MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' Gunju, 2011

Appell Civili Numru. 410/1994/1

Anthony Fenech f’ismu proprju u ghan-nom tal-assenti
John Fenech, Carmelo Mifsud, Nicholas Cachia, John Cachia, Victoria Cachia, Alfred Cachia, Mary mart Vincent Trefilletti, Joseph Cachia, kif ukoll Victoria mart Joseph Azzopardi, Mary u Rita Bonanno, xebbiet, u Carmen mart Joseph Bezzina

v.

Spiridione Bartolo

Il-Qorti

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Spiridione Bartolo minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla Qorti Civili fil-11 ta' Mejju 2010 li cahdet l-eccezzjonijiet kollha tieghu filwaqt li laqghet it-talbiet attrici u kkundannat lill-konvenut ihallas l-ispejjez tal-kawza.
2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell, il-Qorti qeghdha tirriproduci *in toto* s-sentenza appellata kif jidher hawn taht:
"**Il-Qorti:**

"Rat l-Att taċ-Ċitazzjoni mressaq fil-25 ta' Marzu, 1994, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, l-atturi talbu li din il-Qorti (a) ssib li d-drittijiet ta' proprjeta' leġittima tal-parti mill-art imsejħa "*ċ-Ċens tal-Għerbulin*", magħrufa wkoll bħala "*Tas-Sellum*", fil-limiti tal-Mellieħa, tal-kejl ta' madwar mija u sitta u tmenin punt ħamsa metri kwadri (186.5 m^2) hija tagħhom biss; (b) tordna lill-imħarrek jitlaq l-imsemmija art minn taħt idejh u jgħaddihielhom f'dak iż-żmien qasir u perentorju li l-Qorti jogħġobha tagħtih; u (ċ) jekk meħtieġ, taħtar nutar biex jippubblika l-kuntratt meħtieġ u kif ukoll kuraturi biex jidhru fuq l-att f'isem dawk li jonqsu li jersqu. Talbu wkoll l-ispejjeż;

"Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-3 ta' Ġunju, 1994, li biha laqa' għall-azzjoni attriċi billi, b'mod preliminari, qal li l-attur Anthony Fenech jeħtieġlu juri prokura li turi li tassew qiegħed jidher għal min qal li qiegħed jirrappreżenta. Fil-mertu, laqa' billi qal li l-atturi jridu juru liema sewwasew hija l-art li jitkellmu dwarha ladarba naqsu li jagħtu tagħrif ċar fiċ-Ċitazzjoni. F'kull każ, laqa' billi qal li l-art hija tiegħu għaliex xtraha b'kuntratt pubbliku fl-4 ta' Diċembru, 1989, u tinsab reġistrata skond l-Att dwar ir-Reġistrazzjoni tal-Artijiet;

"Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tat-22 ta' Ġunju, 1994[1], li bih ħatret lill-Avukat Joseph Azzopardi

[1] Paġ. 13 tal-proċess

bħala perit legali bl-għajnuna tal-Perit arkitett Renato LaFerla;

“Rat ir-Relazzjoni mressqa mill-Periti ġudizzjarji fid-19 ta’ Jannar, 1996[2], u minnhom maħlufa kif imiss waqt is-smigħ tal-20 ta’ Marzu, 1996;

“Rat id-degriet tagħha (diversament presjeduta) tal-24 ta’ Ġunju, 1996[3] li bih u fuq talba magħmula mill-imħarrek bin-Nota tiegħu tal-25 ta’ Marzu, 1996, ħatret bħala periti addizzjonali lill-Avukat

“Joseph Ċiappara, u lill-Periti arkitetti Rene’ Buttiġieġ u Frederick Doublet, liema degriet inbidel “*contrario imperio*” b’ieħor tad-9 ta’ Lulju, 1999[4], fejn l-Avukat Paul Gauċi Maistre nħatar bħala perit legali addizzjonali minflok il-mibki Avukat Joseph M. Ċiappara;

“Rat in-Nota ta’ Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-30 ta’ Ottubru, 2003[5];
“Rat id-degriet tagħha tal-1 ta’ Ġunju, 2006[6], li bih ħatret bħala perit addizzjonali sostitut lill-Perit Arkitett Alan Saliba minflok il-mibki perit tekniku Rene’ Buttiġieġ;

