MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH R. MICALLEF

Seduta tal-15 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 867/1996/1

Anthony, Joseph, Monica, Joanne, u Rita mart Pio Schembri, ilkoll aħwa **MIZZI** u eredi tal-mejjet Joseph *sive* Ġużeppi Mizzi, u Salvu Mizzi, Margerita Mizzi u Ġiovanni Mizzi; u b'degriet tas-26 ta' Settembru, 1997, il-ġudizzju għadda mill-persuna tal-attur Salvu Mizzi li miet fil-mori, fil-persuna ta' martu Catherine Mizzi u ta' wliedu Anthony, Carmelo, Emanuel u Maria Conċetta mart Carmelo Cauchi, aħwa Mizzi

vs

Alfred **CACHIA** għan- nom u in rappreżentanza tas-Soċjeta' Spring Valley Co. Limited

Il-Qorti:

Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-15 ta' Marzu, 1996, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, l-atturi talbu li din il-

Qorti (a) ssib, jekk meħtieġ billi taħtar perit għal dan il-għan, huma s-sidien waħdiena tal-porzjoni ta' art, tal-kejl ta' madwar disgħin qasba kwadra (90 q^2), li tinsab fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, li tmiss mit-tramuntana ma' Triq it-Tumbarella, mill-punent ma' ġid tal-familja Vassallo, u mil-lvant ma' ġid ta' Spiridione Żammit, u dan kif imfissra fil-kuntratt pubbliku tal-21 ta' Ottubru, 1970, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Aġius, li bih Joseph Mizzi u ommu Ġiovanna armla ta' Antonio Mizzi kisbu l-imsemmija art mingħand Anthony Farruġia. Liema art tinsab immarkata bil-lewn aħmar fuq il-pjanta markata bl-ittra "B" mehmuża mal-Att taċ-Ċitazzjoni. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-kumpannija mħarrka fis-26 ta' Awissu, 1996, li biha laqgħet għall-azzjoni attriċi billi qalet li l-kawża saret qabel waqtha għaliex l-atturi ma kinux għadhom resqu għall-pubblikazzjoni tal-att *causa mortis* dwar l-imsemmija art, u għalhekk hija jmissha tinħeles milli tibqa' aktar fil-kawża. Laqgħet ukoll billi qalet li l-art murija mberfla bil-lewn aħmar fil-pjanta mehmuża mal-Att taċ-Ċitazzjoni m'hijiex l-art miksuba mill-awturi tal-atturi, u li l-imsemmija art fil-fatt inxtrat minnha bis-saħħa ta' kuntratt tat-8 ta' Marzu, 1995, fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, filwaqt li l-art miksuba mill-awturi tal-atturi hija oħra. Il-kumpannija mħarrka ressqet kopja tal-kuntratt li bih kisbet l-art hi, u kif ukoll pjanta biex turi l-art miksuba minnha u dik li tgħid li kisbu l-awturi tal-atturi;

Rat il-Kontro-Talba mressqa mill-kumpannija mħarrka fis-26 ta' Awissu, 1996, li biha u għar-raġunijiet hemm imsemmija, talbet li din il-Qorti (a) ssib li l-kumpannija hija s-sid tal-porzjon art li tagħmel mit-territorju magħruf bħala "Tal-Qattus", fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, tal-kejl ta' tlitt elef ħames mija u tmienja u sittin punt tnejn-erbgħa metri kwadri (3,568.24m^2) li tmiss mit-tramuntana f'parti ma' ġid ta' Ġużeppi Mizzi u f'parti ma' ġid ta' Spiridione Żammit, u mill-punent f'parti ma' ġid ta' Spiridione Vassallo u f'biċċa ma' ġid tal-aħwa Gatt, u minn nofsinhar f'parti ma' triq li llum iġġib l-isem ta' Triq Sebastian Saliba, f'parti ma' ġid tal-aħwa Gatt u f'parti ma' ġid ta' Francis Grixti; (b) issib li l-atturi rikonvenuti qegħdin iżommu l-imsemmija art jew xi

biċċa minnha bla ebda jedd fil-liġi; u (ċ) tikkundannahom biex joħorġu mill-imsemmija art fiż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tiffissalhom;

Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-atturi rikonvenuti fl-10 ta' Settembru, 1996, li biha warrbu t-talbiet rikonvenzjonali ta' l-kumpannija mħarrka u saħqu li l-art murija fil-pjanta mehmuża mal-Att taċ-Ċitazzjoni hija tagħhom biss;

Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-14 ta' Novembru, 1996[1], li bih ħatret lill-Perit Arkitett Joseph Jaccarini bħala perit tekniku;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Ġunju, 2003[2], li bih u fuq talba tal-avukati tal-partijiet, ħatret lill-Avukat Anthony Ellul bħala perit legali biex jgħin lill-perit tekniku maħtur, liema ħatra nbidlet b'degriet tat-23 ta' Ġunju, 2004[3], fuq talba tal-partijiet b'rikors imressaq minnhom flimkien fit-22 ta' Ġunju, 2004, billi ħatret lill-Avukat Carmelo Vassallo bħala perit legali sostitut;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-perit tekniku fl-4 ta' Novembru, 2004[4], u minnu maħlufa kif imiss fis-smigħ tas-16 ta' Diċembru, 2004;

