kaz jissottometti li:

i) ma jirrizultax li c-certifikat mahrug mir-Registru ta' l-Artijiet ikopri l-istrixxa art mertu tal-kawza;

ii) lanqas ma jirrizulta jekk, ghall-finijiet tar-registrazzjoni, gewx segwiti l-formalitajiet kollha rikjesti mill-Kap. 296.

Il-Qorti ta' l-ewwel grad ma dahlitx f'dawn il-konsiderazzjonijiet proprju ghaliex din id-difiza ma saritx kif titlob il-ligi u ghalhekk l-appellanti ma tistax tippretendi li din il-Qorti tinvestiga tali konsiderazzjonijiet fi stadju tant avvanzat jew taccetta cekament ic-certifikat ipprezentat, u tiskarta l-konsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt maghmula mill-ewwel Qorti kif konfortata mir-rapporti peritali.

L-appellata huwa tal-fehma li l-appell ghandu jigi michud bl-ispejjez.

IL-KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

4. Fl-ewwel lok, qabel ma jigu trattati l-lanjanzi mqajma mis-socjeta` S.M.W. Cortis Limited, din il-Qorti tirrileva illi s-socjeta` appellanti bieghet l-ghalqa b'kuntratt tat-23 ta' Jannar 2007 lil Mark Gasan u li dan ta' l-ahhar gie

awtorizzat jassumi l-atti ta’ dan l-appell minflok is-socjeta` appellanti fis-seduta ta’ din il-Qorti tat-12 ta’ Marzu 2007, wara l-prezentata tar-rikors necessarju li jgib l-istess data[1].

5. Il-lanjanzi tas-socjeta` appellanti jittrattaw kemm l-evalwazzjoni tal-provi maghmula mill-Qorti ta’ l-ewwel grad, kif ukoll punti ta’ dritt li skond l-appellanti huma applikabbli hawnhekk. Skond l-appellanti –
i) l-attur ma rnexxielux jipprova t-titolu tieghu fuq l-art fil-grad rikjest mil-ligi fl-azzjoni rivendikatorja;

ii) is-socjeta` konvenuta ghandha titolu ferm ahjar minn dak ta’ l-attur. It-titolu taghha fuq l-art kollha kompriza bejn il-hitan tas-sejjieh li jdawwar l-ghalqa huwa titolu irrevokabbli, ghaliex l-art tinsab registrata mar-Registratur ta’ l-Artijiet a tenur tal-provvedimenti tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta’ Malta, u tali titolu ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f’dak l-Att. Inoltre l-art kienet diga` registrata bl-istess mod kemm mill-predecessuri fit-titolu tas-socjeta` appellanti Edwin Micallef, Saviour Falzon u s-socjeta` I.S.M. Agricultural limited.

6. L-appellanti sostniet li t-talba attrici ma setghetx tigi akkolta mill-Qorti ghaliex l-attur “ma gab ebda prova dwar l-akkwist tieghu, u tal-predecessuri tieghu fit-titolu” fuq din l-istrixxa art, liema prova trid tkun kompleta u konklussiva, u ghalhekk l-icken dubju ghandu jmur favur il-konvenut possessur, li ghandu jigi illiberat. Dan ghaliex, skond l-appellanti, l-attur kien obbligat li mhux biss jipprova titolu ta’ akkwist permezz tal-kuntratt izda kellu jipprova “li l-oggett rivendikat ghadda ghandu minghand min suppost kellu dan id-dritt.” L-appellanti tissottometti li nonostante li, kif qalet il-Qorti, din id-dottrina giet immitigata fis-sens li gie ritenut mill-gurisprudenza li l-prova konklussiva dwar it-titolu ta’ l-attur rivendikant ma baqghetx daqshekk rigida izda t-titolu attrici ghandu jkun imqabbel ma’ dak tal-konvenut possessur u min ghandu l-ahjar titolu jirbah, it-talbiet *attrici* ma setghu qatt jintlaqghu ghaliex ma ngiebux provi mill-attur dwar it-titolu tieghu. L-attur ikkoncentra