“Rat li fit-12 ta’ Marzu, 2009, il-periti addizzjonali ressqu żewġ Relazzjonijiet, iżda billi l-imħarrek naqas li jħallas id-drittijiet taxxati minkejja li ngħata bosta opportunitajiet biex jagħmel dan, b’degriet tas-17 ta’ Ġunju, 2009[7], din il-Qorti ordnat, għall-finijiet tal-artikolu 670(b) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta, li tkompli tisma’ l-kawża bla ma tqis x’kienu jgħidu l-imsemmija Rapporti, u bla ħsara għal kull dritt spettanti lill-periti addizzjonali għax-xogħol minnhom imwettaq, u ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni tal-għeluq;

“Semgħet id-dikjarazzjoni magħmula mill-avukat tal-imħarrek waqt is-smigħ tat-3 ta’ Novembru, 2009;

---

[2] Paġġ. 25 – 35 tal-proċess
[3] Paġ. 39 tal-proċess
[4] Paġ. 154 tal-proċess
[5] Paġġ. 173 – 5 tal-proċess
[6] Paġ. 187 tal-proċess
[7] Paġ. 203 tal-proċess

"Rat l-atti kollha tal-kawża;

"Rat id-degriet tagħha tat-3 ta' Novembru, 2009, li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

"*Ikkunsidrat:*

"Illi din hija azzjoni ta' rivendika. L-atturi jgħidu li huma s-sidien ta' qasam ta' art li jinsab fil-limiti tal-Mellieħa u li biċċa minnu qiegħed f'idejn l-imħarrek u li qiegħed jgħid li huwa tiegħu. Iridu li l-imħarrek joħroġ minn dik l-art u jroddilhom il-pussess sħiħ tagħha;

"Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi qal li l-attur irid juri d-dokument li jagħtih is-setgħa li jidher f'isem l-atturi l-oħrajn. Fil-mertu, laqa' billi qal li l-atturi jridu juru liema tassew hija l-art li jsemmu fiċ-Ċitazzjoni u t-titolu tagħhom għaliha. Żied jgħid li huwa wkoll għandu titolu tajjeb għall-art, għaliex hu kien xtraha b'kuntratt f'Diċembru tal-1989 u kien saħansitra irreġistraha fuq ismu fir-Reġistru tal-Artijiet;

"Illi għal dak li jirrigwarda l-fatti li joħorġu mill-atti tal-kawża jirriżulta li bis-saħħa ta' kuntratt tat-23 ta' Jannar, 1925[8], diversi bdiewa, fosthom Gużeppi Pisani u Ġanni Mifsud, kisbu flimkien u in solidum bejniethom b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal disgħa u disgħin sena b'seħħ mill-15 ta' Awissu, 1924, żewġ għelieqi fil-kontrada "Tar-Ramla" (l-Għadira) msejħin "Tal-Għerbulina", waħda tal-kejl ta' wieħed u tletin tomna u tmien kejliet (31T 0S 8K) u l-oħra ta' sebat itmien ħames sigħan u erba' kejliet (7T 5S 4K), u dan bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra, fosthom il-ħlas ta' seba' liri u nofs ċens kull sena jitħallas b'lura kull 15 ta' Awissu lill-Parroċċa tal-Mellieħa;

"Illi l-imsemmi Ġużeppi Pisani (awtur tal-awturi tal-imħarrek) miet, testat, f'Diċembru tal-1961;

"Illi l-imsemmi Ġanni Mifsud (awtur tal-atturi) miet, testat[9], f'April tal-1962[10] u kien ħalla l-użufrutt lil waħda minn

[8] Paġġ. 71 sa 83 tal-proċess
[9] Dok "F", f'paġġ. 64 sa 70 tal-proċess

uliedu xebba, Ġovanna Mifsud, li mietet fl-1985. Ġanni Mifsud jiġi n-nannu tal-atturi u billi l-attur kien il-werriet waħdien li baqa' jgħix f'Malta, baqa' jaħdem l-art għal xi snin sakemm waqaf minħabba li kien sema' li minnha kellha tgħaddi triq[11];