Rat in-Nota mressqa mill-atturi fil-21 ta' Diċembru, 2004[5], li biha talbu l-ħatra ta' periti tekniċi addizjonali għaliex ħassewhom aggravati bil-fehmiet tal-perit tekniku;

Rat id-degriet tagħha tas-17 ta' Novembru, 2005[6], li bih ħatret lill-periti arkitetti Godwin P. Abela, Alan Saliba u Joseph Ellul Vinċenti bħala periti tekniċi addizzjonali, liema ħatra nbidlet b'degriet ieħor tat-23 ta' Marzu, 2006, billi nħatar il-perit arkitett Valerio Schembri minflok il-perit arkitett Ellul Vinċenti, li b'rikors tiegħu tas-16 ta' Marzu,

[1] Paġ. 53 tal-proċess
[2] Paġ. 110 tal-proċess
[3] Paġ, 115 tal-proċess
[4] Paġġ. 119 sa 138 tal-proċess
[5] Paġ. 142 tal-proċess
[6] Paġ. 157 tal-proċess

2006, kien talab li jinħeles mill-ħatra mogħtija għar-raġuni hemm imfissra;

Rat id-degriet tagħha tal-25 ta' Lulju, 2007[7], li bih u fuq talba magħmula mill-atturi b'rikors tagħhom tat-2 ta' Mejju, 2007, ħassret il-ħatra tal-avukat Carmelo Vassallo bħala perit legali, ladarba ma kienx ressaq ir-Relazzjoni tiegħu sa dak inhar;

Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-periti tekniċi addizzjonali fl-24 ta' Settembru, 2007[8], u minnhom maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tat-22 ta' Novembru, 2007;

Semgħet ix-xhieda mressqa mill-partijiet;

Rat id-degriet tagħha tal-21 ta' Ottubru, 2009[9], li bih iddikjarat li kien ingħalaq l-istadju tal-ġbir tal-provi tal-partijiet, u tat lill-partijiet żmien biex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom b'noti miktuba;

Rat id-dikjarazzjoni magħmula mill-għaref difensur tal-kumpannija mħarrka waqt is-smigħ tas-26 ta' Jannar, 2010[10], li biha irrinunzja għat-tressiq ta' Nota bis-sottomissjonijiet tagħha;

Rat il-verbal tas-smigħ tas-7 ta' Mejju, 2010[11], li bih l-għaref difensur tal-atturi qanqal l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

Semgħet it-trattazzjoni tal-avukati tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-degriet tagħha tas-7 ta' Mejju, 2010, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

[7] Paġ. 175 *tergo* tal-proċess
[8] Paġġ. 182 sa 194 tal-proċess
[9] Paġ. 541 tal-proċess
[10] Paġ. 543 tal-proċess
[11] Paġ. 548 tal-proċess

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta’ aċċertament ta’ titolu fuq ġid, b’kontro-talba għar-rivendika tal-istess ġid. L-atturi, bħala werrieta Ikoll ta’ Joseph Mizzi u ta’ ommu Ġiovanna Mizzi armla minn Antonio, jgħidu li biċċa art li tinsab fil-pussess tagħhom fil-limiti ta’ Ħal Għaxaq, li tagħmel mill-kontrada magħrufa bħala “Tal-Qattus”, tal-kejl ta’ madwar disgħin qasba kwadra[12] hija tagħhom u jridu jwaqqfu lill-kumpannija mħarrka (aktar ’il quddiem imsejħa “SVC”) milli tibqa’ miexja bil-ħsieb tagħha li tbigħha bħala tagħha lilħaddieħor, li miegħu kienet daħlet f’att ta’ konvenju għall-bejgħ tal-imsemmija art jew ta’ biċċa minnha. Huma jridu li l-Qorti ssib li dik l-art tassew hija tagħhom;

Illi għal din l-azzjoni, SVC laqgħet billi qalet li l-atturi ma setgħux jiftħu l-kawża ladarba ma kinux għadhom wettqu l-pubblikazzjoni tal-att *causa mortis* dwar l-art li ġiet għandhom minn wirt. Laqgħet ukoll billi qalet li l-art li l-atturi wrew fil-pjanta mehmuża mal-Att taċ-Ċitazzjoni ma hijiex l-art li l-awturi tagħhom kisbu bil-kuntratt imsemmi minnhom, imma art oħra li tinsab fil-qrib, tant li l-art murija fl-imsemmija pjanta nkisbet minn SVC bis-saħħa ta’ kuntratt tat-8 ta’ Marzu, 1995, mingħand Maria Dolores Mifsud. Flimkien mal-imsemmija Nota tal-Eċċezzjonijiet, hija ressqet Kontro-Talba kontra l-atturi biex jiġi dikjarat li l-art hija ta’ SVC, u li l-atturi rikonvenuti qegħdin jokkupawha jew xi biċċa minnha bla ebda jedd, u biex il-Qorti tagħti żmien qasir sakemm l-atturi rikonvenuti jiżgumbraw mill-imsemmija art;

Illi għall-imsemmija Kontro-Talba, l-atturi rikonvenuti laqgħu billi tennew li l-art murija fil-pjanta mehmuża mal-Att taċ-Ċitazzjoni hija tagħhom tassew u mhux ta’ SVC. Fl-aħħar smigħ, u minnufih qabel ma saret it-trattazzjoni tal-għeluq tal-kawża, l-atturi qajmu l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni akkwiżitiva kontra l-azzjoni rikonvenzjonali ta’ SVC;

