MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2010

Appell Civili Numru. 1291/2003/1

It-tabib John Cassar u Marie Yvonne (xebba) Cassar

v.

Olivier Ruggier [recte: Joseph Oliver Ruggier]

Il-Qorti:

Preliminari:

B'citazzjoni pprezentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-1 ta' Dicembru 2003 l-atturi ppremettew illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-tnejn u ghoxrin (22) ta' Marzu tal-elf disa' mija u hamsa

u sebghin (1975) il-konvenut xtara minghand Giuseppina Frendo u ohrajn il-hames sesti ($^5/_6$) indivisi tal-ghalqa msejha “ta’ Nannieri” fil-limiti ta’ Hat-Attard, Malta, tal-kejl superficjali ta’ cirka tomna, siegh u erba’ kejliet (T-1-4) pari ghal elf, tliet mija u tletin punt decimali wiehed erba’ metri kwadri (1330.14m^2) u konfinanti mit-Tramuntana ma’ sqaq, Lvant in parti ma’ beni tal-konti Caruana Gatto u in parti ma’ beni tal-familja Grixti u min-Nofsinhar ma’ beni tal-familja Grixti; illi din l-art “ta’ Nannieri” kienet originarjament tappartjeni lill-Dottor Francesco Frendo u hutu li hallew bhala eredi taghhom liz-zewg ulied tal-mejjet Dottor Francesco Frendo u cioe` Dottor Salvatore u Dottor Giuseppe Frendo f’porzjonijiet ta’ nofs kull wiehed; illi ghal xi raguni jew ohra gie dikjarat li Dottor Salvatore kellu n-nofs tieghu kundizzjonat ghal favur il-wirt ta’ huh l-iehor Dottor Giuseppe, li b’hekk sar jippossedji hames sesti ($^5/_6$) mill-assi tal-genitur tieghu Dottor Francesco Frendo; illi Dottor Salvatore Frendo kellu tifla unika u cioe` Alice mart Ambrogio Mercieca li mietet improle fil-25 ta’ April 1961 u ghalhekk l-assi provenjenti mill-wirt tal-mejjet missierha Salvatore Frendo iddevolva fuq il-kugini taghha Sarah Formosa u Elizabeth Cassar; illi l-imsemmija Sarah armla ta’ Joseph Farrugia mietet fil-21 ta’ Ottubru 1979, bla tfal u b’testment fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi halliet bhala eredi taghha lil Elizabeth Cassar omm l-atturi; illi Elizabeth Cassar mietet intestata fid-29 ta’ Awwissu elf disa’ mija u hamsa u tmenin (1985) intestata u halliet bhala eredi *exlege* lil atturi Dottor John u Mary Yvonne ahwa Cassar; illi ghalhekk is-sest ($^1/_6$) indiviz mill-ghalqa “ta’ Nannieri” fuq imsemmija tappartjeni lill-atturi; illi recentement il-konvenut qabad u bena fuq l-art kollha “ta’ Nannieri” fuq imsemmija bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-atturi bhala komproprjetarji fl-imsemmija art u b’uzurpazzjoni evidenti tad-drittijiet taghhom.

Dan premess l-atturi talbu lil dik il-Qorti:-

“1. Tiddikjara li l-att ta’ bejgh fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-22 ta’ Marzu elf disa’ mija u hamsa u sebghin (1975) ma jaghmilx fronti kontra l-atturi peress li huwa bejgh tal-ishma indivizi li jiffurmaw parti minn wirt li ghadu illikwidu.

"2. Tiddikjara wkoll li fi kwalunkwe kaz il-kwota akkwistata mill-konvenut hija superjuri ghal dik li fil-fatt tappartjeni lil vendituri fuq l-istess att u konsegwentement lilu trasferita.

"3. Tirrivendika favur l-atturi s-sehem ta' sest ($^{1}/_{6}$) indiviz mill-art "Ta' Nannieri" fuq imsemmija.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

B'nota pprezentata fil-25 ta' Frar, 2004 (fol. 113) il-konvenut eccepixxa:

"1. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-atturi ghandhom jindikaw a tenur ta' liema artikolu tal-ligi qeghdin jintavolaw ic-citazzjoni odjerna u jibbazaw it-talbiet taghhom.

"2. Illi in ogni kaz u minghajr pregudizzju ghall-premess, Joseph Olivier Ruggier m'huwiex il-legittimu kontradittur u ghaldaqstant ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju. Dan stante li s-sehem tal-fond meritu ta' din il-kawza ma jappartjeniex lill-konvenut Ruggier.

"3. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-permess, l-atturi jridu jgibu l-provi kollha necessarji sabiex jippruvaw it-titolu taghhom fuq is-sehem ta' sest ($^{1}/_{6}$) indiviz mill-art mertu ta' din il-kawza.

"4. Illi wkoll preliminarjament u minghajr pregudizzju ghall-premess, il-gudizzju m'huwiex wiehed integru stante li jekk l-intenzjoni tal-atturi fic-citazzjoni odjerna kienet dik illi jattakkaw il-kuntratt ta' akkwist (anki jekk dan effettivament ma jirrizultax car mic-citazzjoni odjerna) fl-atti tan-Nutar Dottor Jospeh Spiteri tat-22 ta' Marzu, 1975, il-kawza kellha tigi intavolata kontra z-zewg partijiet tal-imsemmi kuntratt u cioe` mhux biss kontra l-konvenut qua xerrej izda wkoll kontra l-vendituri li kienu bieghu s-sehem taghhom lill-istess Ruggier.

“5. Illi di piu` u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma preskritti *ai termini* tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“6. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-ewwel talba attrici hija legalment insostenibbli peress li l-indikat kuntratt huwa titolu ezekuttiv li ghandu effett vis-à-vis terzi inkluzi l-atturi kif provdut fl-Artikoli 996 u 330 tal-Kap. 16.

“7. Illi fil-mertu u bla pregudizzju ghal-premess l-ewwel talba attrici hija insostenibbli legalment u guridikament u sahansitra frivola u vessatorja stante li tali kuntratt jikkonsisti f’xiri ta’ parti indiviza ta’ immobbli u mhux trasferiment ta’ sehem indiviz minn eredita kif donnhom qed jallegaw l-atturi.