"Illi l-imħarrek xtara mingħand l-aħwa Pisani porzjon ta' art f'Ta' Għerbulina, fl-Għadira, limiti tal-Mellieħa, tal-kejl ta' tliet mija u tlieta u sebgħin metri kwadri (373m^2), bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar John Debono tal-4 ta' Diċembru, 1989[12]. Waqt li kien għadu fuq konvenju, ħammel l-art u neħħielha l-ħamrija li kien hemm fuqha[13]. Din l-art kienet suġġetta għaċ-ċens annwu u temporanju ta' 7ċ5 għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika fuq imsemmija. Fis-17 ta' Jannar, 1991[14], l-imħarrek inħariġlu titolu kwalifikat ta' l-utli dominju li jagħlaq dwar l-art mertu tal-każ;

"Illi f'Marzu tal-1994 infetħet din il-kawża;

"Illi l-konsiderazzjonijiet ta' natura legali li jeħtieġ li jsiru dwar dan il-każ huma dawk li wieħed jistenna li jsiru f'azzjoni ta' rivendika. B'mod partikolari, jeħtieġ li wieħed jagħraf liema huwa l-ġid li l-atturi jridu jerġgħu jieħdu taħt idejhom, u t-titolu li jagħtihom dak il-jedd. Għalkemm l-imħarrek jgħid li huwa kiseb l-art bis-saħħa ta' kuntratt, f'azzjoni bħal din huwa magħruf li l-parti mħarrka li jkollha f'idejha l-ġid rivendikat m'għandha għalfejn tipprova xejn[15]. Madankollu, f'din il-kawża, l-imħarrek għażel li jilqa' b'eċċezzjoni li huwa sid l-art miżmuma minnu bis-saħħa ta' titolu maħluq b'kuntratt ta' xiri-u-bejgħ;

"Illi qabel xejn, il-Qorti trid tistħarreġ l-**ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek**. Għalkemm m'hijiex kontestazzjoni vera u proprja tal-azzjoni nnifisha, l-imħarrek irid li l-attur Anthony Fenech juri li tabilħaqq għandu l-awtorita' li jidher f'isem l-

---

[10] Paġġ. 94 – 5 tal-proċess
[11] Xhieda tal-attur 29.3.1995, f'paġ. 36Ħ tal-proċess
[12] Dok " X ", f'paġġ. 86 – 9 tal-proċess
[13] Xhieda tiegħu 30.11.1995, f'paġ. 36L tal-proċess
[14] Dokti "SS" sa " SS2", f'paġġ. 49 sa 63 tal-proċess
[15] P.A. **5.10.1995** fil-kawża fl-ismijiet ***Falzon vs Curmi*** (Kollez. Vol : **LXXIX.iii.1257**)

atturi l-oħrajn kif jgħid. Billi l-imħarrek baqa' qatt ma rtira din l-eċċezzjoni, l-Qorti jkollha tqisha;

"Illi waqt is-smigħ tal-provi quddiem il-periti ġudizzjarji, l-attur ressaq sensiela ta' sitt prokuri (kopji awtentikati)[16] li juru li l-atturi l-oħrajn tassew ħatru lill-attur biex jidher għalihom f'din il-kawża u f'kulma hu meħtieġ in konnessjoni magħha. Dan il-punt rah ukoll il-perit legali u sab li ma hemm xejn x'iżomm lill-attur li jidher ukoll f'isem dawk is-sidien l-oħrajn;
"Illi għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-imħarrek m'hemmx għalfejn wieħed iqisha iżjed;

"Illi **dwar it-talbiet attriċi fil-mertu** jibda biex jingħad li, meħuda fit-tifsila sempliċi u fil-qofol tagħha, l-azzjoni attriċi hija dik tar-rivendika, jew aħjar l-azzjoni li biha l-attur qiegħed jitlob li jiġi dikjarat sid ta' ġid immobbli li huwa f'idejn l-imħarrek, bil-ħsieb li jieħdu lura f'idejh[17] mingħand min ikun fil-pussess u fl-istat li jkun jinsab fih dak il-ġid fil-waqt tas-sentenza;

"Illi d-duttrina tgħallem li sid rivendikant m'għandux għalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatorju li bis-saħħa tiegħu l-beni jkun ġie f'idejn l-imħarrek, sabiex iseħħlu jirbaħ lura dak il-beni mingħand l-istess imħarrek[18];

"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[19]. 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*[20]. Mhuwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid

---

[16] Dokti "PR1" sa "PR6", f'paġġ 42 – 7 tal-proċess
[17] Art 322(1) tal-Kap 16
[18] P.A. **1.2.1936**, fil-kawza fl-ismijiet ***Scicluna vs Farrugia pro et noe*** (Kollezz. Vol: **XXIX.ii.933**) u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet ohrajn hemm imsemmija
[19] App. Ċiv. **9.1.2009** fil-kawża fl-ismijiet ***Markiża Beatrice Cremona Barbaro of St. George et vs Joseph Vella Galea et***
[20] App. Ċiv. **25.6.1945**, fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.272**)

rivendikat m'huwiex tal-imħarrek[21]. 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[22]. 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[23];

"Illi, fl-aħħarnett, 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[24]. Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet 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;

"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[25]. 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,

---

[21] App. Ċiv. **12.2.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Curmi et noe vs Depiro et*** (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**)

[22] 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**)

[23] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Beżżina Wettinger***

[24] Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9[a] Ediz. (1975), 29 pp 71 *et. seq.*

[25] 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***

erga omnes. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor[26]. B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta, bħal fil-każ tal-lum, il-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[27];

"Illi dawn il-prinċipji għadhom jitħarsu b'reqqa mill-Qrati tagħna bl-istess fehma qawwija li kienet tintwera sa minn għexur ta' snin f'dan ir-rigward[28];

"Illi fil-każ preżenti, l-imħarrek għażel li jgħid li għandu titolu għall-art li tagħha l-attur jippretendi li huwa s-sid. Dwar dan, wera li huwa kiseb l-art miżmuma minnu bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku li sar ħames snin qabel ma nbdiet din il-kawża. Iżda tressqet prova wkoll[29] li turi li, madwar erba' snin qabel kiseb l-art bl-imsemmi kuntratt (mingħand l-aħwa Pisani) kien resaq lejn l-attur biex iħajru jbiegħlu sewwasew biċċa min dik l-istess art;

"Illi l-Qorti jidhrilha li l-fatt waħdu li l-imħarrek, għal aktar minn darba, offra somma biex jikseb l-art mertu tal-kawża jista' jikkomprometti sewwa t-titolu tiegħu. Fil-fehma tal-Qorti, din l-imġiba tal-imħarrek tidher li tikkuntrasta mas-saħħa li t-titolu tiegħu suppost jagħtih, u titfa' dawl fuq l-intenzjoni tiegħu dwar it-titolu tiegħu nnifsu, għal dak li jirrigwarda ż-żamma *animo domini*;

"Illi apparti milli f'azzjoni bħal din tal-lum tista' ssir sew bil-wiri ta' titolu ta' kisba u kif ukoll b'kwalunkwe mezz ieħor permess mil-liġi[30], f'dan il-każ jidher li t-titolu tal-atturi huwa stabilit bis-saħħa tal-kuntratt ta' enfitewsi magħmul favur l-awtur tagħhom u oħrajn. Dan, fil-fehma tal-Qorti, u

---

[26] 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

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

[28] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **26.5.1998**, fil-kawża fl-ismijiet ***Vella vs Buħaġiar*** (Kollezz. Vol: **LXXXII.ii.1730)**

[29] Xhieda ta' Joseph Azzopardi 16.6.1995, f'paġ. 36J tal-proċess

[30] P.A. GV **28.5.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Direttur tal-Artijiet vs Riviera Resort Hotel Limited et***

kif wera l-fehma toegħu l-perit legali mqabbad mill-Qorti, huwa titolu ineċċepibbli li jsejjes l-azzjoni attriċi. Minbarra dan, it-titolu tal-atturi jegħleb lil dak tal-imħarrek dwar l-art mertu tal-każ;

"Illi għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba attriċi;

"Illi dwar it-**tieni talba attriċi**, tajjeb jingħad li wieħed mill-effetti tal-azzjoni ta' rivendika huwa dak li l-attur rivendikant jieħu lura l-ġid tiegħu mingħand il-pussessur fil-kundizzjoni li dak il-ġid ikun jinsab fil-mument tal-kawża. Dan ifisser li l-parti mħarrka ma hijiex mistennija li trodd lura l-ġid fil-kundizzjoni pristina tiegħu[31], imma f'dik li jkun fiha fil-waqt li ġiet eżerċitata l-azzjoni. L-istess jidher li jippreskrivi l-artikolu 322(2) tal-Kodiċi Ċivili ta' Malta. Imkien ma jissemma li l-imħarrek irid iwaqqa' dak kollu li jkun inbena fuq l-art tar-rivendikant;

