MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-13 ta' Awwissu, 2008

Citazzjoni Numru. 265/1998/1

Tarcisio u Josephine konjugi Grima

Vs

Il-Professur Henry Frendo u martu Margaret Frendo, u ghal kwalunkwe interess li jista' jkollhom Joseph S. Cremona, George E. Cremona u martu Mary Cremona u l-Avukat Dr. Carmelo Galea kuratur deputat nominat b'digriet ta' 26 ta' Jannar 1998 sabiex jirraprezenta lill-imsifrin Jeremiah u Laura konjugi Moynihan.

Il-Qorti,

Kawza petitorja fejn l-atturi qeghdin jitolbu li jigi dikjarat li bitha li hi accessibbli mill-proprjeta' tal-atturi u tal-konvenuti Frendo, hi proprjeta' esklussiva tal-atturi u li l-proprjeta' tal-konvenuti Frendo tgawdi biss servitu' ta' passagg biex jittiehed ilma minn bir li jinsab gewwa fond ta' terzi u konfinanti l-bitha. Il-konvenuti Frendo ghandhom certifikat ta' titolu

assolut mahrug ai termini tal-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296), u liema certifikat jinkludi l-bitha mertu tal-kawza. Ghalkemm l-attur kien ghamel talba lir-Registratur tal-Aritijiet sabiex jikkoregi dan ic-certifikat tal-art ghaliex il-bitha hi proprjeta' tieghu u mhux tal-konjugi Frendo, din it-talba giet michuda mir-Registratur tal-Artijiet u d-decizjoni giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell.

Rat ic-citazzjoni prezentata fis-17 ta' Dicembru 1998 fejn l-atturi ppremettew illi huma proprjetarji tal-fond numru tmintax (18), Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex;

Illi retrostanti l-fond proprjeta' ta' l-atturi hemm bitha li qabel ma saret bil-madum mill-atturi kienet mandretta tal-kejl ta' cirka keltejn pari ghal sebgha u tletin punt sebgha u erbghin metri kwadri (37.47mk), u liema mandretta tifforma parti mill-fond proprjeta' ta' l-atturi.

Illi l-konvenuti konjugi Frendo huma proprjetarji tal-fond adjacenti ghall-fond ta' l-atturi min-naha ta' lvant, bin-numri ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20 u 21), Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex, liema fond ghandu wkoll access u cioe' bieb ghall-imsemmija bitha in kwistjoni;

Illi kemm il-fond proprjeta' ta' l-atturi kif ukoll il-fond proprjeta' tal-konvenuti konjugi Frendo originarjament kien fond wiehed li kien jappartjeni lil Lorenzo u Roza Debrincat (nee' Dimech) li mietu rispettivament fl-1 ta' Marzu 1918 u fil-21 ta' Dicembru 1923, u li kien gie diviz permezz ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-14 ta' Settembru 1928;

Illi fl-imsemmi kuntratt ta' divizjoni l-parti diviza mill-fond intier li kienet giet assenjata lil Francesco Debrincat u cioe' l-fond li llum huwa maghruf bin-numri 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat u li dak iz-zmien kien maghruf bin-numru disgha (9) u ghaxra (10).

Illi l-parti diviza mill-fond intier li bil-kuntatt ta' divizjoni tal-1928, kienet giet assenjata lil Giuseppe Debrincat u cioe' l-fond numru 18, Triq il-Kbira, Sannat, u li dak iz-zmien

kien maghruf bin-numru tmienja (8), giet deskritta li tikkonsisti: nel luogo di case posto in Strada Reale del Cassale Sannat al N8. Detto stabile comprende a pian terreno: una camera d'abitazione con porta segnato col N8 per strada e con porta per la loggia retroposta - una loggia - un gabinetto sottoposto a beni di Michele Spiteri - un bovile con porta per la loggia - un cortile - una stricia di terreno della capacita' superficiale di misura una (1mis) retropsota al cortile, essa e' soggetta al passaggio verso il luogo di case ai Nri. 9 e 10 messo nella Terza Porzione, che gode il diritto di attingere acqua dalla cisterna posto nello stabile messo nella Prima Porzione. Il piano superiore comprende: un terrazzino sovrapposto con porta per il terrazzino e con finestra prospiciente sulla strada. Confina da Tramontana con Strada, da levante con beni di Michele Spiteri, da Ponente e Mezzodi' con beni degli stessi eredi e cioe' da Ponente con il luogo di case messo nella terza Porzione e da mezzodi' con beni di Giovanni Debattista;

Illi r-referenza fil-kuntratt ta' divizjoni ghal *stricia di terreno della capacita' superficiale di misura una (1mis) retroposta al cortile* fid-deskrizzjoni tal-fond numru tmienja (8) illum numru tmintax (18) hija ghall-mandretta, illum bitha in kwistjoni;

Illi l-parti diviza tal-fond li kienet messet lil Francesco Debrincat wirtitha in segwitu ghall-mewt tieghu, bintu Rita mizzewga Cremona li tigi omm il-konvenuti Joseph u George ahwa Cremona, u wara l-mewt ta' l-imsemmija Rita Cremona, il-konvenuti ahwa Cremona kienu wirtu u gew assenjati ndivizament bejniethom il-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, b'kuntratt ta' divizjoni li sar fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tat-3 ta' April 1987;

Illi sussegwentement il-konvenut Joseph Cremona kien biegh u ttrasferixxa s-sehem indiviz tieghu mill-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, lil huh George Cremona permezz ta' kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tas-27 ta' Mejju 1988;

Illi b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Ino Mario Grech tat-23 ta' Mejju 1990 - Dokument E - il-konvenut George Cremona biegh u ttrasferixxa l-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, lill-konvenuti Jeremiah Moynihan u martu Laura Moynihan, li sussegwentement bieghu l-istess fond lill-konvenuti konjugi Frendo b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-4 ta' April 1996;

Illi l-ewwel darba li saret referenza esplicita ghall-bitha in kwistjoni kien fil-kuntratt li sar bejn il-konvenuti konjugi Moynihan u l-konvenuti konjugi Frendo tal-4 ta' April 1996 in atti Nutar Paul G. Pisani;

Illi l-bitha in kwistjoni kienet u baqghet fil-pussess esklussiv ta' l-atturi u qatt hadd ma vvanta pretensjonijiet fuqha hlief il-konvenuti konjugi Moynihan u wara li dawn ittrasferew il-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, favur il-kovenuti konjugi Frendo, dawn ta' l-ahhar ippretendew li l-bitha in kwistjoni tifforma parti mill-fond proprjeta' taghhom;

Illi l-art mertu ta' din il-kawza u cioe' l-bitha li qabel kienet mandretta qatt ma kienet tifforma parti mill-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, illum proprjeta' tal-konvenuti konjugi Frendo, izda kienet tifforma parti mill-fond numru 18, Triq il-Kbira, Sanant, illum proprejta' ta' l-atturi u l-uniku dritt li kellhom il-proprejtarji tal-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, kien biss dritt ta' access minn fuq l-art in kwistjoni biex itellghu l-ilma mill-bir li hemm fil-fond attigwu ghall-fond ta' l-atturi min-naha tal-Lvant;

Talbu li din il-Qorti:

1. tiddikjara li l-bitha u cioe' dik il-bicca art tal-kejl ta' cirka zewg kejliet parti ghal sebgha u tletin punt erbgha sebgha metri kwadri (37.47mk) jew kejl verjuri, li qabel ma saret bil-madum mill-atturi kienet mandretta, u li fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni u markata A, hija bordurata bil-kulur ahmar, hija proprjeta' esklussiva ta' l-atturi.

2. tiddikjara li l-istess bitha, qabel mandretta, qatt ma kienet fifforma parti mill-fond proprjeta' tal-konvenuti

konjugi Frendo izda tifforma parti mill-fond proprjeta’ ta’ l-atturi, u li hija soggetta favur il-fond tal-konvenuti Frendo limitatament ghad-dritt li jghaddu minnha biex itellghu l-ilma mill-bir li hemm fil-fond adjacenti ghall-fond ta’ l-atturi min-naha tal-lvant.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fis-16 ta’ Marzu 1999 li permezz taghha l-konvenut Dr. Carmelo Galea nomine (fol. 122) eccepixxa:-

1. Illi fl-ewwel lok huwa ma hux edott mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza, u jirrizerva li jissolleva l-eccezzjonijiet kollha applikabbli skond il-ligi jekk u meta huwa jkun fil-pussess ta’ l-informazzjoni kollha.
2. Jirrizulta li jekk qatt Jeremiah u Laura Moynihan kellhom xi interess guridiku fil-mertu ta’ din il-kawza, dan spicca meta huma bieghu il-fond lill-konvenuti Frendo bl-att citat mill-atturi infushom, u ghalhekk l-esponenti jhoss illi illum dawn ma humiex il-legittimi kontraditturi tal-atturi.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti konjugi Frendo prezentata fil-5 ta’ April 1999 (fol. 124) li permezz taghha eccepew:

1. Il-mertu tal-kawza diga’ gie deciz mir-Registratur tal-Artijiet wara talba maghmula mill-istess atturi ghall-korrezzjoni tac-Certifikat tat-Titolu tal-eccipjenti u dan permezz ta’ decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet tal-24 ta’ April 1998 ai termini tal-artikolu 51 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta’ Malta, u ghalhekk tapplika l-eccezzjoni ta’ ne bis in idem. L-imsemmija decizjoni kienet giet appellate mill-atturi odjerni, liema appell jinsab pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell (numru 115/98) u ghalhekk din il-Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna.
2. Bla pregudizzju u fil-mertu l-eccipjenti huma s-sidien tal-bitha mertu tal-kawza odjerna u dan bis-sahha tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Paul G. Pisani tal-4 ta’ April 1996 liema dritt ta’ proprjeta’ gie registrat fir-Registru Pubbliku tal-Artijiet permezz tac-certifikat ta’ titolu (assolut) numru 225503064.
3. Bla pregudizzju u fil-mertu mhux minnu illi l-kuntratti msemmija mill-atturi jippruvaw li l-bitha mertu tal-kawza

odjerna hija proprjeta' taghhom izda ghal kuntrarju jippruvaw illi l-bitha mertu tal-kawza odjerna ma taghmilx parti mill-fond illum proprjeta' tal-atturi u dank if ser jigi spjegat ahjar fl-annessa dikjarazzjoni u waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet prezentata mill-konvenuti George E. Cremona u martu Maria Cremona u Joseph Cremona fis-16 ta' April 1999 (fol. 137) u li permezz taghha eccepew:

1. Huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dan peres li huma gew citati inutilment minhabba nuqqas ta' interess li ghandhom fl-ezitu tal-kawza. Kull ma ghamel il-konvenut Joseph Cremona hi li b'kuntratt tas-27 ta' Mejju 1998 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri biegh lil huh George Cremona l-fond numru ghoxrin (20), Main Street, Sannat, Ghawdex. Sussegwentement b'kuntratt tat-23 ta' Mejju 1990 fl-atti tan-nutar Ino Mario Grech, l-istess George Cremona biegh u ttrasferixxa lill-konjugi Moynihan id-dar bin-numru ghoxrin (20) u wiehed u ghoxrin (21), Main Street, Sannat, Ghawdex bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, bil-pussess vakanti u *tale quale*.