[12] Li jġibu 395.19m^2

Illi, mill-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt magħmul fil-21 ta' Ottubru, 1970[13], fl-atti tan-Nutar Joseph Aġius, Ġiovanna armla minn Antonio Mizzi u binha Joseph kisbu mingħand Anthony Farruġia b'titolu ta' enfitewsi li ma jagħlaqx, madwar disgħin qasba kwadra (90q^2) ta' art fil-qasam magħruf bħala "Tal-Qattus", fl-inħawi ta' Ħal Għaxaq, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, fosthom li l-bilanċ tal-prezz kellu jitħallas hekk kif il-Gvern joħroġ skema li l-imsemmija art tkun tista' tinbena. Sakemm tinħareġ dik l-iskema, x-xerrejja kellhom iħallsu biss nofs iċ-ċens miftiehem lill-bejjiegħ, u li meta tinħareġ l-iskema, l-art ikollha faċċata ta' sitt qasab (6q)[14] u li l-kejl tal-art mibjugħa jittieħed mil-linja tat-triq il-ġdida li kellha tkun iffurmata fuq parti oħra mill-art mogħtija minn Farruġia. L-art imsemmija kienet tagħmel minn qasam akbar miksub minn Farruġia b'titolu ta' enfitewsi li ma jagħlaqx b'kuntratt tal-31 ta' Marzu, 1970, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt. Mal-kuntratt ma kenitx inhemżet pjanta tal-art miksuba minn Ġiovanna Mizzi u binha Joseph;

Illi b'kuntratt tal-25 ta' Novembru, 1972[15], fl-atti tan-Nutar Joseph Aġius, l-imsemmija Ġiovanna Mizzi u binha Joseph Mizzi, kisbu d-dirett dominju perpetwu fuq l-imsemmija art, b'mod li issa dik l-art saret tagħhom ħielsa minn kull ċens;

Illi Joseph Mizzi kiseb is-sehem tiegħu mill-art imsemmija waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Rosina mwielda Schembri. Rosina, mietet qablu fit-18 ta' Lulju, 1993[16], u l-wirt tagħha kien regolat b'testment *unica charta* tal-20 ta' Diċembru, 1991, li bih ħalliet lil uliedha werrieta universali f'ishma ndaqs u lil żewġha użufruttwarju ta' ġidha. Joseph Mizzi, missier l-atturi, miet fl-24 ta' Jannar, 1996, u l-wirt tiegħu kien regolat mill-imsemmi testment *unica charta*;

Illi f'Marzu tal-1994[17], l-atturi (ulied Joseph Mizzi) ressqu talba mar-Reġistratur tal-Artijiet biex jirreġistraw it-titolu

---

13 Dok "A", f'paġġ. 7 – 8 tal-proċess
14 Li jġibu qrib 12.8 metri
15 Dok "AN10", f'paġġ tal-proċess
16 Dok "SPVĊ", f'paġ. 229 tal-proċess
17 LRA 510/94 Dok "SPQ", f'paġġ. 490 sa 508 tal-proċess

għall-art. Ir-Reġistratur ċaħad it-talba f'Novembru tal-1995;

Illi bis-saħħa ta' kuntratt tat-8 ta' Marzu, 1995[18], fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, SVC xtrat mingħand Maria Dolores armla Mifsud biċċtejn art fabbrikabbli li jagħmlu mit-territorju "Tal-Qattus", waħda tal-kejl ta' 3,568.24 metri kwadri u l-oħra ta' madwar 546.1 metri kwadri, u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. SVC talbet lir-Reġistratur tal-Artijiet jirreġistra t-titolu tagħha għall-imsemmija art f'Ġunju tal-1995[19], wara li ftit żmien qabel kienet tressqet talba oħra[20] dwar dik l-istess art minn Anthony Farruġia f'isem Dolores Mifsud, li mingħandha SVC kienet kisbet l-imsemmija art. It-talba ta' SVC ntlaqgħet f'Ottubru tal-1997[21];

Illi f'Novembru tal-1995[22], SVC ressqet talba mar-Reġistru tal-Artijiet biex tistaqsi jekk kemm-il darba hija setgħetx tgħaddi biex tbigħ porzjon ta' art minn dik li kienet kisbet mingħand Dolores Mifsud. Id-Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet bagħat jgħarrafha f'Diċembru tal-1995, li setgħet tbigħha. Sadattant, f'Settembru tal-1995[23], SVC kienet daħlet f'att ta' konvenju ma' waħda Josephine Schembri, b'wegħda li tbegħilha parti maqsuma mill-art li hija kienet xtrat mingħand Dolores Mifsud;

Illi l-kawża nfetħet f'Marzu tal-1996;

Illi f'Mejju tal-1997[24], l-atturi wlied Joseph Mizzi, ressqu talba oħra mar-Reġistru tal-Artijiet għar-reġistrazzjoni tal-art, iżda t-talba reġgħet ma ntlaqgħetx[25]. F'April tal-2005, l-atturi ressqu kawzjoni mar-Reġistru tal-Artijiet dwar l-art mertu tal-kawża[26];