"Illi għall-istess raġunijiet li wasslu biex tintlaqa' l-ewwel talba, l-Qorti sejra tilqa' wkoll it-tieni talba;

"Illi dwar it-**tielet talba attriċi**, jingħad li din kulma titlob hu l-ħatra ta' nutar biex jippubblika l-kuntratt relattiv u l-ħatra ta' kuraturi għall-eventwali kontumaċi;

"Illi mill-kostatazzjonijiet tekniċi li saru mill-perit minnha maħtur, jirriżulta li l-art li l-imħarrek kiseb bil-kuntratt tal-1989 hija firxa usa' u akbar mill-art rivendikata mill-atturi. Dan ifisser, għalhekk, li l-Qorti ma tistax tilqa' l-pretensjoni attriċi biex tordna t-tħassir tal-kuntratt imsemmi kollu kemm hu. Minn dak li seta' joħroġ mill-provi fl-atti tal-kawża, terġa' u tgħid, l-art rivendikata mill-atturi hija kollha inkluża fl-art miksuba mill-imħarrek, imma hu kiseb aktar ukoll fuq kull naħa tal-art tal-atturi, b' mod li l-art tal-atturi tinsab marsusa bejn żewġ strixxi art miksubin mill-imħarrek;

"Illi l-perit legali kien issuġġerixxa wkoll li, ladarba l-imħarrek kien kiseb ir-reġistrazzjoni ta' titolu kwalifikat mir-

[31] Ara, f'dan ir-rigward, Torrrente *op. cit.* Par. 209, paġ. 358-9

Reġistru tal-Artijiet fuq l-art miksuba minnu, din il-Qorti kellha tqis jekk kellhiex issejjaħ fil-kawża lir-Reġistratur tal-Artijiet biex f'kull bidla li tkun sejra ssir fl-imsemmi titolu bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet ta' din is-sentenza, tkun torbot ukoll lill-istess Reġistratur[32];

"Illi f'dan ir-rigward, il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tilqa' l-istedina tal-perit legali. Fl-ewwel lok, l-ebda waħda mill-partijiet ma ħasset il-ħtieġa li, minkejja li għadda dan iż-żmien kollu minn mindu tressqet ir-Relazzjoni peritali, kellha tressaq talba f'dan is-sens. Fit-tieni lok, l-ebda waħda mit-talbiet attriċi ma titlob speċifikatament l-għoti mill-Qorti ta' xi ordni għat-tħassir tal-imsemmi titolu, u għalhekk din il-Qorti ma ssibx li tkun qiegħda tagħmel sewwa li tiddeċiedi dwar xi ħaġa li ma ntalbitx. Fit-tielet lok, is-sejbien favur l-atturi f'din il-kawża ma jinżammx bil-fatt li fuq l-art in kwestjoni saret reġistrazzjoni ta' titolu kwalifikat. Skond it-termini tal-istess liġi speċjali, kull parti tista' tagħżel li tressaq il-proċedura meħtieġa biex, fiċ-ċirkostanzi hemm maħsuba, jsir il-bdil meħtieġ fiċ-ċertifikat tat-titolu li jkun;

"Illi, għalhekk, għall-finijiet tat-tielet talba attriċi, l-Qorti sejra tillimita ruħha biex taħtar nutar pubbliku u kuratur deputat, imma tirriżerva li tipprovdi aktar skond ma jkun meħtieġ f'każ li tintalab li tagħmel dan;

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

"**Tilqa' l-ewwel talba attriċi** u ssib li l-atturi huma l-utilisti tal-art li tinsab fit-territorju msejjaħ "*ċ-Ċens tal-Għerbulin*", magħrufa wkoll bħala "*Tas-Sellum*", fil-limiti tal-Mellieħa, tal-kejl ta' madwar mija u sitta u tmenin punt ħamsa metri kwadri (186.5 m^2);

"**Tilqa' t-tieni talba attriċi** billi tordna lill-imħarrek joħroġ mill-ġid proprjeta' tal-atturi u jroddielhom lura fi żmien tletin (30) jum mil-lum;