Rat is-sentenza parzjali li nghatat minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fl-1 ta' April 2003 (fol. 172-177) li biha cahdet l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Frendo li biha kienu qeghdin isostnu r-*res judicata* minhabba d-decizjoni li kien ta r-Registratur ta' l-Artijiet fl-24 ta' April 1998. Ghalkemm il-konvenuti Frendo talbu permess biex ikunu jistghu jappellaw f'dak l-istadju, b'digriet moghti fl-24 ta' April 2003 (fol. 191) il-Qorti cahdet it-talba.

Rat is-sentenza parzjali li nghatat minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fis-6 ta' Lulju 2004 (fol. 244-259) li permezz taghha cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Frendo. Fis-sentenza l-Qorti esprimit il-fehma li ***"…..l-irrevokabilita' ta' certifikat ta' titolu kif mahrug mir-Registratur ta' l-Artijiet ma jfissirx necessarjament li joqtol u jestingwi ghal kollox dritt ta' rivendika ta'***

terzi fuq il-proprjeta' koperta b'dak ic-certifikat ta' titolu" (fol. 250). Il-konvenuti Frendo m'ghamlux talba sabiex jinghataw permess biex jappellaw f'dak l-istadju tal-proceduri.

Rat id-digriet moghti fis-seduta tal-14 ta' Ottubru 2005 (fol. 459) li permezz tieghu l-Qorti awtorizzat il-korrezzjoni mitluba fir-rikors tal-attur li sar fit-12 ta' Novembru 2004 (fol. 262) fis-sens li fl-att tac-citazzjoni r-riferenza ghall-fond numru hdax (11) ghandha tigi sostitwita bin-numri disgha (9) u ghaxra (10) kif deskritt fl-att ta' divizjoni tal-14 ta' Settembru 1928;

Ghalhekk f'dan l-istadju fadal biss it-tielet eccezzjoni li permezz taghha l-konvenuti konjugi Frendo qeghdin jikkontestaw li l-kuntratti li saru riferenza ghalihom fic-citazzjoni juru li l-bitha in kontestazzjoni tifforma parti mill-fond proprjeta' tal-atturi. Fid-dikjarazzjoni guramentata l-konjugi Frendo ressqu t-tezi taghhom.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat l-atti tal-proceduri li saru quddiem il-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Tarcisio Grima et vs Prof. Henry Frendo et** (Appell numru: 115/98) wara decizjoni mehuda mir-Registratur tal-Artijiet 24 ta' April 1998 fuq it-titolu 225503064 kif ukoll l-atti relatati mad-decizjoni li ttiehedet mir-Registratur tal-Artijiet.

Rat in-nota prezentata fil-21 ta' April 2008 mill-atturi li permezz taghha ddikjaraw li ***"qeghdin icedu l-kawza fil-konfront biss ta' Joseph Cremona, George Cremona, u l-konjugi Moynihan, stante li l-art mertu fil-kawza hija llum proprjeta' u fil-pussess tal-konvenuti konjugi Frendo, li fil-konfront taghhom biss, l-atturi qeghdin izommu t-talbiet taghhom."***. Il-Qorti qeghda tifhem ukoll li din in-nota tapplika wkoll ghal Mary Cremona li hi mart il-konvenut George E. Cremona.

Rat il-verbal tas-seduta tal-31 ta' Lulju 2008 minn fejn jirrizulta li l-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

Ikkunsidrat:-

1. L-attur hu proprjetarju tal-fond numru 18, Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex filwaqt li l-konvenuti konjuhi Frendo huma proprjetarji tal-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex. Il-kawza tittratta bitha li tidher fir-ritratt numru 4 mehud mill-Magistrat sedenti waqt l-access li sar nhar il-Gimgha 16 ta' Novembru 2007 (fol. 678). Bhalissa l-bitha qeghda fil-pussess tal-konvenuti Frendo. Il-bieb li mill-proprjeta' tal-attur jaghti ghal bitha hu msakkar b'katnazz (ara ritratt a fol. 672). L-atturi qeghdin jippretendu li minn din il-bitha l-konvenuti konjugi Frendo ghandhom biss id-dritt ta' passagg sabiex itellghu l-ilma minn bir li hemm f'proprjeta' ohra (ara l-fetha li tidher fir-ritratt numru 1 a fol. 671). Min-naha l-ohra l-konvenuti konjugi Frendo jsosntu li l-bitha hi proprjeta' taghhom ghaliex xtrawha bil-kuntratt tal-4 ta' April 1996 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani[1]. Waqt l-access li sar fit-28 ta' April 2008 il-bitha in kwistjoni giet imkejla mill-perit tekniku Vincent Ciliberti u rrizulta li ***"fiha kejl ta' cirka sbatax punt disgha tnejn metri kwadri (17.92mk)."***. Il-bitha in kwistjoni hi registrata f'isem il-konjugi Frendo f'certifikat ta' titolu mahrug mir-Registratur bin-numru 225503064. L-atturi kienu ghamlu talba lir-Registratur tal-Artijiet sabiex issir korrezzjoni tac-certifikat, liema korrezzjoni giet ordnata **biss** fis-sens li l-proprjeta' tal-atturi tgawdi servitu' ta' passagg mill-bitha proprjeta' tal-konvenuti Frendo (cjoe' l-bitha li hi l-mertu ta' din il-kawza). Id-decizjoni tar-Registratur giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell fit-8 ta' Mejju 2003 (fol. 196).

Il-konvenuti Moynihan huma l-awturi tal-konvenuti Frendo, filwaqt li l-konvenut George Cremona hu l-awtur tal-konvenuti Moynihan, u l-konvenut Joseph Cremona hu l-awtur tal-konvenut George Cremona. L-atturi qeghdin jitolbu zewg dikjarazzjonijiet, li:-

(a) Il-bitha hi proprjeta' esklussiva tal-atturi; u

[1] Ara nota ta' l-eccezzjonjiet a fol. 124.

(b) L-istess bitha qatt ma kienet tifforma parti mill-proprjeta' tal-konvenuti konjugi Frendo, izda tifforma parti mill-fond proprjeta' tal-atturi, u hi soggetta favur il-fond tal-konvenuti Frendo biss ghad-dritt li jghaddu minnha biex itellghu l-ilma mill-bir li hemm fil-fond konfinanti mal-istess bitha min-naha tal-lvant.

2. Skond l-Artikolu 560 tal-Kodici Civili (Kap. 16):-

"(1) Il-proprjeta' u l-jeddijiet l-ohra fuq il-hwejjeg, jew li ghandhom x'jaqsmu mal-hwejjeg, jistghu jigu akkwistati u ttrasferiti b'successjoni, jew bis-sahha ta' ftehim, jew bil-preskrizzjoni.

(2) Il-proprjeta' tista' wkoll tigi akkwistata u ttrasferita b'okkupazzjoni jew b'accessjoni".

Skond verbal li sar mid-difensur tal-atturi waqt is-seduta tal-20 ta' Jannar 2006 (fol. 481), din il-kawza qeghda ssir ai termini tal-Artikolu 322 tal-Kodici Civili li jipprovdi:-

"(1) Bla hsara ta' fejn il-ligi tghid xort'ohra, is-sid ta' haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull pussessur".

Madankollu ma saret l-ebda talba sabiex il-konvenuti konjugi Frendo jaghtu lura l-pussess. F'din il-kawza li jinteressana hu li jigi stabbilit ta' min hi l-proprjeta' tal-bitha, cjoe' tal-attur jew tal-konvenuti konjugi Frendo. Il-Qorti ghandha r-rizervi taghha kemm din l-azzjoni tista' tissejjah *actio reivindicatoria*, gialadarba ma saret l-ebda talba ghat-tehid lura tal-pussess. F'kull kaz il-Qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha ghalfejn tidhol f'kunsiderazzjonijiet dwar il-kuncett tal-*probatio diabolica* kif isostnu l-konvenuti George u Maria Cremona fin-nota ta' sottomissjonjiet li pprezentaw fl-4 ta' Jannar 2008[2], in kwantu l-punt tat-tluq hu kuntratt datat 14 ta' Settembru 1928 fl-atti tan-nutar

---

[2] F'kull kaz dwar il-*probatio diabolica* u zvilupp li sar fil-gurisprudenza, din il-Qorti diga' kellha l-opportunita li tikkunsidraha f'numru ta' sentenzi bhal fil-kawza **Mario Buttigieg et vs Grezzju Xuereb et** deciza fis-26 ta' Settembru 2007. Fil-kawza **Benmar Company Ltd vs Charlton Frank Saliba** deciza fid-9 ta' Ottubru 2003 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef T. Mallia) gie osservat li *"....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 tal-Appell fit-12 ta' Dicembru 2002)."*.

Francesco Refalo (fol. 10) li permezz tieghu saret il-qasma tal-wirt ta’ Lorenzo u Rosina konjugi Debrincat. Kif ser jirrizulta iktar ‘il quddiem:-

(a) Il-bitha mertu tal-kawza kienet tifforma parti mill-wirt tal-konjugi Debrincat u kienet inkluza fil-kuntratt li sar fl-1928;

(b) Il-proprjeta’ tal-attur u tal-konvenut Frendo kienet oggett tal-qasma li saret permezz ta’ dan il-kuntratt.