---

[18] Dok "AC1", f'paġġ. 21 – 5 tal-proċess
[19] LRA 1041/95 Dok "SPB", f'paġġ. 325 sa 351 tal-proċess
[20] LRA 1041/95 Dok "SPA", f'paġġ.
[21] Dok "SPB", f'paġ. 332 tal-proċess
[22] Dok "SPVB", f'paġ. 222 tal-proċess
[23] Dok, f'paġġ. 148 – 150 tal-proċess
[24] LRA 1157/97 u LRA 1158/97 Dokti "SPĊ" u "SPD", f'paġġ. 374 sa 396 u 352 sa 373 tal-proċess
[25] Dok "SPVD", f'paġ. 239 tal-proċess
[26] LRC 686/05 u LRC 687/05 Dokti "SPF" u "SPE", f'paġġ. 308 sa 324 u 453 sa 468 tal-proċess

Illi għal dak li jirrigwarda l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali marbutin mal-każ jeħtieġ li jingħad li, minbarra l-azzjoni ewlenija tal-atturi u l-azzjoni rikonvenzjonali ta' SVC, l-Qorti jeħtiġilha tistħarreġ żewġ eċċezzjonijiet, imqajmin waħda minn kull parti. L-azzjoni ewlenija tal-atturi hija waħda ta' aċċertament dwar titolu ta' art li tinsab f'idejhom, filwaqt li l-azzjoni rikonvenzjonali ta' SVC hija waħda ta' rivendika tal-istess art. Min-naħa l-oħra, l-eċċezzjoni mqanqla minn SVC hija dwar jekk il-kawża attriċi tistax timxi 'l quddiem minħabba nuqqas ta' denunzja tal-wirt tal-awturi tal-atturi, filwaqt li dik imqanqla mill-atturi titkellem dwar il-preskrizzjoni akkwiżitiva tal-jeddijiet tagħhom fuq l-art mertu tal-kawża;

Illi l-Qorti jidhrilha li l-ewwel ħaġa li għandha tistħarreġ hija l-**ewwel eċċezzjoni** ta' SVC. Biha trid li l-Qorti ssib li l-kawża tal-atturi tressqet qabel waqtha minħabba li dawn naqsu li jagħmlu d-denunzji jew dikjarazzjonijiet "*causa mortis*" li titlob il-liġi;

Illi bl-imsemmija eċċezzjoni, SVC qiegħda tinvoka d-dispożizzjonijiet tal-liġi fiskali dwar is-Suċċessjoni[27]. Huwa magħruf li l-imsemmija dispożizzjonijiet huma ta' ordni pubbliku u, ladarba huma dispożizzjonijiet ta' dritt tributarju jew fiskali, jridu jitfissru f'sens litterali u mhux bi twessigħ. Jekk wieħed kellu jaqrahom sewwa, b'mod partikolari fit-tieni sub-artikolu ta' kull waħda minnhom, wieħed isib li lanqas il-liġi nnifisha ma tgħid li kawża ma tistax titressaq jekk kemm-il darba dwar il-ġid li għalih tirreferi ma jkunx sar l-att *causa mortis*: kulma tgħid il-liġi hu li sakemm isir dak l-att, is-smigħ tal-kawża ma jkunx jista' jitkompla[28]. Dawk id-dispożizzjonijiet jidher ċar li jirreferu għas-soprasessjoni, u mhux għall-waqfien tal-kawża bil-ħelsien tal-parti mħarrka mill-ġudizzju. B'dan il-mod, l-eċċezzjoni tal-intempestivita' tal-azzjoni ma treġix, għaliex eċċezzjoni bħal dik tgħodd fejn il-kawża ma setgħetx tinbeda u titkompla u mhux fejn ikun hemm ċirkostanza li żżomma milli tibqa' tinstema' sakemm titwettaq xi ħaġa li tħalliha terġa' tissokta;

---

[27] Jiġifieri l-art. 40 tal-Kap 239 (Att XLVI tal-1973, safejn dak kien jolqot ċirkostanzi li setgħu seħħew fiż-żmien qabel tħassar) u l-art 63 tal-Kap 364 (Att XVII tal-1993)
[28] App. Ċiv. **20.10.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Prof. Ian Refalo noe vs Victor Borġ Grech et***

Illi, mbagħad, il-provi juru li, fil-każ ta' Joseph Mizzi l-awtur ta' wħud mill-atturi, l-att *causa mortis* kien, fil-fatt, sar sewwasew dwar l-art mertu tal-kawża tal-lum[29]. Huwa minnu li l-imsemmi att sar fi Frar tal-1997 (jiġifieri fiż-żmien li l-kawża kienet diġa' nfetħet), iżda l-vot tal-liġi twettaq u tneħħa kull xkiel li seta' kien hemm biex il-kawża tkompli tinstema'. Fil-każ tad-denunzja ta' Ġiovanna Mizzi, omm l-atturi l-oħrajn, kien jaqa' fuq SVC li tressaq prova li d-denunzja tas-suċċessjoni tagħha ma saritx, ladarba kienet SVC li qanqlet il-kwestjoni. Din il-prova ma tressqitx, u fid-dawl ta' dak li ngħad hawn fuq dwar it-tifsir restrittiv tad-dispożizzjonijiet fiskali, wieħed għandu jippreżumi li, sakemm ma titressaqx il-prova effettiva li d-denunzja ma saritx jew li, jekk saret, il-ġid milqut fil-kawża ma kienx ġie denunzjat, tali denunzja tkun saret kif mistenni. Iżda wkoll kieku kellu jirriżulta li d-denunzja ta' l-wirt ta' Ġiovanna Mizzi ma saritx, l-eċċezzjoni tal-intempestivita' tal-kawża xorta waħda ma tkunx tajba, għar-raġunijiet fuq imsemmija;