[1] Fol. 21 u 22

biss fuq l-allegazzjoni tieghu li fit-trasferiment li ghamel, kien zamm ghalih b'titolu ta' proprjeta` bicca passagg ta' circa ghaxar piedi wisa` mat-tul kollu ta' l-ghalqa izda:

i) din ir-restrizzjoni ma tirrizultax mill-kuntratt ta' bejgh li sar bejnu u bejn Edwin Micallef, l-awtur tal-konvenuti;

ii) l-ghalqa baqghet shiha u sussegwentement baqghet tigi hekk trasferita minghajr ebda oggezzjoni da parti ta' l-attur;

iii) is-subcens gravanti l-ghalqa baqa' jithallas kollu mill-aventi kawza tieghu, u prezentement jithallas mill-appellanti;

iv) fil-post qatt ma kien hemm xejn li jindika li l-istrixxa allegatament appartenenti lill-attur, hija separata mill-kumplament ta' l-ghalqa;

v) hija u l-awturi taghha dejjem kienu fil-pussess ta' l-ghalqa kollha u qatt ma gew imfixxkla f'dan il-pussess mill-attur qabel ma giet intavolata din l-azzjoni.

Min-naha l-ohra hija ppruvat il-pussess taghha fuq l-ghalqa u dan huwa bizzejjed sabiex titwaqqa l-pretensjoni attrici.

7.1. Din il-Qorti taqbel ma' dak li gie ritenut mill-Qorti ta' l-ewwel grad in konnessjoni mal-konsiderazzjonijiet ta' dritt li jolqtu dan il-kaz. Kif diga` inghad minn din il-Qorti kif komposta, fid-decizjoni recensjuri fl-ismijiet **Paul Buhagiar et v. John Pace et**[2] il-Qrati taghna tul il-milja taz-zmien immitigaw il-*probatio diabolica* rikjesta mill-parti rivendikanti u l-gurisprudenza lokali llum taccetta l-possibilita` li r-rivendikant jirnexxi fl-azzjoni tieghu tramite l-Actio Publiciana. F'dan ir-rigward gie osservat fid-decizjoni **Attard v. Fenech et**[3] illi "le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stesso oggetto."

---

[2] deciza fid-9 ta' Marzu 2007
[3] deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' April 1875 – Vol VII p.390

7.2. In materja ntqal ukoll illi “skond dan il-principju, mhux mehtieg li l-attur jipprova titolu originali fuq il-proprjeta`, izda hu bizzejjed li jipprova dritt fuq l-art anterjuri (ghal) dak tal-konvenut. Ir-rizultat, ovvjament ma jkunx bhal vindikatoria li kwazi kwazi tiddeciedi t-titolu ta’ l-attur *erga omnes*, imma r-rizultat ikun fil-konfront tal-konvenut, u dan ta’ l-ahhar m’ghandux jithalla fit-tgawdija ta’ l-art a skans ta’ min ghandu dritt aktar minnu[4]”

Kwindi kif korrettement osservat il-Qorti ta’ l-ewwel grad huwa bizzejjed li l-attur jipprova titolu ahjar minn tal-konvenut fuq din l-istrixxa art.

8. Fuq l-iskorta tal-principji hawn enuncjati jirrizulta li l-Qorti ta’ l-ewwel grad ghamlet ezami ferm approfondit tal-provi prodotti – provi li mhux biss gew ezaminati minnha u mill-Perit Tekniku li kien qed jassistiha – izda sahansitra minn tliet periti addizzjonali li kienu gew appuntati fuq talba ta’ l-istess appellanti, li hassitha aggravata bil-konkluzjoni tal-Perit Tekniku li kien gie appuntat sabiex “jistabilixxi jekk fil-kuntratt Dok B tas-6 ta’ Novembru 1981, l-attur meta ttrasferixxa lil Edwin Micallef u Emanuel Scicluna zammx ghalih art jew passagg ta’ 10 piedi wisa`[5]”.