F’dawn it-tip ta’ kawzi jekk l-atturi jirnexxielhom jaghtu prova tad-dritt tad-dominju taghhom, *“m’ghandu ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m’ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m’ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha.”* (**Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-6 ta’ Lulju 1968).

3. **<u>Titolu tal-attur u tal-predecessuri tieghu.</u>**

B’testment fl-atti tan-nutar Dr. John Busuttil tat-3 ta’ Frar 1964, Maria Giovanna Grima (omm l-attur) iddisponiet[3]:-

“B’titolu ta’ legat, it-testatrici thalli lil binha Tarcisio Grima kwalunkwe dritt, reali u personali li hija ghandha fuq il-lok ta’ djar, numru tmintax (18), Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex, bil-mandra mieghu annessa tal-kejl ta’ cirka keltejn, liberi u franki ….” (fol. 67).

It-tezi tal-attur hi li l-bitha tifforma parti minn dan il-fond.

L-attur jaghmel riferenza ghas-segwenti atti bhala rilevanti ghat-titolu tieghu:-

(i) **<u>14 ta’ Settembru 1928 atti nutar Francesco Refalo</u>** (fol. 10) – divizjoni ta’ wirt ta’ Lorenzo u Rosa konjugi Debrincat u skond l-attur il-fond numru tmintax

[3] Maria Giovanna Grima mietet fit-28 ta’ Ottbru 1966 (fol. 279).

(18) kien dak iz-zmien maghruf bin-numru tmienja (8). Porzjon li kienet giet assenjata lil **Giuseppe Debrincat** (iz-ziju tal-attur) u l-fond gie deskritt (fit-Tieni Porzjon) bhala:- *"Detto stabile comprende a pian terreno:- una camera d'abitazione con porta segnata col N. 8 per strada e con porta per la loggia retroposta – una loggia – un gabinetto sottoposto a beni di Michele Spiteri – un bovile con porta per la loggia – un cortile –* ***una striscia di terreno della capacita' superficiale di misura una (1 mis)***[4] ***retroposta al cortile****, essa e' soggeta al passaggio verso il luogo di case ai Nri 9 e 10 messo nella Terza Porzione, che gode il diritto di attingere acqua della cisterna posta nello stabile messo nella Prima Porzione"*. L-attur isostni li *"….r-riferenza fil-kuntratt ta' divizjoni ghal striscia di terreno della capacita' superficiale di misura una (1mis) retroposta al cortile fid-deskrizzjoni tal-fond numru tmienja (8) [illum numru tmintax (18)] hija ghall-mandretta, illum bitha in kwistjoni"* (fol. 6). Omm l-attur (Mary Jane Grima xebba Debrincat kienet parti fuq dan il-kuntratt ghaliex kienet bint Lorenzo u Rosina konjugi Debrincat, li permezz tal-imsemmi kuntratt saret il-qasma tal-wirt taghhom).

(ii) **<u>25 ta' Settembru 1958 atti nutar Giuseppe Grech</u>** – titolu ta' antikresi *"nofs indiviz tal-lok tad-djar, b'mandretta kongunta mieghew ta'* ***cirka keltejn***[5]*, li jinsab ta' Sannat, Main Street, markat bin-numru tmintax, frank, bid-drittijiet tieghu kollha u pertinenzi u specialment bid-dritt li jiddubba mil bir esistenti fl-entrata vicina"* (fol. 54).

Sussegwentement permezz ta' nota ta' insinwa tat-18 ta' Marzu 1985 (fol. 71), l-attur ghamel iskrizzjoni *"sabiex l-imsemmija assenjazzjoni antikretika tigi meqjusa u registrata bhala bejgh a tenur tal-artikolu elfejn, u wiehed u disghin paragrafi tlieta u erbgha (2091(3) (4)), tal-Kodici Civili"*.

(iii) **<u>27 ta' Novembru 1958 atti nutar John Busuttil</u>** – titolu ta' antikresi *"….tlieta minn tmien parti*

[4] Ekwivalenti ghal 18.73 metri kwadri.
[5] Ekwivalenti ghal sebgha u tletin punt sitta u erbghin metri kwadri (37.46mk).

(3/8) mhux maqsuma tal-lok tad-djar li jinsab Ghawdex, Sannat, Triq il-Kbira, numru tmintax, bil-mandra mieghu annessa ***tal-kejl ta' cirka keltejn****, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha, liberu u frank"* (fol. 61-62).

Sussegwentement permezz ta' nota ta' insinwa tat-18 ta' Marzu 1985 (fol. 70), l-attur ghamel iskrizzjoni *"sabiex l-imsemmija assenjazzjoni antikretika tigi meqjusa u registrata bhala bejgh a tenur tal-artikolu elfejn, u wiehed u disghin paragrafi tleiet u erbgha (2091(3) (4)), tal-Kodici Civili"*.

(iv) **27 ta' Novembru 1958 atti nutar John Bussuttil** (fol. 72) – xiri ta' *"…wahda minn tmienja parti (1/8) mhux maqsuma tal-lok tad-djar li jinsab Ghawdex Sannat, Trieq il-Kbira, numru tmintax (18), bil-mandra mieghu annessa* ***tal-kejl ta' cirka keltejn****, bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha, liberu u frank"* (fol. 74).

(v) **Fit-18 ta' Marzu 1985** l-attur ghamel iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku sabiex l-antikresi tigi meqjusa u registrata bhala bejgh skond l-Artikolu 1987 tal-Kodici Civili (Kap. 16) (fol. 70 u 71).

Ghal dak li hu tibdil ta' numri tal-fond matul is-snin, mill-atti jirrizulta li fil-Gazzetta tal-Gvern:-

(a) Harga tal-20 ta' Jannar 1931 il-fond numru 8, Strada Reale, Sannat Ghawdex inbidel u sar 14 (fol. 305);
(b) Harga 3 ta' Ottubru 1952 il-fondi numru 14, Triq il-Kbira (Main Street) sar 18 (fol. 309).

It-tezi tal-konvenuti konjugi Frendo hi li l-bitha li hemm riferenza ghaliha fiz-zewg kuntratti ta' antikresi u l-kuntratt ta' xiri **27 ta' Novembru 1958 atti nutar John Busuttil** (fol. 72), m'hijiex il-bitha li hi l-mertu ta' din il-kawza imma l-bitha l-ohra li hemm fil-proprjeta' tal-attur u li tidher fir-ritratt a fol. 674[6]. Isostnu wkoll li fit-tlett kuntratti fuq

[6] *"Il-bitha li ghaliha qed jaghmlu referenza dawn it-tlett kuntratti ma hiex il-bitha li tmiss mal-fond numru 20 u 21 mertu tal-kawza odjerna izda hija l-bitha li hemm mal-fond 18 proprjeta' tal-atturi mifruda b'hajt minn mal-bitha in kontestazzjoni."* (dikjarazzjoni guramentata tal-Profs. Henry Frendo – fol. 126).

imsemmija tissemma biss *"mandretta"* u ma tissemmix iktar *"striscia di terreno"* li tissemma fil-kuntratt ta' qasma tal-14 ta' Settembru 1928; *"Il-kuntratt li gew ppubblikati tletin sena wara rigward il-fond illum numru 18, u li fuqhom qed jibbazaw it-titolu taghhom l-atturi, ma jsemmux aktar "striscia di terreno" bi dritt ta' passagg minn fuqha izda jsemmu biss mil-mandretta li allura tikkorrispondi mal-cortile deskritt fil-kuntratt tal-1928."* (fol. 125[7]). Fl-access li sar fit-28 ta' April 2008 irrizulta li l-bitha li tidher fir-ritratt a fol. 674 (u li l-konvenuti Frendo qeghdin isostnu li hi l-mandretta li tissemma fit-tlett kuntratti fuq imsemmija), ghandha kejl superficjali ta' cirka erbatax-il metru kwadru (14mk); *"Dan il-kejl ikopri l-area superficjali kollha tal-bitha mad-dawra tal-erbgha (4) hitan."*[8].

2. Min-naha taghhom l-atturi ressqu wkoll xhieda ntizi biex juru li l-bitha kienet taghhom. Hekk per ezempju huma x-xhieda ta':-

(a) **<u>Mary Jane Bajada</u>** (affidavit fol. 289): tikkonferma li zzewwget fl-1952 u kienet kriet minghand certu Joseph Sciberras id-dar li llum hi proprjeta' ta' l-attur; *"sid id-dar li minghandu kont krejtha u cioe' Sciberras kien qalli li l-mandretta kienet proprjeta' tieghu izda minn go fiha kellha dritt li tghaddi certu Bernarda Attard li dak iz-zmien kienet toqghod fid-dar adjacenti numru 21, Triq il-Kbira, Sannat, illum proprjeta' ta' Henry Frendo, biex ittella' l-ilma mill-bir li kien hemm fil-fond li jigi fuq in-naha ta' l-lvant tad-dar li krejt jiena"*. Tghid li kienet ghamlet xi sentejn tghix f'dan il-post u hi biss kienet taghmel uzu mill-bitha. Lil Bernarda Attard kienet taraha tghaddi mill-bitha sabiex ittella' l-ilma mill-bir.

(b) **<u>John Baptist Muscat</u>** (affidavit fol. 290): ikkonferma li kien ha b'kera minghand Anton Cremona (ir-ragel ta' Rita Cremona) id-dar li llum hi proprjeta' tal-konvenuti konjugi Frendo madwar erbgha u tletin (34)

---

[7] Dikjarazzjoni guramentata tal-Profs. Henry Frendo.