“8. Illi bla pregudizzju ghall-premess u fil-mertu l-ewwel talba hija ghal kollox insostenibbli anke abbazi tal-Artikolu 912 tal-Kap. 16.

“9. Illi bla pregudizzju ghall-premess l-ewwel u t-tieni talbiet attrici huma konfliggenti anke peress li fil-premessi u fit-tieni talba qed jirikonoxxu l-istess bejgh.

“10. Illi di piu` izda dejjem in linea preliminari u minghajr pregudizzju ghall-premess, in-nuqqas ta’ rabta jew ness bejn il-premessi u d-dikjarazzjoni min-naha wahda u t-talbiet min-naha l-ohra, b’dan illi c-citazzjoni odjerna kif dedotta hija insostenibbli. Fil-fatt, filwaqt li fil-premessi l-atturi jippremettu li $^{5}/_{6}$ tal-art in kwistjoni jappartjenu lill-konvenut, u li $^{1}/_{6}$ jappartjeni lilhom, fit-talbiet hemm talba ghal dikjarazzjoni lil-konvenut akkwista “kwota … superjuri ghal dik li fil-fatt tappartjeni li vendituri fuq l-istess att u konsegwentement lilu trasferita”, kif ukoll talba ghar-rivendikazzjoni. Inoltre, filwaqt li fis-seba’ premessa l-atturi ppremettew illi l-konvenut “qabad u bena fuq l-art kollha … bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-atturi bhala komproprjetarji fl-imsemmija art u b’uzurpazzjoni evidenti tad-drittijiet taghhom”, fit-talbiet ma hemm l-ebda talba sabiex jigi dikjarat illi jekk effettivament sar xi bini kif per altro allegat mill-atturi, dan sar illegalment mill-konvenut,

jew li drittijiet tal-atturi gew lezi jew vjolati, b'dan illi t-talbiet m'huma bl-ebda mod konkomitanti ma' l-istess.

"11. Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, dwar is-seba' premessa, jigi eccipit illi din hija fittizja u inveritjiera in kwantu li ghalkemm huwa minnu li sar xi zvilupp fuq l-art meritu ta' din il-kawza, dan ma sarx "recentement" izda circa 25 sena ilu u gie komplut wara tliet snin mill-bidu tieghu.

"12. Illi jinghad ukoll li t-tieni talba hija wkoll insostenibbli ma' dak allegat mill-atturi fic-citazzjoni taghhom peress li huma qed jippremettu fl-istess premessi li ghandhom biss $^{1}/_{6}$ indiviz mill-imsemmija proprjeta` u allura anqas biss ghandhom interess guridiku ghall-kull sehem oltre minn dak.

"13. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

"14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Is-sentenza appellata.

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fit-3 ta' Dicembru, 2007 billi, ghar-ragunijiet moghtija f'dik l-istess sentenza, cahdet it-talbiet attrici u ordnat li l-ispejjez tal-kawza jigu sopportati kwantu ghal tliet kwarti mill-atturi u kwart mill-konvenut, u dan wara li ghamlet is-segwenti kostatazzjonijiet u konsiderazzjonijiet:

"**C. PROVI:**

"Rat l-affidavit ta' Judith Cassar mart it-tabib Dottor John Cassar fejn issemma li zewgha u ohtha Yvonne Cassar fethu kawza kontra l-konvenut Oliver Ruggier billi dan xtara hamsa minn sitta ($^{5}/_{6}$) indiviza tar-raba "Ta' Nannieri" fil-limiti ta' H'Attard. Dan il-bejgh qatt ma messu sar ghaliex *si tratta* ta' trasferiment ta' kwota ndiviza ta' proprjeta` formanti parti min universalita` ta' oggetti ossija wirt li ghadu illikwidu. Apparti minn dan, din l-art "Ta'

Nannieri" kienet originarjament tappartjeni lill-wirt ta' Dottor Francesco Frendo u hutu. L-ahwa Frendo hallew bhala eredi taghhom lill-ulied Dottor Francesco Frendo u kienu tnejn u ghalhekk f'porzjonijiet ta' nofs kull wiehed. Dottor Salvatore Frendo kellu n-nofs tieghu kundizzjonat ghall-wirt ta' huh Dottor Giuseppe Frendo li ghalhekk dan tal-ahhar sar jippossedji hamsa minn sitta ($^{5}/_{6}$) ndivizi mill-art ta' missieru Dottor Giuseppe Frendo. Dottor Salvatore Frendo kellu tifla unika, Alice mart Ambrogio Mercieca li mietet improla fil-25 ta' April 1961 u ghalhekk l-assi provenjenti mill-wirt tal-mejjet missierha Salvatore Frendo ddevolva fuq il-kugini taghha Sarah Formosa u Elizabeth Cassar. Sarah armla ta' Jospeh Formosa mietet fil-21 ta' Ottubru 1949, bla tfal u b'testment fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi li halliet eredi universali taghha lill-ohtha Elizabeth mart Dottor Carmelo Cassar li tigi omm ix-xhud. Elizabeth Cassar (omm zewgha) mietet fid-29 ta' Awwissu 1985 intestata u ghalhekk writwiha skond il-ligi zewgha u hutu. Ghalhekk zewgha u ohtu ghandhom sest ($^{1}/_{6}$) indiviz mill-imsemmija art, izda effettivament il-konvenut qabad u uzurpa l-art kollha u bniha. Hemm esebit kopja tal-att tal-akkwist fl-atti tan-nutar Dottor Jospeh Spiteri tat-22 ta' Marzu 1975 li minnu jirrizulta li l-konvenut akkwista hamsa minn sitta ($^{5}/_{6}$) ndivizi tal-art in kwistjoni. Kwota li tappartjeni lil zewgha u lil ohtu tramite l-wirtijiet il-kwota ta' sest ($^{1}/_{6}$) indiviz kienet Alice Mercieca li kienet akkwistat is-sehem ta' sest ($^{1}/_{6}$) indiviz bl-att ta' divizjoni in atti nutar Emmanuele Pio Debono tal-11 ta' Marzu 1933. Qalet li fl-okkazjoni ta' meta saret id-denunzja ta' Elizabeth Cassar u Sarah Formosa, hi kienet akkumpanjat lill-Perit Louis Naudi meta gie biex ikejjel l-art. Dak iz-zmien kienet ghada raba u ma kienx hemm bini. Ghalhekk illum il-wirt tal-ahwa Frendo fuq imsemmi ghadu mhux diviz meta jigi diviz dan il-wirt jista' jirrizulta li l-art ta' Nannieri ma tmissx lill-awturi tal-konvenut li ghalhekk jigi ma kellhomx proprjeta` f'ta' Nannieri x'jitrasferixxu.