9.1. L-art in kwistjoni li llum tinsab f’idejn l-appellanti kienet tappartjeni kollha lill-attur li, kif ammess mill-istess appellanti, kien akkwistaha minghand Francis Cremona b'kuntratt tal-31 ta’ Lulju 1966[6]. B’dan il-kuntratt l-attur kien akkwista diversi porzjonijiet ta’ raba kollha fl-inhawi ta’ Haz-Zebbug, bil-kejl hemm deskritt. Sussegwentement, b’kuntratt wiehed tal-1981 in atti Nutar Joseph Scicluna, l-attur ittrasferixxa zewg bicciet art b’titolu ta’ subenfitewsi perpetwa lil Edwin Micallef u Emanuel Scicluna. Dawn ta’ l-ahhar bieghu l-ghelieqi minnhom akkwistati lil Saviour Falzon b’kuntratt tat-23 ta’ Frar 1987, li mbaghad ittrasferihom lis-socjeta` I.S.M. Agricultural Limited fl-10 ta’ Gunju 1988 u fl-25 ta’ Mejju 1993 akkwistat l-art is-socjeta` appellanti. Skond l-attur, l-

[4] John Vella et v. Sherlock Camilleri - Appell Superjuri – 12 ta’ Dicembru 2002
[5] fol. 31
[6] Dok A fol. 8 et seq

art li huwa ttrasferixxa lil Edwin Micallef u l-passagg li hu zamm ghalih in pjena proprjeta` jinsabu deskritti fil-paragrafu C tal-kuntratt in data 1966 (Dok A), fejn hemm indikat il-kejl ta' hames tumoli, zewg sieghan u disa' kejliet (T5.2.9)[7]. Minn qari tal-kuntratt tal-1981, jirrizulta li Edwin Micallef akkwista art tal-kejl ta' 4237.957 metri kwadri u dan "kif traccat bl-ahdar fil-pjanta hawn annessa ghar-registrazzjoni markata dokument X, konfinanti mil-lvant ma' sqaq ta' Bordin, min-nofsinhar ma' wied u mit-tramuntana ma' beni tal-komparenti George Abela… b'subcens annwu u perpetwu ta' ghaxar Liri Maltain (LM10) li jibda jghaddi mil-lum…"

9.2. Minn ezami tal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-awtur tas-socjeta` appellanti u tal-pjanta hemm annessa <u>li tifforma parti integrali minnu u li giet rregistrata flimkien mieghu,</u> jirrizulta kjarament li ghalkemm fil-kuntratt ma nghad xejn dwar il-passagg ta' ghaxar piedi wisa` li kien inzamm mill-attur odjern, venditur fuq dak il-kuntratt, dan il-passagg gie indikat fil-pjanta annessa. F'din il-pjanta, markata Dok. C[8] huma markati l-ghelieqi akkwistati minn Scicluna u Micallef u jirrizulta li fil-parti murija bl-ahdar, fejn hemm Area B, cioe` dik akkwistata minn Edwin Micallef, hemm indikazzjoni bl-iswed u miktub "10 Passageway". Issa pjanta annessa ma' kuntratt tifforma parti integrali minnu u hija indikattiva li dak li qed jghid l-attur huwa korrett. Fl-istess pjanta hemm miktub li l-kejl akkwistat minn Micallef kien ta' 3.77 tumoli, ossija 4237.957 metri kwadri – ferm inqas minn dak akkwistat mill-attur fl-1966.

10. L-appellanti mhux qed tikkontesta li l-art formanti parti l-allegat passagg ma kenitx originarjament giet akkwistata mill-attur fl-1966. Targumenta izda li l-art <u>kollha</u> kienet giet ittrasferita lil Edwin Micallef mill-attur, ghaliex l-ebda parti mill-art ma giet specifikatament eskluza fil-kuntratt. Dan izda huwa argument zbaljat. Kif sewwa osservat l-ewwel Qorti ma kienx necessarju li l-partijiet jispecifikaw li l-attur kien qed izomm dawn l-ghaxar piedi wisa` ghalih tul l-ghalqa mibjugha, ghaliex l-art inbieghet bil-kejl u fil-

[7] fol. 141
[8] a fol. 17

kuntratt jigi deskritt u msemmi dak biss li huwa parti mit-trasferiment u mhux art li l-venditur ikun se jzomm ghalih.