[8] Gie verbalizzat ukoll li *"Il-perit tekniku, wara talba ta' l-avukat Dr. Joseph Ellis, rega' kejjel il-bitha li hemm fil-proprjeta' ta' l-attur u kkonferma li l-bitha fiha kejl superficjali ta' mhux iktar minn erbatax punt hamsin metri kwadri (14.50mk)."*.

sena qabel (li jfissru ghal habta ta' 1969 ghaliex l-affidavit sar fl-2003). Dam ighix fiha madwar 17 il-sena; *"meta krejt id-dar minghand Cremona, Anton kien qalli li din il-mandra li hemm fuq wara nett tad-dar ta' Tarcisju Grima, din ma kenitx proprjeta' tieghu u cioe' ta' Cremona, u l-unika dritt li kellu kien ghall-bir li hemm fil-proprjeta' li tigi fuq in-naha l-ohra tad-dar ta' Tarcisju Grima fuq in-naha tal-lvant. Cremona kien qalli li hu kellu dritt ghall-bir. F'din il-mandretta ma kienx hemm bjar izda l-unika bir li naf li kien hemm, dan kien fil-proprjeta' li tigi fuq in-naha l-ohra tad-dar ta' Grima u cioe' dik tan-naha tal-lvant. Kien hemm passaggi fl-art permezz ta' cangatura mit-tliet bibien"*. Ighid ukoll li ma kienx jaghmel uzu minn din il-bitha filwaqt li kien jara lill-attur fiha. Pero' fil-file tar-Registru ta' l-Artijiet LRA 421/92[9] hemm kopja ta' kuntratt pubbliku li sar bejn ix-xhud u Anton Cremona ghan-nom ta' martu Rita Cremona (22 ta' April 1967 atti nutar Dr. John Busuttil) li permezz tieghu nghata koncessjoni ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' sbatax il-sena ***"…lok tad-djar fin-numru ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20 u 21), Main Street, Sannat, Ghawdex b'mandra mieghu annessa tal-kejl ta' cirka keltejn…."*** (enfazi tal-Qorti). Fir-rigward ta' dan ix-xhud il-qorti m'hijiex konvinta mit-tezi tal-konjugi Frendo li dan kien l-istess persuna li ghamel xoghol fid-dar taghhom.

(c) **<u>John Bosco Gauci</u>** (affidavit fol. 291): jikkonferma li kien gie nkarigat mill-attur biex jaghmel xoghol ta' tqeghid tal-madum fil-bitha mertu tal-kawza, li qabel kienet bil-hamrija. Kien jidhol minn bieb li hemm f'bitha ohra fil-proprjeta' ta' l-attur. Ix-xhud qal li x-xoghol sar ghall-ahhar tas-snin sebghin jew bidu tas-snin tmenin. Waqt il-kontroezami (seduta tal-15/12/2006) id-difensur tal-konvenuti Frendo vverbalizza li *"Ix-xoghol illi s-sur Gauci ghamel fil-mandretta – f'dik li qeghdin insejhulha mandretta – mhuwiex ikkontestat. B'daqshekk mhu qed jarredika* (recte jaghti) *l-ebda titolu. Seta' induraha bid-deheb"*.

[9] Applikazzjoni li kienet saret ghan-nom ta' George Cremona u prezentata fil-11 ta' Awwissu 1992.

(d) **<u>Carmelo Bajada</u>** (affidavit fol. 292): jikkonferma li fuq inkarigu tal-attur kien ghamel xoghol ta' kisi fil-bitha in kwistjoni. Dan kien *"f'xi l-1978 jew 1979"* (fol. 292). Jiftakar li dak iz-zmien il-fond tal-konvenuti konjugi Frendo kien okkupat minn certu John Baptist Muscat. In kontroezami (seduta tal-15/12/2006) ikkonferma li kien hemm tlett bibien jaghtu ghal din il-bitha; "kien hemm tlett (3) bibien, wiehed ghal ta' Patist Muscat, iehor ta' Cisju" u iehor "fejn kien hemm il-bir" (fol. 508B).

(e) **<u>Rita Sciberras</u>** (kopja ta' affidavit fol. 294): mart il-mejjet Pawlu Sciberras. Kienu ghamlu zmien ighixu fil-fond numru 18, Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex b'kera. Il-bitha in kwistjoni kienet parti mid-dar; *"f'dan l-ispazju kien hemm ukoll zewg bibien ohra, wiehed fuq in-naha tax-xellug li minnu kont nidhol biex intella l-ilma mill-bir u l-iehor min-naha tal-lemin li minnu kienu jghaddu s-sidien tal-fond ta' magenbi biex dawn ukoll jiehdu l-ilma mill-bir li semmejt jien. Fl-ispazju illi ghalih qed nirreferi ma kien hemm l-ebda bir u kull ma naf li kien hemm dak iz-zmien kien hamrija"*.

(f) **<u>Publius Borg</u>** (affidavit fol. 296): kif izzewweg (Lulju 1986) mar ighix fil-fond proprjeta' ta' l-attur b'kera. Ghamel il-fuq minn sentejn ighix fid-dar. L-attur kien qallu li mill-bitha in kwistjoni kienu jghaddu ta' Cremona ghaliex kellhom id-dritt ta' moghdija biex itellghu l-ilma mill-bir li hemm fil-fond ma' gemb dak ta' l-attur.

4. **<u>Titolu tal-konvenuti konjugi Frendo u predecessuri taghhom.</u>**

Il-konvenuti l-Professur Henry Frendo u martu Margaret Frendo jsostnu li l-bitha in kwistjoni hi proprjeta' taghhom u li kienet tifforma parti mill-proprjeta' li xtraw minghand il-konvenuti Jeremiah u Laura konjugi Moynihan permezz ta' kuntratt pubbliku tal-4 ta' April, 1996 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani (fol. 49-51); *"in virtue of this deed vendors hereby sell and transfer unto purchasers, who accept, purchase and acquire the house numbered twenty*

*and twenty one (20,21) in Main Street, Sannat, Gozo, **with its annexed yards**, free and unenuncumbered, with all its rights and appurtenances and with vacant possession, as better shown, coloured in red on a plan and site plan herewith annexed and marked closure 'A'"* (fol. 49). Fil-pjanta annessa mal-kuntratt, il-bitha mertu tal-kawza hi inkluza. Dan l-att gie registrat taht l-Att ta' l-1981 dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet (numru tac-certifikat 225503064) datat 11 ta' Novembru 1993 (fol. 134-136). Fil-fatt ir-Registratur tal-Artijiet hareg certifikat b'titolu assolut. Il-parti fejn hemm deskritta l-proprjeta' taqra hekk: *"it-titolu assolut tal-fondi numri 20 u 21 Main Street, Sannat, murijin b'kulur ahmar fuq il-pjanta 22550364 ta' dan ic-certifikat"*, li hi l-istess pjanta annessa mal-att ta' akkwist tal-konjugi Frendo. Jeremiah u Laura konjugi Moynihan ma xehedux, ghalkemm permezz ta' ittra legali mibghuta mill-avukat Dr. Michael Grech ghan-nom ta' dawn il-konvenuti bid-data tal-25 ta' Jannar 1993 gharraf lill-attur li: *"Mr. and Mrs. Moynihan have instructed me to advise you that they intend to exercise their right over the well. **You are requested to re-open the well in the common yard.**"* (fol. 302).

Ikun utli li jigi traccat kif il-proprjeta' tal-konvenuti konjugi Frendo giet trasferita matul is-snin. Il-kuntratt tal-14 ta' Settembru 1928 atti nutar Dr. Francesco Refalo hu wkoll rilevanti ghall-proprjeta' tal-konvenuti in kwantu l-fondi numru 9 u 10 kienu oggett tal-imsemmi kuntratt. Dawn gew assenjati lil **Maria Saveria Debrincat** (Tielet Porzjon) [fol. 12]. Fir-rapport (datat 10 ta' April 1928) anness mal-att ta' divizjoni, saret deskrizzjoni tal-proprjeta':-

*"Detto stabile comprende a pian terreno:- una entrata con porta segnata col N 10 per Strada – una camera laterale posta a sinistra di chi entra per l'entrata con porta segnata col N 9 per Strada – una camera con porta fu l-entrata – una sottoserla – una camera ad uso di cucina con porta di comunicazione, per la precedente e con altra porta **per la mandretta congiunta a questo stabile** – un gabinetto e scale a chiocciola conducenti al piano superiore – branche di scale conducono al piano superiore.*
Il piano superiore……..

La mandretta congiunta a questo stabile e retroposta allo stesso ed e' della capacita' superficiale di tre ed un quarto misure (3 ¼)[10] e contiene una piccolo camera.

Questo stabile gode il diritto di attingere acqua dalla cisterna posta nello stabile descritto nella Prima Porzione, e gode il passaggio da sulla striscia di terreno congiunta allo stabile messo nella Seconda Porzione*"* (25-26).

Ghal dak li huma kuntratti rilevanti ghat-tezi tal-konvenuti Frendo, jirrizulta li:

(i) Is-sehem li kien gie assenjat lil Maria Saveria Debrincat kien inbiegh bl-irkant taht is-setgha tal-Qorti. Fil-fatt b'digriet moghti fl-1 ta' April 1931 (ara avviz a fol. 466) giet iffissata l-gurnata tat-22 ta' April 1932 ghall-bejgh tal-fond bl-irkant u formanti parti mill wirt battal ta' l-imsemmija Maria Saveria Debrincat. Fl-avviz jinghad li ser jinbiegh *"luogo di case con mandretta congiunta posto in Strada Reale, Casal Sannat, ai Nri 15 e 16 (gia' Nri 9 e 10)…."* u hemm deskrizzjoni tal-fond li tista' tghid hi riproduzzjoni ta' dak li hemm fil-kuntratt ta' divizjoni tal-14 ta' Settembru 1928 fl-atti tan-nutar Dr. Francesco Refalo. Fl-avviz jinghad li ***"La mandretta congiunta a detto stabile e retroposta allo stess e' della capacita' superficiale di tre misure ed un quarto e contiene una piccola camera.*** *Detto stabile gode il diritto di attingere acqua dalla sisterna posta in altri beni e gode il diritto di passaggio da su altri beni.Confina da tramontana con Strada Reale, da Mezzodi con beni di Michele Spiteri.."* (fol 466). Il-fond inbiegh u gie liberat *animo compensandi* lil **Francesco Debrincat**.