---

[32] Art. 51(5) tal-Kap 296

"**Tilqa' t-tielet talba attriċi** billi taħtar lin-Nutar Dottor Marco Burlo' biex jippubblika l-att nutarili meħtieġ fil-jum, ħin u post li l-Qorti tiffissa meta ssirilha talba f'dan is-sens mill-istess nutar pubbliku; u lill-Avukat Dottor Benjamin Valenzia bħala kuratur biex jidher fuq l-imsemmi att f'isem dawk li jonqsu li jersqu;

"**Tiċħad l-eċċezzjonijiet** kollha tal-imħarrek, billi m'humiex mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt; u

"**Tikkundanna** lill-imħarrrek iħallas **l-ispejjeż tal-kawża**, magħduda dawk tal-kuratur deputat u dawk marbutin mal-att nutarili li jista' jkun pubblikat skond kif ordnat b'din is-sentenza."

Rikors tal-appell tal-konvenut Spiridione Bartolo

3. Il-konvenut hassu aggravat bis-sentenza sureferita u interpona appell minnha permezz ta' rikors datat 31 ta' Mejju 2010. Huwa jissottometti illi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament u evalwazzjoni hazina tal-fatti prodotti quddiemha. Inoltre jghid illi l-Qorti ma kellhiex indikazzjoni preciza li l-art li l-atturi kienu qed jippruvaw jirrivendikaw kienet kompriza fl-art tieghu. Il-konvenut isostni wkoll illi l-ewwel Qorti naqset minn hafna konsiderazzjonijiet legali li kellhom iwassluha ghal decizjoni kuntrarja.

Ir-Risposta tal-atturi

4. L-atturi rrispondew billi qalu li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma u li m'hemm xejn x'wiehed jilmenta mid-definizzjoni legali li tat l-ewwel Qorti. L-atturi sostnew illi l-ewwel Qort ibbazat ruhha fuq fatti konkreti u sahansitra l-ammissjoni indiretta tal-istess konvenut li kien qieghed jigri wara l-attur Fenech biex jixtri parti mill-art.

Fatti tal-kawza

5. Bis-sahha ta' kuntratt datat 23 ta' Jannar 1925 certu Guzeppi Pisani u Ganni Mifsud kisbu b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal disgha u disghin sena zewg ghelieqi fil-

kontrada “Tar-Ramla” imsejjhin “Tal-Gherbulina”, u dan bil-pattijiet u kundizzjonijiet hemm imnizzla, fosthom il-hlas ta’ seba’ liri u nofs cens annwali lill-Parrocca tal-Mellieha.

6. L-imsemmi Guzeppi Pisani, li jirrizulta li huwa l-awtur tal-awturi tal-konvenut, miet testat fl-1961. Il-komproprjetarju Ganni Mifsud, li huwa awtur tal-atturi, miet testat f’April tal-1962. Iben Ganni Mifsud, u cioe` missier l-attur Anthony Fenech, ghamel snin jahdem din ir-raba sakemm eventwalment beda jahdimha l-attur stess sakemm waqaf milli jahdimha peress li kien sema’ li kienet se tghaddi triq.

7. Permezz ta’ kuntratt datat 4 ta’ Dicembru 1989 il-konvenut akkwista minghand l-ahwa Pisani porzjon ta’ art f’Ta’ Gherbulina, fl-Ghadira, limiti tal-Mellieha, tal-kejl ta’ tliet mija u tlieta u sebghin metri kwadri (373m^2) soggetta ghac-cens annwu u temporanju ta’ seba’ centezmi u hames millezmi. Fis-17 ta’ Jannar, 1991 il-konvenut inhariglu titolu kwalifikat mir-Registru tal-Artijiet fuq l-istess art.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

8. Illi din hija azzjoni ta’ rivendika da parti tal-atturi bil-konvenut jallega li hu ghandu titolu fuq l-art in kwistjoni permezz ta’ kuntratt notarili filwaqt li l-atturi jghidu li l-art in kwistjoni giet ghandhom wara divizjoni bil-fomm da parti tal-antenati taghhom.

9. Illi a skans ta’ repetizzjoni inutili din il-Qorti taghmel referenza ghall-principji enuncjati mill-ewwel Qorti dwar l-elementi tal-azzjoni ta’ rivendika, liema principji huma ormai accettati fid-duttrina u fil-gurisprudenza nostrana.