11. Id-differenza fil-kejl li tirrizulta minn paragun tal-kuntratti msemmija giet meqjusa u mistharrga mill-Periti Teknici kollha. Il-Periti Teknici addizzjonali kejlu l-parti murija bl-ahmar fuq is-*site plan* u dan peress "li dan huwa xoghol maghmul fuq pjanta ufficjali filwaqt li l-ohra huwa semplicement skizz biex tiddistingwi parti minn ohra." Il-Periti addizzjonali spjegaw illi l-parti l-hamra fiha 4603.5 metri kwadri u l-figura msemmija fil-kuntratt hija dik ta' 4237.957 metri kwadri – ossija 365.542 metri kwadri inqas. Ziedu jelaboraw illi t-tul ta' l-ghalqa huwa ta' circa 330 piedi u "allura l-qies superficjali ta' dik il-parti li l-attur qed jallega li zamm ghalih u li qed isejjah passagg huwa ta' 330 x 10 = 3300 piedi kwadri (ossija 306.9 metri kwadri). Allura jsegwi li l-attur zamm ghalih u ma ttrasferix bicca b'wisa' ta' 11.91 piedi u mhux ta' ghaxar piedi, u meta qed jitlob ir-rikonoxximent bhala tieghu ta' strixxa li fiha 10 piedi qed jitlob inqas sew minn dak li ghandu dritt jitlob."[9]

12. Il-pjanta annessa mal-kuntratt hija indikattiva illi l-partijiet mhux talli realment kienu ftehmu li l-attur kien se jzomm ghalih, bi proprjeta` u mhux b'xi dritt ta' servitu` dan il-passagg (kif targumenta l-appellanti fin-nota ta' osservazzjonijiet ipprezentata minnha quddiem l-ewwel Qorti), izda indikaw ukoll fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt b'sinjal aktar oskur fejn kienet se tkun il-parti li ma kenitx qed tigi trasferita – ossija fuq in-naha tat-tramuntana ta' l-art akkwistata minn Edwin Micallef. Tant hu korrett dak li jghid l-attur li, kif sewwa osservat l-ewwel Qorti, fid-deskrizzjoni ta' l-art moghtija fil-kuntratt tal-1981, intqal li l-art tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' George Abela, l-attur, u rrizulta li tali beni setghu kienu biss din l-istrixxa art, ghaliex 'il fuq mill-passagg l-art tappartjeni lil terzi.

13. Kif korrettement irrimarkat l-ewwel Qorti, anke Edwin Micallef u Emanuel Scicluna xehdu li l-attur kien zamm

[9] fol. 212

bicca art ghalih. Micallef xehed li l-attur zamm bicca fuq in-naha tat-Tramuntana li tidher fuq il-pjanta b’wisa’ ta’ ghaxar piedi t-tul kollu ta’ l-ghalqa. Spjega wkoll li tul iz-zmien kollu li kellu l-art ghandu hu qatt ma uza l-parti li zamm l-attur u kien jinduna facilment fejn kienet din il-parti ghaliex l-ghalqa fuq it-tramuntana kienet konfinata minn hajt tas-sejjieh ta’ terzi u l-ghaxar piedi kienu minnu ’l isfel. Qal ukoll li meta hu biegh lil Falzon kien indikalu bic-car li kien hemm porzjon li kienet proprjeta` ta’ George Abela, u anke fakkar lin-Nutar bihom, stante li n-Nutar kien l-istess wiehed[10]. Dan huwa korroborat mill-fatt illi l-passagg gie mmarkat ukoll b’sinjal aktar oskur fil-pjanta annessa mal-kuntratt tas-26 ta’ Frar 1987 u bih Micallef u Scicluna bieghu l-art lil Saviour Falzon.

14.1. Mill-provi rrizulta li l-attur zamm din l-art ghaliex dak iz-zmien kellu raba kemm proprjeta` tieghu kif ukoll bi qbiela li kien jinsab aktar ’il gewwa u ried li jkun hemm access adegwat ghalihom. In fatti, meta huwa biegh art li kellu u li tinsab aktar ’il gewwa mill-art in kontestazzjoni bil-kuntratt ta’ permuta tal-11 ta’ Mejju 1984[11] kien ikkonceda d-dritt ta’ passagg minn fuq din l-istrixxa art li huwa zamm ghalih.