"Rat l-affidavit tat-Tabib Dottor John Cassar fejn issemma li hu u ohtu Mary Yvonne Cassar fethu kawza kontra l-konvenut Oliver Ruggier billi dan xtara hamsa minn sitta ($^{5}/_{6}$) indiviza tar-raba ta' Nannieri fil-limiti ta' H'Attard.

"Rat l-affidavit ta' Joseph Oliver Ruggier fejn issemma li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 22 ta' Marzu, 1975, hu akkwista hames sesti ($^{5}/_{6}$) indivizi tal-ghalqa imsejha "Tan-Nannieri" fil-limiti ta' Attard, tal-kejl superficjali ta' circa tomna siegh u erba' kejliet (T1.1.4) u li kienet tmiss mat-Tramuntana ma' Sqaq, Lvant in parti ma' gid tal-eredi tal-Conti Caruana Gatto u in parti ma' gid ta' familja Grixti u Nofsinhar ma' gid tal-istess familja Griscti, libera u franka. Xi tliet snin wara li hu xtara din l-art, hu kien zviluppa l-art in kwistjoni, liema zvilupp konsistenti f'appartamenti u *garages* gie kompletat xi tlett snin wara. Qal illi l-inhawi in kwistjoni kienu gew kollha mibnija. Minn dak iz-zmien sal-1994 meta u cioe` meta rcieva l-ewwel ittra ufficjali mill-atturi, hu qatt ma gie molestat jew imfixkel fit-tgawdija tal-proprjeta` appartenenti lilu. Qal li fil-fatt uhud mill-appartamenti u *garages* kienu wkoll inbieghu lil terzi. Inoltre, dik il-binja li ma nbieghetx m'ghadhiex proprjeta` tieghu izda tas-socjeta` Ruggier Holdings Limited. Qal ukoll li peress illi l-art hija llum mibnija, meta hu kien avvicina lill-atturi sabiex jispjegawlu ghal-liema art qed jippretendu li ghandhom dritt fuqha, dan ma setghux jaghmluh ghaliex fil-fatt m'hemm l-ebda art.

"Xehed Oliver Ruggier u qal illi riferibbilment ghall-affidavit tieghu li jinstab a fol. 171 tal-process u specifikament ghal $^{5}/_{6}$ indivizi mill-ghalqa tan-Nannieri li hemm imsemmija fl-ewwel paragrafu tal-istess affidavit ikkonferma li l-art giet zviluppata. Hu l-art kien zviluppaha, l-art kollha. Inoltre qal li hemmhekk hadd ma kien jaf ezattament il-konfini fejn huma, allura li kien gara hu li hu kien xtara dawk il-$^{5}/_{6}$, hadd ma kien jaf ezattament fejn hi, biex b'hekk jkun jista' jizviluppa l-*area*. Spjega li fil-fatt l-ewwel kien mar ma' certu Calleja Schembri li kien qallu li l-art kollha taghhom, izda in segwitu` kien irrizulta li meta kellmu anke lill-avukat Victor Frendo kien qalilhom li mhux erbat itmien hemm izda tomna. Hu kien mar fuq l-art u kien interessat fiha. Anke eventwalment kien irrizulta li fil-fatt $^{5}/_{6}$ tal-art huma kellhom u mhux l-art kollha. Kien sar jaf li l-$^{1}/_{6}$ l-iehor kien ta' certu tabib Cassar li joqghod tas-Sliema li milli jidher huwa missier l-attur odjern. Dak iz-zmien xi 30 sena ilu kien avvicinah biex ibieghlu s-sehem tieghu u kien anke

talbu prezz, u anke kellu bil-miktub. Fil-fatt qal li l-prezz bhala tali ma kellux oggezzjoni fuqu bir-rata, pero` ma kienx car is-sehem taghhom x'kien, fis-sens li huma bdew jghidu li kellhom $^{1}/_{3}$. Eventwalment kienu accettaw li kellhom $^{1}/_{6}$ biss u mhux aktar. Forma ta' ricerki kien ghamel u kienet harget cara li $^{1}/_{6}$ kien is-sehem ta' Dr. Cassar. Dak iz-zmien kien eventwalment hareg li ma kienx il-wirt kollu taghhom izda eventwalment kien xtara l-wirt kollu.

"Rat l-affidavit tal-Perit Louis Naudi fejn irrefera ghall-kontenut tal-affidavit li sar minn Judith mart it-Tabib Dottor John Cassar, datat 31 ta' Awwissu 2004, f'liema affidavit hija qeghda tiddikjara li kienet akkumpanjatu sabiex ikejjel l-art jew r-raba maghrufa bhala "Ta' Nannieri" fil-limiti ta' H'Attard. Iddikjara li hu ma jiftakarx li qatt gie nkarigat ikejjel dik l-art jew hejja xi pjanti jew *surveys* taghha, u inoltre minn ricerka li ghamel fl-ufficcju tieghu, ma' jirrizulatx li hemm xi *records* dwar din l-art.

"**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

"Illi b'din il-kawza, l-atturi qed jitolbu li l-att ta' bejgh datat 22 ta' Marzu 1975, ma jaghmilx fronti kontra l-atturi peress li huwa bejgh tal-ishma indivizi li jiffurmaw parti minn wirt li ghadu illikwidu, stante li l-atturi sostnew li sest indiviz ($^{1}/_{6}$) mill-ghalqa "Ta' Nannieri" tappartjeni lill-atturi permezz ta' wirt wara l-mewt ta' Elisabeth Cassar li mietet intestata, u halliet bhala *ex lege* lill-atturi. L-atturi talbu wkoll li tigi ritornata favur l-atturi sest indiviz ($^{1}/_{6}$) mill-art "Ta' Nannieri", u kif ukoll talbu li jigi dikjarat li l-kwota akkwistata mill-konvenut hija superjuri ghal dik li fil-fatt tappartjeni lill-vendituri.