Illi għalhekk, l-ewwel eċċezzjoni ta SVC m'hijiex mistħoqqa u mhix sejra tintlaqa';

Illi **għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni ulterjuri tal-atturi dwar il-preskrizzjoni akkwiżitiva għall-kontro-talba** tal-kumpannija mħarrka, l-Qorti tqis li dik l-eċċezzjoni tqajment fl-aħħar smigħ qabel ma saret it-trattazzjoni tal-għeluq u l-kawża tħalliet għas-sentenza. Ladarba hija eċċezzjoni perentorja li tista' titqajjem f'kull waqt tal-kawża, mqar fi stadju tal-appell[30], il-Qorti trid tqisha xorta waħda minkejja n-nuqqas ta' formalita' li bih tqajmet, u sejra tipprovdi dwarha b'kap għalih f'din is-sentenża[31];

Illi l-atturi jibnu l-eċċezzjoni fuq l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili li jrid li "Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha";

---

[29] Ara Dok "SPD", f'paġġ. 358 sa 361 tal-proċess
[30] Art. 732(1) tal-Kap 12
[31] Art. 730 tal-Kap 12

Illi għall-finijiet tal-imsemmi artikolu, huwa meħtieġ li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, ittul għaż-żmien kollu li huwa meħtieġ għall-preskrizzjoni[32], iżda n-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur preċedenti m'hijiex ta' ħsara għas-suċċessur tiegħu, għalkemm iż-żmien tal-pussess b'mala fidi ma jintgħaddx maż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni[33];

Illi għar-rigward tat-titolu, l-atturi joqogħdu fuq il-kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 1970, li bih l-awturi tagħhom kisbu l-art mingħand Anthony Farruġia. L-imsemmi kuntratt huwa att kapaċi li jgħaddi l-proprjeta' u ma tressqet l-ebda prova jew xilja li l-kuntratt ma jgħoddx;

Illi l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma sħiħa li persuna hija tassew[34], jew temmen li hija tassew[35], sid il-ħaġa li għandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif iċ-ċirkostanzi kienu jidhru f'għajnejn il-persuna li ssejjaħ favuriha l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' ċertezza f'persuna dwar il-pussess tagħha tal-ħaġa jitqies bħala ċ-ċaħda tal-bona fidi, bħalma daqstant ieħor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu raġonevolment jintebah miċ-ċirkostanzi li l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor[36]. Min-naħa l-oħra, il-bona fidi hija preżunta sakemm ma jintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi[37];

Illi element ieħor meħtieġ biex isejjes il-preskrizzjoni tal-għaxar snin huwa l-pussess. Mhux kull pussess jgħodd għas-suċċess ta' preskrizzjoni bħal din: irid ikun pussess li ma jaqtax, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddieħor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qiegħed iżomm il-ħaġa b'tiegħu[38]. Fil-każ li għandha quddiemha l-Qorti llum, il-pussess tal-art min-naħa tal-atturi tistqarru SVC nnifisha ladarba l-kontro-talba

[32] Art. 2141 tal-Kap 16
[33] Art. 2142(1)(2) tal-Kap 16
[34] P.A. **19.11.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela noe vs DeDomenico et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.778**)
[35] App. Ċiv. **14.10.1966** fil-kawża fl-ismijiet ***Mizzi et vs Debono et*** (Kollez. Vol: **L.i.304**)
[36] App. Ċiv. **19.1.1983** fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Bonello*** (Mhix pubblikata)
[37] Art. 532 tal-Kap 16 u App. Ċiv. **21.1.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Camilleri et*** (Mhix pubblikata)
[38] Ara, per eżempju, P.A. **20.1.1961** fil-kawża fl-ismijiet ***Gauċi vs Cassar et*** (Kollez. Vol: **XLV.ii.533**)

tagħha hija l-azzjoni rivendikatorja, u ladarba azzjoni bħal dik tippreżumi li l-parti rivendikanti trid tieħu lura xi ġid mingġand il-parti l-oħra. Kemm hu hekk, it-tielet talba ta' SVC fil-Kontro Talba tagħha hija sewwasew talba biex l-atturi rikonvenuti jroddulha lura l-art li għandhom f'idejhom;