14.2. Dawn id-deposizzjonijiet huma importanti ghaliex jikkjarifikaw kull dubju jew incertezza dwar l-intenzjoni tal-partijiet. In fatti, gie ritenut mill-Qrati taghna illi:
“per diritto probatorio si ammette la prova testimoniale allo scopo di chiarire le oscurita`, le ambiguita` e la incertezza dell’atto contrattuale per rendere palese quale sia stata l’intenzione dei contraenti; poiche` in tale caso non si tratterebbe di prova orale in contradizzione od in aggiunta alla prova scritta, ma si tratterebbe invece di prova testimoniale tendente a confermare il contenuto dell’atto iscritto ed a dimostrare la vera intenzione dei contraenti che da quell’atto; senza il sussidio della prova testimoniale, potrebbe risultare oscura od apparire incerta o ambigua.[12]”

---
[10] fol. 142-143
[11] fol. 119 et seq
[12] Vol XXV pt1 p 150

15. L-appellanti tissottometti wkoll li t-titolu taghha huwa wiehed assolut taht l-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' l-Artijiet, ahjar minn dak attrici ghaliex l-ghalqa shiha hija registrata f'isimha fir-Registru ta' l-Artijiet, stante li kif ippremetta l-istess attur, l-ghalqa tinsab f'zona ta' registrazzjoni. Telabora illi l-art giet hekk registrata l-ewwel favur Edwin Micallef, imbaghad favur Saviour Falzon u anke favur I.S.M. Agricultural Limited, minghand min il-konvenuta akkwistat l-art. Tissottometti li dan l-Att jistabilixxi l-principju li r-registrazzjoni taghti titolu irrevokabbli fuq l-art "titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att.[13]" li kien jipprovdi li:-
"Disponiment ta' art registrata b'titolu assolut… ghandu, meta jigi registrat, jaghti lill-persuna li favur taghha jkun sar id-disponiment titolu irrevokabbli ghaliha, jigifieri titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dan l-Att."

Dan it-titolu huwa wiehed irrevokabbli u jista' jigi meghlub biss fic-cirkostanzi specifikati fl-Artikolu 51 tal-Kap. 296 u b'azzjoni idoneja.

Taht dana l-aspett din il-Qorti tirrileva illi huwa principju stabbilit illi fl-ghoti ta' sentenza, il-gudikant ghandu joqghod rigorozament fil-limiti tal-kontestazzjoni b'mod li waqt li hu obbligat jokkupa ruhu mill-kwistjonijiet kollha dedotti fil-gudizzju mill-partijiet, b'dana ma jistax jitratta u jirrisolvi kwistjonijiet u punti legali li ma jkunux gew sollevati mill-partijiet fid-decizjoni tieghu. Dan, dejjem salv dawk il-kwistjonijiet ta' ordni pubbliku fejn allura l-gudikant hu obbligat li jirrileva *ex officio*[14].

16.1. Isegwi ghalhekk illi "mhux lecitu illi fi stadju ta' appell xi wahda mill-partijiet, u dan ighodd b'maggor rigward fil-kaz tal-parti sokkombenti, tqajjem materji illi ma jirrizultawx mill-atti processwali, u ma kienux jifformaw parti mill-kontroversja quddiem il-Qorti ta' l-ewwel istanza…Qorti ta' l-Appell, bhala qorti ta' revizjoni, ma tistax taccetta li tigi obbligata b'dan il-mod, anke ghaliex mhux accettat illi l-kontroparti tigi sorpriza b'materja li qatt

[13] Art. 20 tal-Kap 296 kif kien – issa sancit dak in-nhar fl-artikolu 22 ta' l-istess Att
[14] Cacciatolo utrinque – Appell Civili deciz 30 ta' Gunju 1976.

ma ngiebet ghad-diskussjoni quddiem il-Qorti ta' Prim Istanza.[15]"