"Illi ghal din l-azzjoni l-konvenut laqa', fost eccezzjonijiet ohrajn li l-konvenut m'huwiex il-legittimu kontradittur, u li l-gidizzju mhuwiex integru, li l-atturi jridu jgibu l-provi kollha necessarji sabiex jippruvaw it-titolu taghhom, li t-talbiet attrici huma preskritti *ai termini* tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16, kif ukoll fost eccezzjonijiet ohra, li l-ewwel talba hija insostenibbli abbazi tal-Artikolu 912 tal-Kap. 16, u li l-ewwel zewg talbiet attrici huma konfliggenti.

“**D1. L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni:**

“Illi gie eccepit li t-talbiet attrici huma preskritti ai termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16.
“B’refernza ghall-preskrizzjoni Decennali *ai termini* tal-Artikolu 2140 jinghad li dan l-artikolu jghid hekk:

““(1) Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha.

“(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta’ dak l-att.”

“Ghalhekk, hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjeta` bazat fuq dan l-aspett irid:

“a. Ikollu bona fidi

“b. Ikollu titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`

“c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku – sentenza tal-Onor. Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta’ Jannar, 1983 fl-ismijiet **Kan Giuseppi Zammit v. Carmela Bonello**].

“Ara f’dan is-sens **Giuseppe Aquilina v.Concetta Portanier** – Appell Civili Superjuri 8 ta’ Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu:

““Che come e` notorio si puo acquistare la propieta` con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il-possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la proprieta` prescrive un immobile in dieci anni. E` anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, (del corpus) cioe` e dell’ (animus), e come il

(corpus) deve essere accompagnato dall' (animus) cosi` l'(animus) dall' (corpus) che e` importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha cominciato a possedere in una data maniera non puo` per solo atto della sua volonta` dar vita ad possesso di diversa natura."

"Dwar l-ewwel element u cioe` dak tal-bona fidi fil-kawza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet **Esther Degabriele et v.Joseph Rocco** fis-26 ta' Frar 1965 {XLIX-I-238} jinghad:

""Fil-ligi taghna l-*buona fede* mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perjodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…"

"Il-**Pothier** jiddefinixxi l-bona fidi b'dawn il-kliem:

""La giusta opinione del possessore di aver acquistato la proprieta` della cosa che possiede" (Prescriz No. 28)

"Il-**Voet** jasserixxi li:

""il possessore deve avere la ferma fiducia di essere proprietario della cosa." [XLI.III.6].

"Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta' Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet **Abela noe. v. De Domenico et** [XXIX,II,778]. Fis-sentenza tal-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri tat-28 ta' Marzu, 1955 fl-ismijiet **Borg v. Zammit** [XXXIX-I-139] intqal:

""il *buona fede* tirrapprezenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jippossjedi hi tieghu*: 'cum crediderit cum dominum esse'*. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca l-*buona fede* fis-sens tal-ligi."

"Fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Ganna Grima v. Giuseppe Camilleri** gew enuncjati d-diversi artikoli applikabbli u ntqal li:

""(I) huwa possessur ta' bona fidi min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jipposjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu. [Artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];

"(II) li l-bona fidi hija presunta u l-mala fede jehtigilha tigi ppruvata minn min jallegaha [Artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

"(III).....li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni......

"(IV)....l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [Artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 tal-istess artikolu...."

"Ghalhekk il-bona fidi hija prezunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kontrarja. Infatti l-Artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk:

""Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha."

"Ara wkoll Appell Civili Superjuri tal-21 ta' Jannar, 1977 fil-kawza fl-ismijiet **Grima et v. Camilleri et**.

"Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akwizittiva. Kull dubju f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

"Ara wkoll **Fenech v. Debono** deciza 14 ta' Mejju, 1935 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili [Imh. W Harding] [XXIX-II-488] dwar l-*animo domini* u l-Artikolu 1904 tal-ordinanza VII tal-1968, li wara sar l-Artikolu 2245 tar-Revised Edition, u llum hu l-Artikolu 2140.

“Ara wkoll:

“Pulis v. Ellul PA 30/11/35 XXIX-II-812

“Bonello v. Bruno Olivier 22/10/37 XXIX-II-1249

“Gauci v. Cassar PA 2o/1/61 XLV-II-533

“Spiteri v. Saliba 2/3/62 XLVI-I-160

“Formosa Gauci v. Xuereb : Kum Imh Refalo 17/1/75

“Huwa neccessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (Art.2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta’ bona fidi ta’ possessur precedenti m’hijiex ta’ hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b’mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (Art. 2142(1)(2) tal-Kap. 16).

“Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni tal-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim Awal tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta’ Jannar 1961 fil-kawza fl-ismijiet **Gauci v. Cassar et** [XLV.II.533] intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor, u fuq kollox irid ikun b’mod li l-possessur jidher li qieghed izomm il-haga b’tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista’ jirrezisti t-talba ta’ min jallega li hu mhux proprjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali.

“Illi fil-kaz in ezami jirrizulta li l-konvenut kellu l-pussess ta’ hames sesti ($^{5}/_{6}$) indivizi tal-art in kwistjoni li huwa akkwista permezz tal-kuntratt datat 22 ta’ Marzu 1975 a fol. 119. Izda, huwa car li jekk il-konvenut qed jeccepixxi l-preskrizzjoni bazata fuq dan l-artikolu jinkombi fuqu li jressaq il-provi fir-rigward ta’ dawn l-elementi. Irrizulta li l-pussess kien f’idejn il-konvenut izda ma giex ippruvat li ppossjeda l-haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku,

pubbliku, u mhux ekwivoku. Dan peress li l-konvenut zviluppa l-art u sussegwentement gew mibjughin l-appartamenti. Minbarra hekk, il-konvenut stqarr fix-xhieda tieghu, li kien xtara biss hames sesti ($^{5}/_{6}$) tal-art minghand il-vendituri ghax sest ($^{1}/_{6}$) tal-art kienet tappartjeni lil certu Tabib Cassar li seta' kien missier l-attur odjern (a fol. 177 u 178). Ghalhekk, immaterjali jintlaqghux it-talbiet tal-atturi, izda f'dan l-istadju, ma jistax jinghad li l-konvenut akkwista xi parti mill-art in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni decennali proprju ghaliex wiehed mill-elementi, u cioe` dak tal-bona fidi fuq l-art kollha, huwa nieqes. Ghalhekk, tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