(ii) Permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li sar fit-22 ta' Dicembru 1963 fl-atti tan-nutar Joseph Agius (fol. 350-

[10] Ekwivalenti ghal sittin punt sebgha u tmenin metri kwadri (60.87mk). Fil-verbal tal-access li sar fit-28 ta' April 2008 jinghad: *"wara l-perit tekniku kejjel il-gnien (parti minnu hu bil-madum u hemm ukoll parti li hi bil-hamrija) u ddikjara li fih kejl superficjali ta' sebgha u hamsin metri kwadri (57mk)."*.

375), il-fond gie assenjat lil **Rita Cremona** (wahda minn ulied Francesco Debrincat u eredi tieghu) omm il-konvenuti ahwa Cremona. F'dan il-kuntratt Rita Cremona giet assenjata s-sitt porzjon (ara fol. 363) li tinkludi fiha *"Il-fond urban Ghawdex Sannat Main Street numru wiehed u ghoxrin sogget ghal quddiesit annwi u perpetwi….."*.

(iii) **22 ta' April 1967 atti nutar John Busuttil** – kuntratt ta' koncessjoni ta' enfitewsi temporanja ghall-perjodu ta' wiehed u ghoxrin (21) sena minn Anton Cremona ghan-nom ta' martu Rita Cremona lil John Baptist Muscat *"…..l-lok ta' djar bin-numri ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20 u 21), Main Street, Sannat, Ghawdex, b'mandra mieghu annessa tal-kejl ta' cirka keltejn, bli fiha u dan versu……."*. F'dan il-kuntratt tissemma biss mandra wahda, mentri kif irrizulta anke waqt l-access jekk kellu jitqies li l-bitha in kwistjoni hi nkluza mal-bini li llum hu proprjeta' tal-konjugi Frendo, ikun ifisser li dan il-lok ta' djar kellu zewg mandriet. Il-kejl li jissemma (keltejn) ma jirriflettix id-daqs tal-bitha in kwistjoni u lanqas tal-gnien li jifforma parti mill-istess fond u li qieghed fil-parti retroposta tal-fond.

(iv) **3 ta' April 1987 atti nutar Joseph Spiteri** (fol. 36) – kuntratt ta' divizjoni li sar bejn l-ahwa Saviour, Joseph, George u Michael Cremona u li bih qasmu l-wirt tal-genituri taghhom Anton u Rita konjugi Cremona. Fil-kuntratt il-proprjeta' giet deskritta bhala *"id-dar bin-numru ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20,21), Main Street, Ghawdex, bil-valur ta' elf u sitt mitt lira Maltija sive Lm1600"*. Il-fond numru 20 gie assenjat lil Joseph Cremona (fol. 38) filwaqt li l-fond 21 lil George Cremona (fol. 39). Fil-kuntratt ma nghatat l-ebda deskrizzjoni tal-fondi.

(v) **27 ta' Mejju 1988 atti nutar Joseph Spiteri** (fol. 45) – kuntratt ta' bejgh li permezz tieghu Joseph Cremona biegh lill-huh George Cremona *"….l-fond numru ghoxrin (20) Main Street, Sannat Ghawdex libru u frank bid-drittijiet tieghu kollha"*.

(vi) **23 ta’ Mejju 1990 atti nutar Ino Mario Grech** (fol. 47) – George Cremona biegh lill-konjugi Moynihan *“…the house marked with the number twenty and twenty one (20,21) in Main Street, Sannat, Gozo, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances and with vacant possession and tale quale”*.

Fix-xiehda moghtija mill-konvenut Professur Henry Frendo jinghad hekk: *“Inzid nghid illi l-fond taghna llum bin-numru wiehed u ghoxrin (21), Triq il-Kbira, Sannat qatt ma kellu n-numru hdax (11) izda n-numri hmistax (15) u sittax (16) kif jidher mid-dokument MS3 ipprezentat mill-avukat Mario Scerri u precedentement bin-numri disgha (9) u ghaxra (10) fi Strada Reale, Sannat u dana kif jidher mid-dokument MS2 ipprezentat mill-istess avukat Mario Scerri. Ghadaqstant, il-kawza tal-atturi hija msejsa fuq premessi zbaljati kif ammetta l-attur stess fir-rikors tieghu tat-12 ta’ Novembru 2004”* (fol. 415).

Fil-fatt jirrizulta li fil-Gazzetta tal-Gvern:-

(a) Harga tal-20 ta’ Jannar 1931 il-fondi numru 9 u 10, Strada Reale, Sannat Ghawdex inbidlu u saru 15 u 16 (fol. 305);
(b) Harga 3 ta’ Ottubru 1952 il-fondi numru 15 u 16, Triq il-Kbira (Main Street), saru 20 u 21 (fol. 309).

5. **<u>Il-kuntratt tal-14 ta’ Settembru 1928 atti nutar Dr. Francesco Refalo.</u>**

Jirrizulta li originarjament il-proprjeta’ tal-kontendenti kienet tifforma parti mill-istess proprjeta’ u fil-fatt kienu proprjeta’ ta’ Lorenzo u Rosa konjugi Debrincat. Kif rajna permezz tal-kuntratt 14 ta’ Settembru 1928 atti nutar Dr. Francesco Refalo saret il-qasma. Il-fond li llum igib in-numru 18 (tal-atturi) gie assenjat lil Giuseppe Debrincat (Tieni Porzjon) filwaqt li l-fond li llum igib in-numru 20 u 21 gie assenjat lil Maria Saveria Debrincat (Tielet Porzjon). Fin-nota ta’ sottomissjonijiet prezentata fis-27 ta’ Dicembru 2007 il-konjugi Frendo jikkonfermaw li l-fond li fil-kuntratt tal-14 ta’ Settembru 1928 hu ndikat bin-numri 9

u 10 ***“(illum appartenenti lill-esponenti)”***, cjoe’ tal-konjugi Frendo.

Ir-rapport tal-perit Giuseppe Refalo anness mal-att ta’ divizjoni hu parti integrali mill-istess kuntratt. Tant hu hekk li l-kondividenti kienu qablu: *“…. Che debba formare parte integrale e sostanziale dello stesso conratto. Gli stessi comparenti hanno accettato ed approvato il suddetto rapporto peritale……”* (fol. 11).

Mill-provi li tressqu l-Qorti m’ghandha l-ebda dubju li l-bitha kienet tifforma parti mill-porzjon assenjata lil Giuseppe Debrincat mehud in konsiderazzjoni li:-

(a) Il-fond li gie assenjat lil Giuseppe Brincat (numru 8) jinkludi fih *“cortile”* u *“striscia di terreno della capacita’ superficiale di misura una (1mis) retroposta al cortile”* (fol. 21). Fil-fatt il-bitha mertu tal-kawza hi retrostani bitha li tifforma parti mill-fond numru 18. Il-kejl ta’ dik li hi deskritta bhala *“striscia di terreno”* hu ta’ **misura ekivalenti ghal 18.73 metri kwadri**. Kejl li hu ferm vicin il-kejl stabbilit mill-perit tekniku Vincent Ciliberti (17.92 metri kwadri) waqt l-access li sar fit-28 ta’ April 2008 tal-bitha li hi l-mertu ta’ din il-kawza.

(b) Fir-rapport anness mal-kuntratt jinghad li *“…..essa e’ soggetta al passaggio verso il luogo di case ai Nri 9 e 10 messo nella Terza Porzione, che gode il diritto di attinger acqua dalla cisterna posta nello stabile messo nella Prima Porzione.”* (fol. 21 u 22). Jidher ghalhekk li l-porzjon art mertu tal-kawza (li rriferejna ghaliha bhala bitha) hi soggetta ghal servitu ta’ passagg favur il-fond numru 9 u 10 (illum 20 u 21), cjoe’ l-proprjeta’ tal-konvenuti sabiex jittella’ l-ilma. Hu evidenti li *“ess<u>a</u>”* qeghda tirreferi ghal *“striscia di terreno”* u mhux *“cortile”*.

(c) Fir-rapport anness mal-kuntratt fil-parti fejn hemm deskrizzjoni tal-fond numru 9 u 10 (illum 20 u 21) jinghad li din il-proprjeta’ *“… gode il diritto di attingere acqua dalla cisterna posta nello stabile descritto nella Prima Porzione, **gode il passaggio da nella striscia di terreno congiunta allo stabile messo nella Seconda Porzione.**”*(fol. 26), igifieri minn fuq il-proprjeta’ li llum hi tal-attur Tarcisio Grima. Certament li din setghet qeghda

tirreferi biss ghall-bitha mertu tal-kawza, in kwantu fl-ebda parti ohra tal-fond numru 8 (illum numru 18) m'hemm xi porzjon art ohra minn fejn wiehed seta' jghaddi mill-fond tal-konjugi Frendo sabiex itella' l-ilma mill-bir.

(d) Il-fond li gie assenjat lil Maria Saveria Debrincat (numru 9 u 10) fir-rapport anness mal-kuntratt ta' qasma jinghad li jinkludi mandretta b'kejl ta' ***tre ed un quarto misure (3 ¼)*** **ekwivalenti ghal 60.87 mk.** Il-fond hu deskritt bhala *"luogo di case con mandretta congiunta posto in Strada Reale del Casale Sannat ai Nri 9 e 10 nel Casale Sannat."*. Waqt l-access tat-28 ta' April 2008, il-perit tekniku stabilixxa li l-gnien (li dwaru m'hemmx kontestazzjoni li jifforma parti mill-proprjeta' tal-konjugi Frendo) li hemm retrostani l-fond tal-konvenuti ghandu kejl superficjali ta' cirka sebgha u hamsin metri kwadri (57mk) {ma jinkludix il-bitha in kwistjoni}. Fid-deskrizzjoni tal-proprjeta' li llum hi tal-konvenuti Frendo, tissemma biss "mandretta" wahda. Jekk wiehed kellu jghodd il-kejl tal-gnien (57mk) u tal-bitha in kwistjoni (18.73mk) ikun ifisser kejl totali ta' **sebgha u hamsin punt tliet u sebghin metri kwadri (75.73mk)**. Kejl li m'huwiex rifless fil-kuntratt tal-1928.