Illi, madankollu, jidher ċar ukoll li din l-eċċezzjoni mqajma *in extremis* mill-atturi kontra l-azzjoni rikonvenzjonali, m'hijiex eċċezzjoni maħsuba biex twaqqaf l-imsemmija azzjoni rikonvenzjonali (fi kliem ieħor, estintiva tal-kontro-talba), iżda hija waħda li tinvoka titolu miksub sewwasew minn min qajjem dik l-eċċezzjoni (fi kliem ieħor, titolu akkwiżitiv). Issa huwa magħruf li jekk, f'azzjoni ta' rivendika, l-parti mħarrka (bħalma huma l-atturi f'dan il-każ) jopponu għall-azzjoni billi jinvokaw titolu favur tagħhom, allura l-Qorti tkun tabilfors meħtieġa li tqis mhux biss it-titolu tal-parti rivendikanti, iżda wkoll dak tal-parti li kontra tagħha tkun tressqet l-azzjoni ta' rivendika[39]. Għalhekk, filwaqt li l-azzjoni attriċi kienet waħda ta' aċċertament ta' titolu, bis-saħħa tal-imsemmija eċċezzjoni tagħhom dwar l-akkwist b'titolu ta' preskrizzjoni, ġabu l-ħtieġa li l-Qorti tistħarreġ is-siwi tat-titolu tagħhom ukoll u mhux biss dak ta' SVC, kif kien ikun il-każ li kieku l-Kontro-Talba baqgħet waħda ta' rivendika "sempliċi";

Illi, għalhekk, safejn l-eċċezzjoni taħt eżami kienet maħsuba biex twaqqaf il-kontro-talba, dik l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa'. Safejn hija maħsuba li tipproponi titolu kontra dak invokat minn SVC, allura l-Qorti se' jkun jeħtiġilha tqis il-pretensjonijiet taż-żewġ naħat, fid-dawl tal-provi u tar-riżultani l-oħrajn li joħorġu mill-atti tal-kawża;

Illi **dwar il-pretensjonijiet tal-partijiet dwar it-titolu tagħhom għall-art mertu tal-kawża**, il-Qorti jidhrilha xieraq li tiffoka fuq il-Kontro-Talba ta' SVC. Din, kif ingħad, hija l-azzjoni ta' rivendika, jew aħjar l-azzjoni li biha l-parti attriċi titlob li tiġi dikjarata sidt il-ġid immobbli li jkun jinsab f'idejn il-parti mħarrka, bil-ħsieb li tieħdu lura

[39] App. Ċiv. **9.1.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Beatrice Cremona Barbaro of St. George et vs Joseph Vella Galea et***

f'idejha[40] mingħand min ikun fil-pussess u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-ġid fil-waqt tas-sentenza;

Illi, kif inhu wkoll magħruf u aċċettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi *"probatio diabolica"* biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex *actore non probante reus absolvitur*, filwaqt li *in pari causa melior est conditio possidentis*[41]. Mhuwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat m'huwiex tal-imħarrek[42] u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titolu tal-parti rivendikanti, dan imur favur il-parti mħarrka[43]. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek m'għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih[44], f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant[45];

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra[46]. Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet

[40] Art 322(1) tal-Kap 16
[41] App. Ċiv. **25.6.1945**, fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.272**)
[42] App. Ċiv. **12.2.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Curmi et noe vs Depiro et*** (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**); u App. Ċiv. **6.7.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Simpson noe vs Borġ*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.310**)
[43] P.A. PS **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Ernest Borġ Grech et vs Francis Żammit et***
[44] App. Ċiv.**21.1.1946**, fil-kawża fl-ismijiet ***Agius noe vs Ġenovese et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.735**) u l- ohra P.A. **17.3.1961**, fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul et vs Ellul et*** (Kollezz. Vol.: **XLV.ii.586**)
[45] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Bezzina Wettinger***
[46] Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9[a] Ediz. (1975), 29 pp 71 *et. seq.*

għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ[47];

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka[48]. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor[49]. B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi[50];

Illi fil-każ preżenti, SVC tistrieħ fuq il-fatt li l-art li l-atturi jgħidu li hija tagħhom ma kinitx dik li l-awturi tagħhom fil-fatt kienu kisbu fl-1970, imma din tinsab band'oħra fl-istess territorju msejjaħ "Tal-Qattus". Dwar dan, hija ġġib 'il quddiem ukoll provi dokumentali b'għadd ta' kuntratti u pjanti biex turi li l-art li l-atturi jippretendu li hija tagħhom bis-saħħa tal-kuntratt tal-1970, m'hijiex dik murija fuq il-pjanta mehmuża mal-Att taċ-Ċitazzjoni. Biex issaħħaħ il-każ tagħha, ressqet ukoll xhud u provi dokumentali dwar

[47] Ara, per eżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f' Maġ (Għ) AE **8.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et*** (appellata)

[48] P.A. **14.5.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Fenech et vs Debono et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.488**); u App. Ċiv. **27.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anna Cassar vs Carmela Stafraċe et***

[49] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **12.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** u P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża

[50] Ara, f'dan is-sens App. Ċiv. **16.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.619**)

it-titolu li tgħid li għandha reġistrat favur tagħha fir-Reġistru tal-Artijiet, u kif ukoll provi dokumentali dwar iċ-ċaħdiet waħda wara l-oħra min-naħa tar-Reġistratur tal-Artijiet għal kull talba li għamlu l-atturi biex, min-naħa tagħhom, jirreġistraw favurihom titolu fuq l-art li jgħidu li hija tagħhom;