10. Illi fid-dawl tal-premessi attrici, u cioe li l-konvenut uzurpa parti mill-art taghhom, l-ewwel Qorti hatret Perit Tekniku biex jidentifika l-art in kwistjoni. Il-Perit inkarigat mill-ewwel Qorti wasal ghall-konkluzzjoni illi l-art in kwistjoni hija dik li l-konvenut irregistra mar-Registru tal-

Artijiet b'certifikat numru 020308111[33]. Kontra din il-prova ma ngabet l-ebda prova teknika ohra li setghet b'xi mod titfa' dubju fuq il-konkluzjoni raggunta mill-imsemmi Perit. Ghalkemm l-ewwel Qorti hatret periti addizzjonali fuq talba tal-konvenut, ir-rapport taghhom baqa' ma jiffurmax parti minn dawn l-atti stante li l-ispejjez ta' tali rapport qatt ma gew onorati mill-istess appellant.

11. In oltre, l-appellati pproducew denunzja ta' Giovanna Mifsud fejn l-imsemmija art giet denunzjata[34] u ghal dan il-ghan giet anke mkejla u stmata mill-Perit Joseph Cuschieri[35].

12. Ghaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta illi l-art in kwistjoni hija dik kif delineata bil-kulur ahmar mill-Perit Joseph Cuschieri fil-pjanta a fol. 85.

13. Ghalhekk l-aggravju tal-appellant illi l-ewwel Qorti ma setghet qatt tkun mija fil-mija certa li l-art identifikata mill-Perit Tekniku kienet l-istess wahda li l-appellati kienu qed jippretendu li hija taghhom qieghed jigi michud.

14. Il-lanjanza l-ohra tal-appellant hi li l-ewwel Qorti kienet leggera fil-konsiderazzjonijiet taghha li wassluha ghall-konkluzjoni li l-appellati kienu s-sidien tal-art in kwistjoni. L-appellant jelenka s-segwenti konsiderazzjonijiet li skont hu l-ewwel Qorti naqset li taghmel u cioe`:-

i. Illi ddecidiet il-vertenza mill-perspettiva li l-atturi kienu indubbjament il-propjetarji tal-art meta l-art in kwistjoni allegatament giet ghandhom b'titolu ta' cens;

ii. Illi l-Qorti ma qisietx illi ma saret ebda prova konkreta u sostanzjata minn dokumenti jew xhieda dwar l-akkwist bil-preskrizzjoni trentennali da parti tal-atturi;

iii. Ma kkunsidratx li l-ewwel darba li l-atturi irregistraw li kellhom art fil-lokalita` in kwistjoni kien fis-

[33] Dok SS a fol. 49
[34] A fol. 101
[35] Dok JC a fol. 48

sena 1985 u ma kkunsidratx illi dikjarazzjoni f'denunzja mhix prova konklussiva ta' titolu;

iv. Il-Qorti ma kkonsidratx is-sahha *erga omnes* tal-kuntratt pubbliku li bih akkwista l-appellant;

v. Ma kkonsidratx illi l-art mertu tal-kawza kienet tifforma parti minn art ikbar akkwistata fl-1925 u li kienet saret divizjoni bil-fomm bejn l-awturi tal-awturi taghhom, liema konsiderazzjoni kellha tidhol fiha iktar fil-fond biex tara min kellu xiex u kif.

15. Illi fir-rigward tal-ewwel minn din is-serje ta' lanjanzi, din il-Qorti ma tistax tifhem kif l-appellant qieghed jargumenta illi l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta ddecidiet il-vertenza mill-perspettiva li l-atturi kienu indubbjament il-proprjetarji tal-art. Din il-Qorti tirrileva illi bil-provi prodotti quddiem l-ewwel Qorti, dik il-Qorti hassitha konvinta li l-atturi kienu fil-fatt il-proprjetarji u allura isegwi li d-decizjoni taghha tkun imsejsa fuq din il-konsiderazzjoni. Il-fatt li l-appellanti huma biss l-utilisti ma jbiddilx in-natura jew l-ezitu tal-azzjoni. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed jigi michud.