(e) Fir-rapport tal-perit jinghad li l-fond numru 8 (illum 18) jikkonfina *"da Tramontana con Srada da Levante con beni di Michele Spiteri, da Ponente e Mezzodi' con beni degli stessi eredi e cioe' da Ponent con il-luogo di case messo nella Terza porzione e da* ***Mezzodi con beni di Giovanni Debattista.****"* (enfazi tal-Qorti). L-atturi u l-konvenuti Frendo jaqblu li l-proprjeta' rispettiva taghhom kienet oggett tal-kuntratt ta' divizjoni tal-14 ta' Settembru 1928[11]. Il-bitha mertu tal-kawza tmiss min-naha ta' nofsinhar ma' beni ta' terzi. Kieku l-bitha kienet tifforma parti mill-fond assenjat lil Maria Saveria Brincat kien jinghad li min-nofsinhar l-fond tal-attur hu konfinanti mal-lok tad-djar tat-Tielet Porzjoni (Maria Saveria Debrincat) u mhux ma' **"Giovanni Debattista"**.

(f) Fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-konvenuti Frendo fis-27 ta' Dicembru 2007, huma stess jidher li qeghdin jirrikonoxxu li fil-kuntratt tal-1928 il-bitha ma kenitx tifforma parti mill-proprjeta' assenjata lil Maria

[11] Atti nutar Francesco Refalo (fol. 10).

Saveria Brincat tant li argumentaw li *"…..l-bitha kontesa kienet diga giet aggregate mal-fond illum tal-esponenti **fil-perjodu wara l-kuntratt ta' qasma tal-1928**."* (fol. 695 – enfazi tal-Qorti).

Ghalkemm fil-kuntratt tal-1928 ma jissemmix:-

(a) Li l-bitha in kontestazzjoni hi soggetta ghal servitu' li tircievi ilma mill-fond tal-konvenuti Frendo li jinzel minn katusa li tidher li hi antika hafna (katusa li tghaddi mill-bitha li tifforma parti mill-proprjeta' ta' l-attur – ara ritratt numru 7 li ttiehed waqt l-access tas-16/11/2007) u li tidher li twassal ghall-bitha in kontestazzjoni, b'daqshekk ma jfissirx li t-tezi tal-atturi ghandha tigi skartata (ara wkoll ritratt a fol. 281). Fil-kuntratt lanqas ma jissemma li l-proprjeta' tal-attur (b'mod partikolari l-ewwel bitha li dwarha m'hemmx kontestazzjoni – ara ritratt numru 5 li ttiehed waqt l-access tas-16/11/2007) hi soggetta ghal xi servitu' ta' katusi jew li jghaddi l-ilma mill-fond tal-konjugi Frendo. B'daqshekk ma jfissrix li tali servitu' ma tezistix minkejja l-fatt li fil-kuntratt ma jissemma xejn. Wiehed ghandu jiftakar li kemm-il proprjeta' tal-attur u tal-konvenuti Frendo kienet, qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt tal-1928, tifforma parti minn proprjeta' ikbar;
(b) Il-fatt li bejn il-bitha mertu tal-kawza u dik il-bitha li m'hemmx kontestazzjoni li tifforma parti mill-proprjeta' ta' l-attur hemm hajt divizorju (ritratt numru 6 – access 16/11/2007), ma jfissirx b'daqshekk li l-bitha in kwistjoni ma tiffomax parti mill-proprjeta' tal-attur. Fil-hajt divizorju hemm bieb li ma jirrizultax li ghamluh l-atturi jew l-awtrici ta' Tarcisio Grima. Wiehed ma jridx jinsa li l-proprjeta' kienet f'xi zmien tal-istess proprjetarji (cjoe' Lorenzo u Rosa konjugi Debrincat) li sussegwentement inqasmet bejn l-istess werrieta. B'daqshekk ma jfissirx li l-proprjeta' minn dejjem kienet bini wiehed.

6. **<u>Il-kuntratti tal-25 ta' Settembru 1958 atti nutar Giuseppe Grech (fol. 52), 27 ta' Novembru 1958 atti nutar John Busuttil (fol. 57) u 27 ta' Novembru 1958 atti nutar John Busuttil (fol. 72).</u>**

Dawn huma l-kuntratti li bihom l-attur qieghed jippretendi li l-awtrici tieghu (ommu Maria Giovanna Grima) saret proprjetarja tal-fond numru 18 li tinkludi l-bitha mertu ta' din il-kawza. Kif rajna l-konvenuti Frendo jsostnu li l-bitha m'hijiex inkluza f'dawn il-kuntratti in kwantu kull ma jissemma hi mandra. Ghalkemm dan hu minnu, il-konvenuti naqsu milli jsemmu li t-tlett kuntratti jaghtu kejl ta' din il-'mandretta': **keltejn (ekwivalenti ghal 37.46mk)**. Kif rajna, mill-kejl li ttiehed waqt l-access tat-28 ta' April 2008 irrizulta li jekk tghodd il-kejl tal-bitha in kwistjoni mal-bitha l-ohra li tifforma parti mill-proprjeta' tal-attur, it-total hu ta' cirka 31.92 metri kwadri cjoe' ferm vicin tal-kejl li jissemma fil-kuntratt. L-atturi naqsu milli jressqu provi biex juru kif matul is-snin Giuseppe Debrincat kien iddispona mill-fond numru 8 (illum 18), cjoe' jekk b'att *inter vivos* jew *causa mortis*. Certament kien ikun ferm utli u floku li ssir prova simili, in kwantu mill-provi ma rrizultax kif l-awturi ta' Maria Giovanna Grima (omm l-attur) akkwistaw il-proprjeta' tal-fond numru 18. Min-naha l-ohra pero' lanqas ma tressqet xi prova li Giuseppe Debrincat kien iddispona mill-bitha in kontestazzjoni b'mod separat mill-kumplament tal-fond numru 18 u l-probabilita' hi li ma ddisponix. L-ezercizzju li qieghed isir hu biex wiehed jistabilixxi jekk il-bitha tifformax parti mill-fond proprjeta' tal-attur jew tal-konjugi Frendo. Il-bitha hi mdawwra b'erbgha (4) hitan. B'danakollu l-Qorti m'ghandha l-ebda raguni ghalfejn ghandha tasal ghal konkluzjoni li matul is-snin din il-bitha bhala accessorju[12] tal-fond numru 8 (illum 18) ma baqghetx matul is-snin issegwi l-principali (cjoe' l-fond numr u 8) u li f'xi zmien saret tifforma (permezz ta' trasferiment *inter vivos* jew *causa mortis*) mill-fond proprjeta' tal-konvenuti Frendo.

7. **<u>Il-kuntratt tal-4 ta' April 1996 fl-atti tan-nutar Dr. Paul George Pisani (fol. 49).</u>**

---

[12] Li bitha hi kunsidrata bhala accessorju ta' fond ara per ezempju sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Joseph Bezzina vs George Xuereb et** deciza fil-5 ta' Frar 1971. F'din is-sentenza saret riferenza ghal sentenza pubblikata fil-Volum XVI.ii.183 fejn l-Imhallef Paolo Debono zied ighid li *"la vendita di una casa comprende i cortili ed i giardini rinchiusi nei muri di recinto con ingresso dalla porta della casa stessa."*. Bitha li mill-provi li tressqu ma kellix individwalita' proprja bhala fond indipendenti.

Kif diga’ rajna ma jezisti l-ebda dubju li l-bitha in kontestazzjoni hi nkluza fit-titolu li bih il-konvenuti konjugi Frendo xtraw il-fond numru 20 u 21, Main Street, Sannat Ghawdex. Pero’ mhux l-istess jista’ jinghad ghall-awturi taghhom. Hekk per ezempju l-konvenuti ahwa Cremona ma spjegawx kif waslu ghal konkluzjoni li l-bitha in kwistjoni kienet tifforma parti mill-ambjenti li gew assenjati lil ommhom Rita Cremona fil-kuntratt ta’ qasma li sar fit-22 ta’ Dicembru 1963. Anzi Saviour Cremona, wiehed mill-ulied u eredi ta’ Rita Cremona, xehed: *“…illi f’din il-proprjeta’ kien hemm bieb li kien jinfetah ghal proprjeta’ ta’ terzi. Skond il-mama’, cioe’ skond kliem taghha minn din il-bieb l-okkupanti tal-fond taghna kellhom dritt li jghaddu fil-proprjeta’ l-ohra sal-bir biex jiehdu l-ilma u anke jghaddu minn sqaq pero’ dan is-sqaq kien maghluq.”* (seduta tat-18/9/2003 – fol. 221). George Cremona spjega li fil-post in kwistjoni *“…mhux zgur dhalt darbtejn fiha.”* u li meta biegh lil ta’ Moynihan *“…ma qghadx nidho, fid-dettalji x’hemm u ta’ min hu lil hemm mill-bieba. Din l-ingliza libset iz-zarbun tieghi, u kienet merti taghha illi taghmel il-homework mill-bieba lil hemm ta’ min hu u ta’ min ma hux. Ghax jiena, I am not involved. Tista’ tistaqsini li trid, ghax ma ghandix xi nghid izjed minn hekk.”* (seduta tat-12/1/2007 - fol. 524). Sahansitra, Joseph Cremona (li lilu kien gie assenjat il-fond numru 20 fil-qasma li saret fl-1987) spjega li fil-post kien dahal darba wahda biss u kien hareg mill-ewwel ghaliex kien mimli brieghed (fol. 492). Fil-11 ta’ Awwissu 1992 in-nutar Dr. Michael Refalo kien ipprezenta applikazzjoni (422/92) f’isem l-ahwa Joseph Cremona u George Cremona sabiex il-fond numru 20 jigi registrat f’isem Joseph Cremona u l-fond numru 21 jigi registrat f’isem George Cremona. Mal-applikazzjoni hemm pjanta tal-proprjeta’ li saret mill-perit Guido Vella, inkluz il-bitha in kwistjoni deskritta bhala ***“Common Yard and Entrance”***. F’din il-pjanta fil-hajt divizorju li jaqsam il-bitha li dwarha m’hemm l-ebda kontestazzjoni li hi tal-attur u l-bitha in kontestazzjoni, m’huwiex indikat il-bieb li jidher fir-ritratt numru 2 u li ttiehed waqt l-access li sar fis-16 ta’ Novembru 2007. Dan il-fatt iwassal lill-Qorti sabiex tikkonkludi li ma kienx qieghed jitqies li l-bitha in kwistjoni hi proprjeta’ komuni mal-attur. Rajna dak li originarjament kienet akkwistat Maria Saveria Debrincat u

sussegwentement huha Francis Debrincat. Mir-ricerki li saru fuq dawn it-tnejn min-nies lanqas ma jirrizulta li wara l-akkwist kienu akkwistaw xi ambjenti ohra mill-immobbli f'Main Street, Sannat, Ghawdex li kienu oggett tal-kuntratt li sar fl-1928 (ara ricerki fuq trasferimenti a fol. 311 – 349).

Fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata fis-27 ta' Dicembru 2007 l-konvenuti konjugi Frendo ghamlu dan l-argument:- *"Il-konkluzjoni li jisiltu l-esponenti hija illi bejn l-1928 u l-1958, ir-relazzjonijiet bejn l-kondividenti ta' l-1928 (u s-sucessuri taghhom fit-titlu) inbidlet u l-fond li llum jappartjeni lill-attur inbiegh jew it-tgawdija tieghu giet koncessa b'antikresi lill-omm l-attur minghajr l-imsemmija "striscia di terreno"* ***mentri fir-rigward tal-fond assenjat lil Rita Cremona mwielda Debrincat fl-1963 is-servitu' attiva in kwistjoni ma gietx msemmija fil-kuntratt ta' qasma minhabba illi l-bitha kontesa kienet diga giet aggregata mal-fond illum tal-esponenti fil-perjodu wara l-kuntratt ta' qasma tal-1928."***[13]. Fil-fehma tal-Qorti din mhi xejn ghajr konkluzjoni gratuwita' li waslu ghaliha l-konvenuti Frendo. Minn imkien ma rrizulta li fl-1963 il-bitha in kwistjoni kienet tifforma parti mill-fond li llum hu proprjeta' tal-konvenuti Frendo. Il-konvenuti ma taw l-ebda spjega u ma ressqu l-ebda prova ta' kif suppost saret l-aggregazzjoni tal-bitha mal-fond li hu proprjeta' taghhom.

8. **<u>Certifikat ta' Titolu Assolut numru 225503064 f'isem il-konvenuti Frendo (fol. 128) wara decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet tat-28 ta' April 1998 konfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'decizjoni li nghatat fit-8 ta' Mejju 2003.</u>**

Il-Qorti hi moralment konvinta li mill-kuntratti u provi li tressqu mill-partijiet, il-bitha kienet tifforma parti mill-proprjeta' tal-attur, pero' din id-dikjarazzjoni qeghda taghmilha minghajr ma qeghda tikkunsidra x'effetti jista' jkollhom fuq il-vertenza c-certifikat ta' titolu assolut u d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kif konfermata mill-Qorti ta' l-Appell. Sfortunatament ghall-partijiet li ilhom

[13] Fol. 695.

ghal dawn is-snin kollha f'kalvarju ta' proceduri gudizzjarji, ma jidhirx li l-kwistjoni ser tieqaf hawn. Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw il-konjugi Frendo fis-27 ta' Dicembru 2007 ittrattaw ukoll il-kwistjoni dwar ic-certifikat ta' titolu numru 225503064 (mahrug mir-Registrtur tal-Artijiet fil-11 ta' Novembru 1993). Il-konvenuti Frendo jsostnu li bis-sahha ta' dan ic-certifikat ta' titolu assolut m'ghandux ikun hemm dubju li din il-kawza ghandu jkollu ezitu favorevoli ghalihom in kwantu permezz tal-Kap. 296 il-legislatur ried li johloq **prova ta' titolu *erga omnes***. F'dan ic-certifikat ta' titolu li hu assolut hi nkluza l-bitha mertu ta' din il-kawza. Rajna kif l-atturi ghamlu proceduri taht il-Kap. 296 sabiex issir korrezzjoni fic-certifikat, fis-sens li l-bitha titnehha minn dan ic-certifikat. Kien fit-30 ta' Jannar 1996 li l-attur ipprezenta applikazzjoni ghal titolu[14] fir-rigward tal-fond numru 18 (inkluz il-bitha in kwistjoni) (LRA793/96). B'ittra ndirizzata lir-Registratur tal-Artijiet datata 10 ta' Ottubru 1996, l-avukat tal-atturi filwaqt li spjega l-fatti tal-kaz min-naha ta' Tarcisio Grima u l-konjugi Frendo (u f'dan il-kuntest ghamel riferenza ghad-diversi kuntratti), spjega: *"Jiena fiducjuz li wara tezamina bir-reqqa d-dokumenti kollha b'mod partikolari l-kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa Debrincat tal-14 ta' Settembru 1928, tkun tista' tikkonkludi korrettement illi l-proprjeta' tal-bitha in kwistjoni tappartjeni lill-klijent tieghi u ma tiffurmax parti mill-proprjeta' tal-fond 20,21, Triq il-Kbira, Sannat, illum proprjeta' tal-Professur Henry Frendo."*. B'decizjoni tar-Registratur tal-Qorti tal-24 ta' April 1998 (fol. 128), it-talba tal-attur giet michuda. Decizjoni li giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'decizjoni li nghatat fit-8 ta' Mejju 2003 (fol. 196). F'dan il-kuntest din il-Qorti ma tistax tiskarta s-sentenza parzjali li nghatat fis-6 ta' Lulju 2004 minn din l-istess Qorti diversament presjeduta (fol. 244-251) u li minnha stranament il-konvenuti Frendo ma talbux permess biex jappellaw f'dak l-istadju tal-proceduri. Decizjoni li kienet tolqot it-tieni eccezzjoni li permezz taghha l-konjugi Frendo kienu qeghdin isotnu li:-

"Fil-mertu l-eccipjenti huma s-sidien tal-bitha mertu tal-kawza odjerna u dan bis-sahha tal-kuntratt

[14] Skond il-Kap. 296.

ippubblikat min-Nutar Dottor Paul G. Pisani tal-4 ta' April 1996 liema dritt ta' proprjeta gie registrat fir-Registru tal-Artijiet permezz tac-Certifikat ta' Titolu (Assolut) numru 225503064.".

Eccezzjoni li fil-fehma tal-Qorti kif illum presjeduta ma kellix tigi deciza permezz ta' sentenza parzjali in kwantu kienet intrinsikament tolqot il-mertu tal-kawza u t-talbiet tal-atturi, cjoe' l-kwistjoni dwar ta' min hi l-proprjeta' tal-bitha in kwistjoni. Kien minhabba din l-eccezzjoni li min-natura taghha l-kawza kienet titlob ezami komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet. Eccezzjoni li nghatat fil-5 ta' April 1999, meta allura d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kienet ghadha soggetta ghall-appell. Fis-sentenza parzjali tas-6 ta' Lulju 2004 kull ma ghamlet il-Qorti kienet li kkunsidrat biss jekk ic-certifikat ta' titolu assolut numru 225503064 *"….jikkostitwixxi a bazi tal-Kap. 296 titolu irrevokabbli li ma jistax jigi meghlub l-anqas b'azzjoni ta' rivendika. Fi kliem iehor, kif ben tajjeb osservaw il-konvenuti fin-nota ta' l-osservazzjoni taghhom, il-punt in dizamina f'dan l-istadju jirrivolvi dwar x'inhija l-konsegwenza legali tal-hrug tac-Certifikat ta' Titolu Assolut."* (fol. 250). Il-Qorti mbaghad ghaddiet biex taghmel dikjarazzjoni ta' principju fis-sens li *"….l-irrevokabilita' ta' Certifikat ta' Titolu taht il-Kap. 296 tirrigwarda dak ic-Certifikat ta' Titolu kif mahrug mir-Registratur ta' l-Artijiet li ma jfissirx necessarjament li joqtol u jestingwi ghal kollox dritt ta' rivendika ta' terzi fuq il-proprjeta' koperta b'dak ic-certifikat ta' Titolu."*. Hu minnu li l-ligi stess, ghalkemm persuna ghandha favur taghha certifikat ta' titolu assolut (illum garantit), tikkontempla l-possibilita' li ssir korrezzjoni ta' dak ic-certifikat. F'dan il-kuntest din il-Qorti tasal biex taqbel li dak ic-certifikat fih innifsu ma kienx *"….necessarjament li joqtol u jestingwi ghal kollox dritt ta' rivendika ta' terzi fuq il-proprjeta' koperta b'dak ic-certifikat ta' titolu."* (fol. 250). Pero' sfortunatament fis-sentenza parzjali l-Qorti ma gewx kunsidrati l-konsegwenzi legali tac-certifikat ta' titolu assolut fil-kuntest tad-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet kif konfermata mill-Qorti ta' l-Appell bis-sentenza tat-8 ta' Mejju 2003. Hu evidenti li l-Qorti strahet biss fuq dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell **Tarcisio Grima et vs Prof.**