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti trid tqis il-kostatazzjonijiet tal-periti tekniċi maħtura minnha u li tqabbdu għal dan il-għan biex jagħmlu t-tiftix u s-sejbiet fuq il-kwestjoni teknika tal-każ. Tajjeb li wieħed iżomm quddiem għajnejh li filwaqt li l-atturi jtennu li l-pjanta mressqa minnhom mal-Att taċ-Ċitazzjoni (ara Dok "B", f'paġ 9 tal-proċess) hija l-art li dwarha fetħu l-kawża, SVC toqgħod fuq il-pjanta mressqa minnha man-Nota tal-Eċċezzjonijiet tagħha (ara Dok "AC2", f'paġ. 29 tal-proċess);

Illi wara li saru l-kostatazzjonijiet tekniċi u fattwali b'aċċessi fuq il-post, il-perit tekniku maħtur mill-Qorti wasal għall-fehma li l-art miksuba mill-awturi tal-atturi ma kinitx dik murija fil-pjanta mehmuża minnhom mal-Att taċ-Ċitazzjoni, iżda biċċa art oħra li tinsab aktar 'il fuq lejn it-tramuntana u li tagħmel mill-istess territorju "Tal-Qattus" u li tinsab murija b'lewn aħdar fil-pjanta mressqa minn SVC fil-paġna 29 tal-atti tal-kawża. B'dan il-mod, it-triq miksuba mill-awturi tal-atturi kienet tmiss, mit-tramuntana ma' dik li llum hija magħrufa bħala Dawret Ħal Għaxaq (Għaxaq By-Pass), u mhux ma' Triq it-Tumbarellu, kif tidher li tindika l-pjanta mressqa mill-atturi mal-Att taċ-Ċitazzjoni[51];

Illi l-atturi jikkontestaw dik is-sejba billi jisħqu li t-tifsira t-tajba ta' dak li jissemma fil-kuntratt tal-21 ta' Ottubru, 1970, (jiġifieri dak li bih l-awturi tagħhom kisbu l-art kontestata) imissha twassal biex it-triq proġettata li tissemma f'dak il-kuntratt ma tkun l-ebda triq oħra għajr dik li llum hija Triq it-Tumbarellu. Din il-kontestazzjoni saret permezz ta' nota motivata mressqa fl-atti tal-kawża f'Settembru, 2006[52], qabel ma l-periti tekniċi addizzjonali

[51] Relazzjoni tal-Perit Tekniku, f'paġġ. 135 – 6 tal-proċess
[52] Ara paġġ. 166 – 7 tal-atti

ressqu r-Relazzjoni tagħhom u ħadu konjizzjoni tagħha, minħabba li jirriżulta li saret fuq talba tagħhom infushom;

Illi, minkejja dawn is-sottomissjonijiet, il-periti tekniċi addizzjonali waslu għall-istess konklużjoni li wasal għaliha l-ewwel perit tekniku u tennew l-istess raġunijiet bħala s-sies li fuqhom bnew il-fehma tagħhom[53];

Illi l-Qorti ssib li l-fehmiet raġunati tal-periti tekniċi għandha toqgħod fuqhom għaliex it-tifsira mogħtija minnhom tidher teknikament l-unika waħda li tista' tingħata meta wieħed jgħarbel it-tagħrif fil-bosta kuntratti mressqa u jqabbilhom maċ-ċirkostanzi tal-inħawi fejn tinsab l-art. L-atturi ma nqdewx bil-fakulta' li huma stess kienu talbu biex jeskutu lill-periti tekniċi u jidher li, meta raw dawn il-fehmiet, ċaqalqu d-difiża tagħhom billi qajmu l-kwestjoni tal-preskrizzjoni akkwiżitiva;

Illi l-Qorti, madankollu, tqis li, fid-dawl tal-kostatazzjonijiet tekniċi li saru, joħroġ li t-titolu ta' SVC għall-art mertu tal-każ huwa isħaħ minn dak li seħħilhom juru l-atturi u għalhekk minn dan l-aspett il-pretensjonijiet ta' SVC jidhru mistħoqqa. Jidher minn dan kollu li l-atturi huma s-sidien ta' dik il-parti tal-art magħmula minn trijangolu ABĊ fil-pjanta mehmuża mar-Relazzjoni tal-periti tekniċi addizzjonali[54], iżda minn hemm 'l isfel, l-art hija biss ta' SVC;

Illi mill-provi ħareġ ukoll li, minħabba l-kawzjonijiet li ntalbu mill-atturi fl-2005, ir-Reġistru tal-Artijiet baqa' ma ħariġx titolu garantit favur l-ebda persuna dwar l-art mertu tal-kawża[55]. Lil SVC ingħatalha ċertifikat ta' titolu ('*first registration*') biss fi bnadi oħra tal-art miksuba minnha mingħand Dolores Mifsud[56]. Min-naħa l-oħra, l-ebda ċertifikat ta' titolu ma nħareġ favur l-atturi dwar l-imsemmija art, iżda, kif issemma qabel, kull applikazzjoni li huma kienu ressqu għal tali reġistrazzjoni dwar l-imsemmija art ma ntlaqgħetx. Dan qiegħed jingħad biex