"**<u>D2. Legittimu Kontradittur</u>**

"Illi gie eccepit preliminarjament li l-konvenut mhux il-legittimu kontradittur, stante li s-sehem tal-fond mertu ta' din il-kawza ma jappartjenix lill-konvenut. Illi gie sostnut dan peress li l-kaz odjern jirrigwarda sehem ta' hames sesti ($^{5}/_{6}$) indivizi tal-art "Ta' Nannieri" f'H'Attard, u l-konvenut akkwista din l-art fit-22 ta' Marzu 1975. Illi sussegwentement, il-konvenut zviluppa din l-art u l-appartamenti nbieghu lil terzi persuni. Izda, hawnhekk, ta' min jirrileva li r-rikavat tal-bejgh ta' dawn il-proprjetajiet fuq l-art in kwistjoni xorta spiccaw f'idejn il-konvenut.

"Illi hekk kif gie sostnut fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut, setgha kien iktar propizju li kieku l-kawza kienet tkun indirizzata wkoll lejn terzi persuni li akkwistaw fondi fuq l-art in kwistjoni. Izda, dan ma jfissirx li l-konvenut mhux il-legittimu kontradittur. Ghalhekk, il-konvenut huwa l-legittimu kontradittur u ghal dawn il-motivi, tichad it-tieni eccezzjoni.

"**<u>D3. Prova tat-Titolu</u>**

"Illi gie eccepit li l-atturi jridu jgibu l-provi kollha necessarji sabiex jippruvaw it-titolu taghhom. Huwa obbligu tal-Qorti li dejjem izzomm f'mohha dak li jkunu qed itolbu l-atturi. U f'dan ir-rigward saret talba sabiex l-att ta' bejgh datat 22 ta' Marzu 1975 ma jaghmilx fronti kontra l-atturi, u sabiex is-sest indiviz ($^{1}/_{6}$) mill-art "Ta' Nannieri" tigi rivendikata favur l-atturi. Wara analizi tal-atti tal-kaz, ghandu jigi

sottolineat li l-atturi pproducew xi provi u dokumenti dwar kif iddevolva l-wirt rigwardanti dan is-sest indiviz ($^{1}/_{6}$) ta' art, originarjament kif Alice Mercieca hadet is-sest indiviz ($^{1}/_{6}$) tal-fond Ta' Nannieri (a fol. 19 sa 111), kopja tat-testment ta' Alice Mercieca datat 22 ta' Marzu 1975 (a fol. 152), kopja tat-testment ta' Sarah Formosa datat 15 ta' Marzu 1958 9a fol. 147 sa 148).

"Illi l-konvenuti sostnew li Elisabeth Cassar mietet intestata fid-29 ta' Awwissu 1985, u li huma wirtu dan is-sest indiviz ($^{1}/_{6}$) bhala eredi *ex lege* minghandha.

"Izda, oltre certifikat tal-mewt taghha, u dokument tal-arblu tar-razza ma esebew xejn aktar bhala provi li huma fil-fatt kienu l-eredi ta' Elisabeth Cassar. Lanqas gew esebiti dokumenti ufficjali mir-Registru Pubbliku li juru li fil-fatt Elisabeth Cassar mietet intestata. Illi ghalhekk, id-dokument tal-arblu tar-razza ma jikkostitwix prova sufficjenti ghar-rigward tat-talbiet attrici.

"Di piu`, ta' min jghid ukoll, li johrog car li t-talbiet attrici jistghu jissusistu biss jekk l-atturi jkollhom interess guridiku, li jrid ikun precedut b'dikjarazzjoni li l-imsemmi sest ($^{1}/_{6}$) indiviz tal-art "Ta' Nannieri" hija tal-atturi. Huwa veru li wiehed jista' jimmagina li l-intenzjoni tal-atturi kienet li jssostnu li dan is-sest indiviz ($^{1}/_{6}$) tal-art in kwistjoni kienet taghhom, izda ma saret l-ebda talba ghal dikjarazzjoni f'dan il-kuntest. Hawnhekk, il-Qorti taqbel ma' dak eccepit fit-tielet u fit-tnax-il eccezzjoni.

"Illi ghalhekk, minn dan johrog li lanqas biss tissussisti t-talba tal-atturi ghal sest ($^{1}/_{6}$) indiviz tal-art *de quo*, u allura fuq il-bqija tal-art, jigifieri fuq ir-rimanenti hames sesti ($^{5}/_{6}$) tal-art in kwistjoni m'hemmx interess guridiku da parti tal-atturi. Konsegwentement, jirrizulta li allura t-tieni talba tal-atturi hija insostenibbli peress li titlob li l-kwota akkwistata mill-konvenut hija superjuri minn dik li fil-fatt tappartjeni lill-venditur. In vista tas-suespost, tilqa' t-tielet u t-tnax-il eccezzjoni.

"**<u>D4. Actio Rei Vendicatoria</u>**

“Imiss li issa biex tigi ezaminata l-azzjoni attrici fir-rigward tal-azzjoni tar-rivendika. L-Artikolu 322 (1) tal-Kap. 16 jiddisponi li:

““Bla hsara ta’ fejn il-ligi tghid xort’ ohra, is-sid ta’ haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull possessur.”

“Huwa s-sid ta’ haga li ghandu d-dritt jitlobha lura izda hawn ma ntqalx li hi s-sid, u lanqas ma hemm talba ghal dikjarazzjoni f’dan is-sens. Hemm bzonn li f’dan l-istadju ssir analizi tal-elementi tal-*actio rei vindicatoria*.

“Fis-sentenza tal-kawza deciza mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fis-27 ta’ Marzu, 1996 fl-ismijiet **Albert Mizzi nomine v. Rita Azzopardi** inghad li l-azzjoni *rei vindicatoria* hi azzjoni reali li ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta` tal-attur u bhala konsegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata. Hu ghalhekk li din l-azzjoni jehtieg li tkun istitwita kontra dak li attwalment ikun jippossjedi l-haga.