Henry Frendo et (nru: 11/98) fil-provvediment li tat fis-6 ta' Ottubru 1999 (fol. 153) li kienet tittratta l-kwistjoni jekk f'dak l-istadju kellux ikun hemm soprasessjoni tal-appell mid-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet tal-24 ta' April 1998, gialadarba fis-17 ta'Dicembru 1998 kienet saret il-kawza odjerna li l-Qorti ta' l-Appell ikkwalifikata bhala *actio reivindicatoria*. Il-Qorti tal-Appell cahdet it-talba ghas-soprasessjoni u fil-motivazzjoni qalet hekk: ***"Filwaqt li l-azzjoni odjerna qeghda tattakka r-registrazzjoni ut sic, il-kawza quddiem il-Qorti ta' Ghawdex qeghda tirrivendika l-proprjeta'. Ma jidhirx li hu l-kaz allura illi l-Qorti tilqa' t-talba ghas-soprasessjoni ghaliex azzjoni wahda ma teskludix l-ohra. Infatti decizjoni f'din il-kawza bl-ebda mod ma tinfluwenza l-ezitu tal-kawza quddiem il-Qorti ta' Ghawdex u lanqas vice versa."***. Minn qari ta' dan il-provvediment hu evidenti li l-Qorti ta' l-Appell kienet qeghda tipprospetta l-possibilta' li kif tinqata' din il-kawza, f'kaz ta' ezitu favorevoli ghall-atturi tkun tista' tigi modifikata l-ewwel registrazzjoni li ghamel ir-Registratur tal-Artijiet. Ghall-Qorti ta' l-Appell (kif dak iz-zmien presjeduta) id-decizjoni li kienet ser taghti ai termini tal-Kap. 296 ma kien ser ikollha l-ebda konsegwenza fuq l-ezitu tal-kawza petitorja. Pero' l-affarijiet ma jidhrux daqstant facli u din il-Qorti kif illum presjeduta ghandha rizervi fir-rigward tar-ragunament li ghamlet il-Qorti ta' l-Appell fil-provvediment tas-6 ta' Ottubru 1999. Wiehed mill-iskopijiet tal-legislatur bl-introduzzjoni tal-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' Artijiet kien: *"L-Abbozz ghandu l-hsieb li bis-sistema l-gdida dak li jigi registrat ma jkunx l-att li jittrasferixxi l-art izda t-titolu ghall-art u d-djun, il-jeddjiet, l-interessi u l-pizijiet li ghalih tkun suggetta l-art. Dan kollu jkun jirrizulta minn certifikat li jiggarantixxi t-titolu lis-sid tieghu, titolu li ghal kull fini prattiku jkun assolut, kemm-il darba ic-certifikat ma jkunx ighid xort'ohra.* ***Ghalhekk kull min jezamina c-certifikati jkun jista' jghid, mad-daqqa t'ghajn, min huwa s-sid jew xort'ohra, f'idejn min hi l-art, taht liema titolu jew titoli, u d-djun ecc. li ghalihom tkun suggetta l-art.*** *Dejjem bla hsara ghal dawk il-prekawzjonijiet li ma jistghux jigu evitati – bhala huma dawk kontra l-qerq ta' persuna li tkun tidher fuq ic-certifikat bhala li hi s-sid, ic-certifikat ikun mera' ta' dak kollu li jkollu x'jaqsam mal-*

proprjeta' u li jkun jirreferi ghaliha."[15]. Ligi li sfortunatament hafna huma dawk li ma jaghtuhiex l-importanza li jisthoqqilha u li tista' taghti lok ghal riperkussjonijiet serji. Min-naha l-ohra l-istess Qorti ta' l-Appell (pero' diversament presjeduta) fid-decizjoni finali li tat fit-8 ta' Mejju 2003 ikkonfermat li bil-Kap. 296:*"……l-legislatur ried johloq sistema li permezz taghha jkunu jistghu* ***jinhargu Certifikati ta' Titlu li jaghtu lill-possessur taghhom*** ***<u>titlu asssolut 'erga</u>*** ***<u>omnes' u biex b'hekk tkun tinholoq sitwazzjoni ta' certezza ghal dak li jirrigwarda titli fuq proprjeta' immobiljari</u>****"* (enfazi u sottolinejar ta' din il-Qorti). Wiehed ma jridx jinsa li fil-konsiderazzjonijiet li ghamel ir-Registratur tal-Artijiet, jidher li qies (irrispettivament jekk wiehed jaqbilx mieghu jew le dwar il-mod kif) taht liema paragrafu tal-Artikolu 51 tal-Kap. 296 seta' jikkunsidra t-talba tal-attur ghall-korrezzjoni tac-certifikat ta' titolu u l-kwistjoni quddiemu kienet ukoll ta' min hi l-proprjeta' tal-bitha mertu ta' din il-kawza. Ir-Registratur tal-Artijiet wasal ghal konkluzjoni li hu seta' jqies dan il-kaz biss taht l-Artikolu 51(3)(c), jigifieri *"meta ghal xi raguni ohra ikun ingust li ma ssirx il-korrezzjoni"*. Fl-appell ta' Tarcisio Grima ma jirrizultax li sar xi ilment dwar il-paragrafu tal-Artikolu 51 tal-Kap. 296 li ghab-bazi tieghu l-ilment tieghu gie kkunsidrat. Din il-Qorti kif presjeduta diga' kellha l-opportunita' li tikkunsidra l-effetti ta' certifikat ta' titolu assolut fil-kawza **Saviour Spiteri vs Dr. Grazio Mercieca nomine** deciza fid-29 ta' Frar 2008.

Il-principju generali hu li art b'titolu assolut taghti lill-persuna hekk registrata **titolu rrevokabbli**, fis-sens li jkun titolu li ma jistax jigi meghlub jekk mhux kif provdut fl-Att dwar Registrazzjoni ta' Artijiet (Kap. 296). Madankollu l-ligi tikkontempla kazijiet fejn tista' ssir korrezzjoni fir-registru u l-mod ta' kif ghandhom isiru. Fil-kaz odjern m'hemmx dubju li l-bazi ghalfejn l-attur talab lir-Registratur tal-Artijiet li ssir korrezzjoni fir-registru ai termini tal-Kap. 296 hi li l-bitha hi proprjeta' tieghu u mhux tal-konjugi Frendo. Il-konkluzjoni li wasal ghaliha r-Registratur tal-Artijiet kienet fis-sens li kellu jikkonferma c-certifikat ta' titolu mahrug

[15] Abbozz numru 146 pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tal-14/10/1980.

f'Novembru 1993 li jinkludi l-bitha u cahad it-talba ghall-korrezzjoni. Decizjoni li giet konfermata mill-Qorti tal-Appell. Decizjonjiet li ghal din il-Qorti diversament presjeduta jidher li ma kellhom l-ebda konsegwenza ghall-ezitu finali tal-kawza odjerna tant li cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konjugi Frendo. Din il-Qorti kif illum presjeduta, irrispettivament ta' x'inhi l-fehma taghha, temmen li bis-sentenza parzjali li nghatat fis-6 ta' Lulju 2004 ghandha jdejha marbutin u ma tistax tqies dawn il-fatti xi jfissru ghall-ezitu ta' din il-kawza. Dan ovvjament salv u mpregudikat id-dritt tal-konjugi Frendo li jappellaw mis-sentenza tas-6 ta' Lulju 2004.

9. Fl-ahharnett b'riferenza ghan-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti Frendo, il-Qorti m'hijiex tal-fehma li ghandha tittratta materji li ma gewx sollevati fin-nota ta' l-eccezzjonijiet u li l-atturi ma kellhomx l-opportunita' li jaghmlu sottomissjonijiet dwarhom. Sfortunatament f'Ghawdex hi prassi komuni li fin-noti ta' sottomissjonijiet id-difensuri jressqu argumenti godda li ma jkunux gew sollevati fl-eccezzjonijiet u lanqas trattati fil-kors tas-smiegh tal-provi. Prassi li din il-Qorti ma tikkondividix mehud ukoll in konsiderazzjoni li tqieghed lill-kontroparti fi zvantagg.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta' u tiddecidi l-kawza billi:-

1. Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Cremona u Moynihan stante li b'nota prezentata mill-atturi fil-21 ta' April 2008 huma rrinunzjaw ghat-talbiet fil-konfront tal-imsemmija konvenuti.

Tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti konjugi Frendo u tilqa' t-talbiet tal-atturi **pero'** fis-sens li mill-kuntratti u atti ohra[16] li fuqhom ibbazaw ruhhom l-atturi[17] u l-konvenuti[18]

[16] Ezempju testment ta' Maria Giovann Grima u proceduri ta' bejgh bl-irkant.
[17] Ara paragrafu numru tlieta (3)) tal-parti tas-sentenza fejn il-Qorti ghamlet il-konsiderazzjonijiet.

u korroborati wkoll bi provi ohra li saru riferenza ghalihom f'din is-sentenza, il-Qorti tasal ghal konkluzjoni li l-proprjeta' tal-bitha delinejata bil-kulur ahmar fil-pjanta a fol. 9 tifforma parti mill-fond numru tmintax (18), Main Street, Sannat, Ghawdex proprjeta' tal-atturi u mhux mill-fond bin-numru ghoxrin (20) u wiehed u ghoxrin (21), Main Street, Sannat, Ghawdex li hu proprjeta' tal-konvenuti, u li l-proprjeta' tal-konvenuti ghandha servitu' ta' passagg minn gewwa l-imsemmija bitha sabiex jittiehed l-ilma mill-bir li hu accessibbli minn tieqa li hemm fl-istess bitha li tikkonfina mil-lvant mal-istess bir. Dan iwassalna ghal konkluzjoni li fuq bazi ta' kuntratti u atti, l-atturi ghandhom titolu ahjar minn dak tal-konvenuti Frendo. B'dan li l-Qorti qeghda taghmilha cara li qeghda tasal ghal din id-decizjoni minghajr ma kkunsidrat x'jistghu jkunu l-effetti tac-certifikat ta' titolu assolut bin-numru 225503064 mahrug fil-11 ta' Novembru 1993 (fol. 134) wara d-decizjoni tar-Registratur tal-Artijiet li giet konfermata mill-Qorti ta' l-Appell b'sentenza tat-8 ta' Mejju 2003 (fol. 196) fuq l-ezitu ta' din il-kawza, gialadarba nghatat sentenza parzjali minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta' Lulju 2004 li permezz taghha giet michuda t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti li taqra li:*"….huma s-sidien tal-bitha mertu tal-kawza odjerna u dan bis-sahha tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Paul G. Pisani tal-4 ta' April 1996 liema dritt ta' proprjeta gie registrat fir-Registru tal-Artijiet permezz tac-Certifikat ta' Titolu (Assolut) numru 225503064."*. Fic-cirkostanzi wara li l-Qorti qieset kif zviluppa dan il-kaz thoss li hu floku li l-ispejjez bejn l-atturi u l-konvenuti Frendo jibqghu minghajr taxxa, bl-eccezzjoni ghall-ispejjez relatati mal-ewwel sentenza parzjali fejn il-Qorti kienet ipprovdiet li l-konvenuti Frendo kellhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez.

< Sentenza Finali >

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

[18] Ara paragrafu numru erbgha (4) tal-parti tas-sentenza fejn il-Qorti ghamlet il-konsiderazzjonijiet.