---

[53] Relazzjoni taghom f'paġġ, 191 – 4 tal-proċess
[54] Dok "PP1", f'paġ. 196 tal-proċess
[55] Xhieda ta' Dr. Stephanie Pappalardo 10.4.2008, f'paġġ. 472 – 3 u 479, 481 u 483 tal-proċess
[56] *Ibid.* 18.6.2008, f'paġ. 532 tal-proċess

wieħed jagħraf iqiegħed il-kwestjoni tar-reġistrazzjoni tat-titolu f'din il-kawża fil-post xieraq tagħha u ma jibnix fuqha s-soluzzjoni tat-titolu prevalenti ta' xi waħda mill-partijiet għall-art mertu tal-każ. Għall-Qorti, l-fehmiet tar-Reġistratur tal-Artijiet iservu biex isaħħu fehma li l-periti tekniċi maħturin mill-Qorti waslu għaliha dwar l-identifikazzjoni tal-art fid-dawl tal-kuntratti mressqa mill-partijiet;

Illi, b'żieda ma' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, għandu jirriżulta li l-atturi ma setgħux baqgħu f'bona fidi dwar iż-żamma tagħhom tal-imsemmija art wara Novembru tal-1995, jiġifieri wara li r-Reġistratur tal-Artijiet ċaħad it-talba tagħhom għar-reġistrazzjoni favurihom ta' titolu għall-art mertu tal-każ. Hekk kif ingħataw tagħrif b'dik iċ-ċaħda u għar-raġunijiet lilhom imfissra, daħal id-dubju dwar l-istess titolu u dwar iż-żamma min-naħa tagħhom tal-istess art. Jidher li dan id-dubju kien f'moħħ l-atturi (għallanqas f'uħud minnhom) għaliex, meta fl-1997, sar l-att *causa mortis* tal-ġid ta' missierhom Joseph Mizzi, il-konfini tal-art mertu tal-każ jindikaw li Triq it-Tumbarellu tmiss mal-art mill-majjistral u mhux mit-tramuntana (fatt rilevat ukoll mill-periti tekniċi fir-Relazzjoni tagħhom[57]). Dak id-dubju, kif ingħad fuq, iwaqqa' wieħed mill-elementi meħtieġa u kostitutivi tal-preskrizzjoni akkwiżitiva li l-atturi rikonvenuti invokaw favurihom kontra l-azzjoni rikonvenzjonali ta' rivendika mressqa minn SVC;

Illi dan kollu jfisser li meta jitqabblu t-titoli tal-partijiet **dwar l-art mertu tal-każ**, wieħed isib li t-titolu ta' SVC huwa tajjeb u legalment aħjar minn dak tal-atturi kif mirut minnhom mingħand l-awturi tagħhom;

Illi meta mbagħad jinġabru dawn il-fatti u konsiderazzjonijiet kollha flimkien, toħroġ qagħda li twassal lil din il-Qorti għall-fehma li l-azzjoni attriċi ma hijiex mistħoqqa u li, għall-kuntrarju, l-azzjoni rikonvenzjonali hija tajba u f'waqtha;

[57] Ara paġ. 193 tal-proċess

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-kumpannija mħarrka għaliex m'hijiex mistħoqqa fil-fatt u d-dritt;

Tilqa' t-tieni, t-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-kumpannija mħarrka;

Għalhekk, **tiċħad it-talba attriċi** għaliex l-art li jsemmu f'dik it-talba u kif murija fil-pjanta mehmuża bħala Dokument "B" mal-Att taċ-Ċitazzjoni tagħhom m'hijiex l-art li wirtu mingħand l-awturi tagħhom;

Tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-atturi għall-azzjoni rikonvenzjonali, billi ma tirriżultax mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba rikonvenzjonali tal-kumpannija mħarrka u ssib li dik il-kumpannija hija sidt l-art li tagħmel mit-territorju magħruf bħala "Tal-Qattus", fil-limiti ta' Ħal Għaxaq, tal-kejl ta' tlitt elef ħames mija u tmienja u sittin punt tnejn-erbgħa metri kwadri (3,568.24 m^2), kif murija fil-pjanta mehmuża mal-kopja tal-att nutarili tat-8 ta' Marzu, 1995, u markat bħala Dokument "AC1"[58], man-Nota tal-Eċċezzjonijiet tagħha, u li tmiss mit-tramuntana f'parti ma' ġid ta' Ġużeppi Mizzi u f'parti ma' ġid ta' Spiridione Żammit, u mill-punent f'parti ma' ġid ta' Spiridione Vassallo u f'biċċa ma' ġid tal-aħwa Gatt, u minn nofsinhar f'parti ma' triq li llum iġġib l-isem ta' Triq Sebastian Saliba, f'parti ma' ġid tal-aħwa Gatt u f'parti ma' ġid ta' Francis Grixti;

Tilqa' t-tieni talba rikonvenzjonali tal-kumpannija mħarrka u ssib li l-atturi qegħdin iżommu taħt idejhom bla ebda jedd fil-liġi dik il-biċċa mill-imsemmija art li tidher imberfla bil-lewn aħmar fil-pjanta PP1 mehmża mar-Relazzjoni tal-periti tekniċi addizzjonali, 'l isfel mit-trijangolu immarkat ABĊ;

[58] Paġ. 26 tal-proċess

Tilqa' t-tielet talba rikonvenzjonali tal-kumpannija mħarrka billi tordna lill-atturi joħorġu mill-imsemmija art sa żmien għoxrin (20) jum mil-lum; u

Tikundanna lill-atturi jħallsu **l-ispejjeż kollha tal-kawża.**

< Sentenza Finali >

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