“L-estremi taghha huwa li l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa akkwista dak id-dominju legittimamanet, u li l-konvenut jipposjedi dik l-istess haga. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvincenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatorja m’ghandux bzonn jaghmel ebda prova sakemm ma jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga. L-attur f’din il-kawza, ghalhekk, ghandu l-oneru li jipprova l-proprjeta` meritu tal-kawza hija tieghu, u mhux li dik il-proprjeta` mhix tal-konvenut.

“Wahda mill-iktar sentenzi rikki fil-gurisprudenza nostrana dwar l-azzjoni rivendikatorja hija s-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili preseduta mill-Imhallef Harding fl-ismijiet **Aloisio Fenech et v. Francesco Debono et** fl-14 ta’ Mejju 1935 (Vol.XXIX –II -488), fejn gie ribadit:

““Kif qalet din il-Qorti fil-kawza Abela v. Gauci, maqtugha fl-1 ta’ Dicembru 1877 (Vol. VII – 367), il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pussess tieghu, ghandu

d-dritt li jirrikjedi, l-ewwel nett, il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Jghid a propositu l-Laurent (Volum VI pagna 160): *"E dunque il suo diritto di proprieta` che il rivendicante deve provare. Finche` non fornisce questa prova, il-convenuto non ha nulla a provare; egli puo serbare il silenzio, e vincera` la lite per cio` solo che il rivendicante non avra provato di essere proprietario. Cioe` universalmente ammesso dalla dottrina e dalla gurisprudenza."*

"Din il-prova tista' ssir jew bl-esebizzjoni tat-titolu tal-akkwist jew bl-istess preskrizzjoni akwizittiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mil-ligi. L-istess awtur **Laurent**, wara li jitkellem fuq il-prova li tigi mit-titolu tal-akkwist ighid:

""Colui che rivendica puo` altresi invocare la prescrizione."

"Meta l-konvenut jesebixxi pero` anki huwa titolu iehor, tigi ghaldaqstant il-kwistjoni liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali. Il-**Baudry**, fir-rigward ta' dan jghid:

""Quando I titoli emanano da autori diversi, l-attore trionfera se stabilisce che nell' ipotesi di un processo nato tra i due autori , il suo prevalga su quello dell' convenuto." (pag. 190).

"F'azzjoni ta' *rei vendicatoria*, il-gurisprudenza u d-duttrina huma pacifici fis-sens li fi kwalunkwe dubju anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. Il-gurisprudenza ppronunzjat ruhha f'dan is-sens:

""L'attore in rivendicazione deve provare in mod manifesto il diritto di proprieta` che reclama, e` basta un semplice dubbio perche` il-possessore dell'immobile sia assolto dalla domanda" (con voce Proprieta` - 423). "L'attore rivendicante deve provare in modo positivo la proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` perche il convenuto che e` al possesso debba essere assolta dalla domanda." (idem – 424).

“Fis-sentenza fil-kawza **Buhagiar v. Borg** 17 ta’ Novembru 1958, (Vol. XLII –I -569), il-Qorti tal-Appell irretiniet illi:

““Jekk l-oggett tal-kawza hu bicca art li qeghda fil-pussess tal-konvenut u li l-attur jippretendi li hi tieghu u jrid jehodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

“F’din l-azzjoni, l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivvament li hi tieghu nnifsu, ghal *‘melior conditio possidendis’*, u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta’ principji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova hija ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b’mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.”

“Skond sentenza ohra, **Cassar et v. Spiteri nomine et** 28 ta’ April 1948, Vol. XXXIII – 1-266, din id-darba moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili:

““L-azzjoni rivendikatorja ghandha bhala estremi d-dominji jew proprjeta` f’min jezercitaha u l-pussess tal-haga li trid tigi rivendikata ghand dak li kontra tieghu tigi ezercitata din l-azzjoni. Sakemm l-attur ma jippruvax li ghandu l-proprjeta` tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal-konvenut in forza tal-principio *‘possideo quia possideo’*. L-elementi, jigifieri li jkun jezisti fatt guridiku kapaci jaghti ezistenza lir-rapport bejn il-persuna u l-haga li fiha tikkonsisti l-proprjeta`, illi l-persuna li tkun qeghda tagixxi tkun is-suggett ta’ dak ir-rapport, li l-haga li fuqha jkun hemm il-pretensjoni kwantu ghal-liema fatti guridici kapaci li jaghtu ezistenza ghar-rapport ikunu necessarji, huwa indifferenti li l-fatt ikun ta’ speci jew ohra, basta li jkun tali li minnu jista’ jsorgi fatt guridiku li jnissel mieghu l-

proprjeta` jew id-dominju skond il-fatt guridiku li jkun. Imma l-prova ta' elementi trid issir inkella l-istess ma jigix ippruvat."

"Jinghad ukoll li dawn l-istess principji jinsabu wkoll f'gurisprudenza aktar ricenti bhal fil-kawza fl-ismijiet **Chircop Pawlu et v. Micallef Rita et** deciza Appell Civili Superjuri fit-28 ta' April, 2000 [LXXXIV-II-155] fejn jinghad li l-azzjoni ta' din ix-xorta titlob minn min jipproponiha prova djabolika fis-sens li l-attur ghandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-proprjetarju tal-immobbli li qed jirrivendika. Min-naha tal-konvenut dan m'ghandux ghalfejn javvanza l-ebda difiza jew li jipprova xi titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju. Min jittanta azzjoni *rei vindicatoria*, jista' wkoll jibbaza d-dritt tieghu fuq il-preskrizzjoni akwizittiva. Ukoll, fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif preseduta fl-ismijiet **Antonio Pace v. Rev. Henry Abela** fis-7 ta' Lulju 2004 inghad:

""Fil-kaz tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali ma hemmx bzonn il *'giusto titolu'* u lanqas il *'buona fede'* minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghal uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun *'animo domini'*. Gudikant ghandu jkun rigoruz fil-prova li jrid jaghmel l-attur."

"Ukoll, fil-kawza fl-ismijiet **Louis Manduca v. Frances Manduca pro et noe**. Deciza mill-Appell Civili Superjuri [LXVII – 1 – 99] intqal li jekk l-oggett huwa immobbli li qieghed fil-pussess tal-konvenut u l-attur irid jiehdu minn idejn il-konvenut, l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

"Dan iwassal li fil-kawza odjerna, irid l-ewwel jigi stabbilit li:

- l-immobbli in kwistjoni huwa proprjeta` tal-atturi;

- irid ikun hemm dikjarazzjoni tal-Qorti li l-immobbli in kwistjoni hija proprjeta` tal-atturi;
- trid issir dikjarazzjoni mill-Qorti li l-immobbli in kwistjoni huwa fil-pussess tal-konvenuti;

"dawn huma fundamentali biex it-talba tal-atturi tissussisti.