16.2. Dan ghaliex, kif gustament irrimarkat din il-Qorti, diversament komposta:
"Dana mhux biss inkwantu tali indagini tkun tinnecessita s-smigh ta' provi godda fuq il-kwistjoni gdida sollevata fir-rikors ta' l-appell, liema provi ma jirrizultawx fil-process, izda wkoll billi b'kull decizjoni f'dan l-istadju fuq materja gdida li ma kenitx mertu tas-sentenza appellata jigi lez id-dritt tal-partijiet ghad-doppio esame.[16]"

17. Minn ezami ta' l-eccezzjonijiet formalment sollevati mis-socjeta` konvenuta jidher evidenti li d-difiza in kwantu bazata fuq il-Kap. 296, ma tqajmitx qabel u gie eccepit biss in-nuqqas ta' interess guridiku ta' l-attur u li t-talbiet attrici kienu infondati stante li l-passagg *de quo* ma ssemma fl-ebda wiehed mill-kuntratti u lanqas saret xi riserva dwaru. Dwar din l-eccezzjoni fid-dikjarazzjoni guramentata hemm elaborat illi "it-titolu gie registrat assolut fuq l-art kollha minghajr referenza ghall-passagg". Huwa veru li fin-nota ta' sottomissjonijiet pprezentata mill-konvenut nomine dwar ir-rapport tal-Perit Tekniku, l-Arkitett Rene` Buttigieg, intqal "li l-art kollha kienet giet registrata f'isem il-konvenuta b'titolu assolut a tenur ta' l-Land Registration Act" u li "wahda mill-implikazzjonijiet tar-registrazzjoni b'titolu assolut hija l-garanzija tat-titolu" u li "ezami ta' dan ic-certifikat u ta' l-entita` fizika ta' l-art registrata b'titolu assolut hija importanti u determinanti ghas-soluzzjoni tal-materja *de quo*." Dawn l-osservazzjonijiet izda ma humiex ta' l-istess entita` tal-gravam imqajjem mill-appellanti fir-Rikors ta' l-Appell taghha u jinhtiegu ezami ta' provi godda. Din il-Qorti hija konvinta li l-fatti li fuqhom huwa bbazat dan l-ilment ilhom maghrufa lill-appellanti u kienu diga` a konoxxenza taghha meta saru l-proceduri fil-Prim istanza – certament ma gewx a konoxxenza taghha meta gie pprezentat l-appell odjern. Kif korrettement osservat din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **A. Cristina pro et noe v. E. Mizzi et**[17]

[15] Emanuel Grech et v. Carmen Taliana – Appell Inferjuri deciz 22 ta' Novembru 2002
[16] Tabone C. v. Tabone D. – Appell deciz fil-31 ta' Jannar 2003
[17] Deciza fis-27 ta' Marzu 2003

“argumenti u ragunamenti legali dedotti f’nota ta’ osservazzjonijiet, u mhux bhala eccezzjoni formali, ma jobbligax lill-Qorti li tqishom bhala tali. Diversament ikun jammonta ghal strapp procedurali li jista` jkun ta’ pregudizzju serju ghall-kontro-parti attrici, oltre li jkun jammonta ghal intralc mhux awtorizzat fuq il-proceduri *in corso*.”

Stante li l-punt legali espost fir-rikors ta’ l-appell mill-appellanti ma tqajjimx quddiem l-ewwel Qorti, issa mhux konsentit li din il-Qorti ta’ revizjoni tokkupa ruhha minnu u l-aggravju qed jigi michud.

DECIDE

18. Ghar-ragunijiet fuq moghtija, l-aggravji ta’ l-appellanti jirrizultaw li huma infondati u l-appell ghandu jigi respint. Ghaldaqstant din il-Qorti tiddeciedi billi tirrispingi l-appell b’dan li s-sentenza appellata qed tigi konfermata, hlief ghall-parti fejn dik il-Qorti innominat lill-Perit Rene` Buttigieg biex jissorvelja l-esekuzzjoni tas-sentenza, u stante l-mewt tal-Perit Rene` Buttigieg fil-mori ta’ l-appell, tissostitwixxi ghalih lill-Perit Richard Aquilina. It-terminu ta’ erbghin gurnata jibda jiddekorri mil-lum. L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a karigu ta’ l-appellanti.

< Sentenza Finali >

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