"Fil-kaz in ezami, l-atturi talbu r-rimedju biex jigi allokat is-sest ($^{1}/_{6}$) indiviz, minghajr ma ghamlu talba biex il-Qorti tiddikjara li huma ghandhom tali jedd li jintitolahom ghal dan ir-rimedju. Minbarra dan, xorta ma giex ippruvat mill-atturi li huma akkwistaw id-dominju ta' sest ($^{1}/_{6}$) indiviz tal-art in kwistjoni, rekwizit essenzjali ghall-*actio rei vindicatoria*. U di piu`, l-immobbli in kwistjoni llum, mghadux fil-pussess tal-konvenut, stante li gie trasferit lil terzi. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti tichad it-tielet talba tal-atturi."

L-appell tal-atturi.

L-atturi hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b'rikorsipprezentat fil-21 ta' Dicembru, 2007, talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirriforma l-imsemmija sentenza billi tikkonfermaha in kwantu cahdet l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenut (dwar il-preskrizzjoni u l-legittimu kontradittur) u tirrevoka l-kumplament tas-sentenza premessa u filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti takkolji t-talbiet attrici bl-ispejjez kontra l-istess konvenuti.

Il-konvenut appellat ipprezenta risposta (in data 5 ta' Frar 2008) ghar-rikors tal-atturi fejn filwaqt li ssottometta li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma talab li, anke ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti.

Ikkunsidrat:

Minn qari tas-sentenza appellata, u kif sewwa rilevat mill-atturi appellanti fir-rikors taghhom, l-ewwel Qorti waslet biex cahdet it-talbiet attrici essenzjalment ghal zewg ragunijiet:

a) minhabba difett formali, peress li ma kienx hemm talba ghal dikjarazzjoni formali li l-atturi huma proprjetarji tas-sest mir-raba in kwistjoni u li huwa fil-pussess tal-konvenut; u

b) peress li dik il-Qorti hasset li l-istess atturi ma kienux gabu provi sufficjenti tat-titolu taghhom.

L-appellanti hassewhom aggravati billi:

a) skond il-kuncett tal-gustizzja sostantiva kull zball procedurali li huwa sanabbli ghandu hekk jigi sanat u li fi kwalunkwe kaz tali zball ma ghandux iwassal ghac-cahda tat-talbiet izda, *se mai,* ghal-liberazzjoni mill-osservanza tal-gudizzju biex b'hekk kwalsiasi dritt tal-atturi jithalla impregudikat;

b) mill-atti u senjatament mill-istess xhieda tal-konvenut it-titolu tal-atturi jirrizulta pruvat u mhux kontestat;

c) fi kwalunkwe kaz l-ewwel zewg talbiet, li huma talbiet dikjaratorji, setghu jintlaqghu anke jekk ma tigix milqugha t-tielet talba.

Ikkunsidrat:

Dwar in-nuqqasijiet fic-citazzjoni attrici.
Fis-sentenza appellata jinghad li l-azzjoni attrici, li hija prettament wahda ta' natura rivendikatorja, hemm difett billi l-atturi naqsu li jitolbu dikjarazzjoni li s-sest indiviz tal-art mertu tal-kawza hija proprjeta` taghhom – liema dikjarazzjoni skond l-ewwel Qorti hija mehtiega biex tintlaqa' r-rivendika.

L-ewwel Qorti izda qalet u, ghandu jinghad korrettament, li "*Huwa obbligu tal-Qorti li dejjem izzomm f'mohha dak li jkunu qed jitolbu l-atturi.*" Biss din il-Qorti tosserva li fil-konsiderazzjoni tat-talbiet il-Qorti ma ghandhiex thares biss lejn it-talbiet izda lejn ic-citazzjoni kollha kemm hi, u cioe` anke dak li jinghad fil-premessi, billi mill-qari ta' dak kollu li jinghad qabel ma jsiru t-talbiet tista' tohrog cara l-intenzjoni u l-iskop tal-kawza. Issa fil-kaz in ezami jirrizulta li l-atturi mhux biss ppremettew li l-konvenut kien bena "*fuq l-art kollha 'Ta' Nannieri"* …. *bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-atturi bhala komproprjetarji fl-imsemmija art u b'uzurpazzjoni evidenti tad-drittijiet taghhom*" izda spjegaw fid-dettal kif is-sest indiviz minnhom reklamat kien jappartjeni lilhom. Ghalhekk din il-Qorti ma tara ebda difett fic-citazzjoni li seta' jwassal ghad-decizjoni tal-ewwel Qorti, billi t-talbiet jsegwu u huma konsegwenza naturali ta' dak li hemm premess fl-istess citazzjoni. Mhux talli hekk, talli dak li kien qed jigi mitlub mill-Qorti kien facilment komprensibbli ghall-istess konvenut biex ikun f'qaghada li jiddifendi ruhu b'mod adegwat u intelligenti.
Jirrizulta, infatti, li l-art mertu tal-kawza kienet, kif jidher mid-dokumenti esebiti u kif ammess mill-istess konvenut, art indiviza billi l-istess konvenut kien, skond l-istess kuntratt ta' akkwist tat-22 ta' Marzu, 1975 in atti Nutar Joseph Spiteri, xtara hames sesti indivizi, mentri is-sest indiviz, kif ukoll jammetti l-istess konvenut, kienet proprjeta` tal-atturi. Kien ghalhekk skorrett l-istess konvenut li, fl-izvilupp tal-istess art, huwa okkupa l-art kollha u mhux biss is-sehem li huwa kien xtara. Isegwi minn dan li r-rivendika mitluba mill-atturi kienet f'waqta.

Ikkunsidrat:

Dwar l-assenza ta' prova ta' titolu tal-atturi ghas-sehem taghhom mill-art in kwistjoni l-ewwel Qorti, wara li ghamlet referenza ghad-dokumenti esebiti mill-atturi li juru kif is-sest indiviz reklamat mill-atturi ppervjena lill-Elisabeth Cassar, omm l-atturi, ikkonkludiet li l-arblu tar-razza esebit mill-atturi ma jikkostitwix prova sufficjenti in sostenn tat-talbiet attrici billi ghalkemm saret il-prova tal-mewt ta' din Elisabeth Cassar ma gewx esebiti dokumenti ufficjali li juru li din fil-fatt mietet intestata. Issa, apparti l-fatt li hija

presunzjoni legali, fl-assenza ta’ prova kuntrarja, li l-ulied huma l-eredi legittimi u successuri tal-genituri taghhom, u dan apparti l-fatt wkoll li fid-dikjarazzjoni guramentata ta’ Dr. John Cassar annessa mac-citazzjoni jinghad li din Elizabeth Cassar mietet “*intestata u halliet bhala eredi lill-atturi Dottor John Cassar u Mary Yvonne ahwa Cassar*” (dikjarazzjoni li qatt ma giet ikkontestata), l-istess konvenut stqarr li qabel ma sar l-akkwist tat-22 ta’ Marzu, 1975 minn ricerki li kien ghamel kien stabilixxa li s-sest tal-art mertu tal-kawza kien ta’ certu tabib Cassar u sahansitra kien avvicinah biex jbieghlu s-sehem tieghu.

Dwar provenjenza tat-titolu tal-atturi *qua* eredi ta’ ommhom, din il-Qorti qabel xejn taghmel referenza ghall-istess kuntratt ta’ akkwist tat-22 ta’ Marzu, 1975 meta l-konvenut akkwista hames sesti tal-imsemmija art minghand Dr. Victor Frendo u ohrajn bhala eredi ta’ Dr. Giuseppe Frendo. Hemm jinghad espressament li l-art kollha kienet tappartjeni originarjament lill-antenat taghhom Dottor Francesco Frendo u hutu, li hallew superstiti u eredi taghhom zewg uliedu, Dottor Salvatore u Dottor Giuseppe, fil-proporzjoni ta’ nofs kull wiehed. Pero` hemm jinghad ukoll kif l-awtur tal-vendituri, u cioe` Dottor Giuseppe Frendo, kien gie li kellu hames sesti ($^5/_6$) mill-assi tal-genitur tieghu Dottor Francesco, inkluz ukoll din l-art. Dan ghaliex in-nofs ta’ Salvatore Frendo kien kundizzjonat ghal certa cirkostanzi li ma avverawx ruhhom u ghalhekk saret konsolidazzjoni ta’ zewg terzi tan-nofs tal-assi li kien wiret Salvatore Frendo favur huh Dottor Giuseppe Frendo, li ghalhekk beda jippossjedi l-hames sesti indivizi mill-assi tal-genitur tieghu Dottor Francesco Frendo.

Is-sest rimanenti kien jappartjeni lil Alice armla ta’ Ambrogio Mercieca, bint Dr. Salvatore Frendo li kienet parti fil-kuntratt ta’ divizjoni tal-11 ta’ Marzu 1933 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono (fol. 19 *et sequitur*) meta, l-art maghrufa tan-Nannieri f’H’Attard, formanti l-meritu tal-komprovendita tat-22 ta’ Marzu, 1975 meta xtara l-konvenut, kienet giet assenjata lill-ulied Dottor Giuseppe Frendo, awtur tal-vendituri u lill-istess Alice Mercieca bint Dottor Salvatore Frendo (ara fol. 19 u 55).

Minhabba l-konsolidazzjoni hawn fuq imsemmija giet li din Alice Mercieca kellha in proprjeta` sest indiviz ta' din l-art.

Alice Mercieca mietet fil-25 ta' April, 1961 kif jidher mic-certifikat tal-mewt taghha a fol. 153 tal-process. B'testment taghha tat-22 ta' Marzu 1958 in atti Nutar Dr. Alexander Sceberras Trigona (fol. 152) istitwiet bhala eredi universali u proprjetarji assoluti taghha liz-zewg kugini taghha f'parti u porzjoni ugwali bejniethom u cioe` lil Sarah armla min Giuseppe Formosa u Elizabeth mart it-Tabib Dottor Carmelo Cassar, ahwa Gresham, ulied il-mejjet Edward Gresham, u dan bid-dritt tas-sostituzzjoni volgari favur uliedhom u dixxendenti taghhom u bid-dritt ta' l-accrexximent bejniethom skond il-ligi. Sarah Formosa mietet fil-21 ta' Ottubru, 1979 u b'testment taghha tal-15 ta' Marzu, 1958 fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi (fol. 147) istitwiet bhala unica werrieta universali proprjetarja taghha lill-ohta Elizabeth Cassar, mart it-Tabib Dottor Carmelo Cassar, u f'kaz ta' premorienza tal-imsemmija Elizabeth Cassar innominat bhala unici werrieta universali proprjetarji taghha lill-ulied l-imsemmija Elizabeth Cassar li ghandha u li jisimhom rispettivament Maria Yvonne u John ahwa Cassar (l-atturi) fi kwoti ugwali. Minn dan jidher li l-atturi odjerni, *qua* eredi legittimi ta' Elizabeth Cassar, li mietet intestata kif jinghad hawn fuq, <u>huma proprjetarji tas-sesta parti tal-art ta' Nannieri mertu ta' din il-kawza</u>.

Ikkunsidrat:

Jinghad ukoll illi jirrizulta li wara li l-konvenut akkwista l-hames sesti indivizi tal-art ta' Nannieri mertu ta' din il-kawza huwa ma talabx li din tinqasam billi jigi demarkat is-sest appartenenti lill-atturi izda qabad u okkupa l-art kollha u zviluppa l-art kollha inkluz is-sest indiviz tal-atturi (ara affidavit tal-konvenut fol. 171 u xhieda tieghu a fol. 177). <u>F'dan il-kuntest it-talba attrici kienet gustifikata u kienet timmerita li tigi akkolta</u>.

Decide

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi milqugh u konsegwentement filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata in kwantu cahdet it-tieni u l-hames eccezzonijiet tal-konvenut, thassarha u tirrevokaha fil-bqija u minflok, prevja r-rigett tal-eccezzjonijiet l-ohra kollha, tilqa’ t-talbiet attrici kif migjuba fl-att promotorju, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat.

< Sentenza Finali >

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