16. It-tieni lanjanza tirrigwarda l-fatt li l-ewwel Qorti ma kkunsidratx jekk l-atturi ssodisfawx l-elementi tal-akkwist tal-art bil-preskrizzjoni trentennali. Minn qari bir-reqqa tas-sentenza jirrizula illi l-ewwel Qorti ma strahitx fuq xi tip ta' preskrizzjoni ghas-success tal-azzjoni attrici. Jirrizulta minflok illi l-ewwel Qorti rrilevat li t-titolu li permezz tieghu l-atturi irnexxew fl-azzjoni taghhom kien derivanti mill-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-1925[36]. Din il-Qorti, izda, tirrileva li t-titolu li kellhom l-atturi kien originalment identiku ghal dak tal-awturi tal-konvenut li wara gie konsolidat bis-sahha tal-pussess ghall-ghanijiet tal-Artikolu 498 tal-Kap. 16 wara qasma informali. Di fatti l-Perit Legali kien tal-fehma illi l-atturi akkwistaw ukoll permezz tal-preskrizzjoni trentennali u li l-ewwel Qorti qablet mieghu. Pero` dwar dan m'hemm xejn x'wiehed jiccensura stante li jirrizulta illi gie ppruvat illi l-istess art kienet ilha tinhadem mill-familja tal-attur Anthony Fenech,

[36] A fol. 71

precizament nannuh u missieru, ghal iktar minn tletin sena. Inoltre l-attur xehed illi l-konvenut kien talbu biex jixtri l-istess art. Din ix-xhieda bl-ebda mod ma giet kontradetta. Ghaldaqstant anke dan l-aggravju huwa infondat.

17. Illi t-tielet lanzjanza tirrigwarda l-fatt ghala l-Qorti qatt ma staqsiet lilha nnifisha r-raguni ghala tali art giet denunzjata l-ewwel darba fl-1985 fid-denunzja ta' Giovanna Mifsud. Din il-Qorti hija tal-fehma illi tali denunzja tikkostitwixxi prova bhal kull prova ohra u certament l-ewwel Qorti ma strahitx biss fuqha biex waslet ghall-konkluzjonijiet taghha. Filwaqt li huwa minnu li denunzja mhix prova konklussiva ta' titolu, jekk din tkun tezisti hija prova li ghandha tittiehed in konsiderazzjoni minn min ikun qed jiggudika, flimkien mal-provi l-ohra kollha, biex jasal ghal xi tip ta' konkluzjoni. Ghalhekk din il-Qorti ma ssib xejn stramb jew barra minn loku illi l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni wkoll l-imsemmija denunzja anke jekk l-istess art ma gietx denunzjata qabel. Ghaldaqstant dan l-aggravju qieghed ukoll jigi respint.

18. Illi r-raba' lanjanza tal-appellant hija li l-ewwel Qorti ma kkunsidratx is-sahha *erga omnes* tal-kuntratt ta' akkwist tieghu. Din il-Qorti tirrileva illi f'dan il-kaz iz-zewg partijiet ivvantaw titolu u ghalhekk l-ezercizzju li kellha taghmel l-ewwel Qorti kien li tgharbel iz-zewg titoli u tiddeciedi fuq liema kien l-ahjar wiehed. Jirrizulta illi l-ewwel Qorti kkonsidrat it-titolu vantat mill-appellant pero` fl-opinjoni taghha dak vantat mill-appellati kien jeghleb dak tal-appellant. Din il-Qorti, ghar-ragunijiet espressi iktar 'il fuq, taqbel ma' dan ir-ragunament u ghalhekk l-istess aggravju qieghed jigi michud.

19. Illi permezz tal-hames lanjanza tieghu l-appellant jargumenta illi d-divizjoni li ghamlu l-awturi tal-awturi tal-partijiet hi ta' natura dikjarattiva u mhux attributtiva u li la darba d-divizjoni bejn l-awturi tal-awturi tal-partijiet kienet saret biss bil-fomm, l-ewwel Qorti kellha tidhol aktar fil-fond biex tara min kellu xiex u kif. Illi dan l-argument huwa wiehed fallaci ghall-ahhar ghaliex jekk dan hu l-kaz allura anke t-titolu tal-appellant fuq ir-rimanenti art li

akkwista permezz tal-kuntratt tal-1989 jista’ jigi serjament dubitat. Inoltre, kif gia gie rilevat akar ‘il fuq, jekk l-awturi tal-awturi taghhom kienu ghamlu divizjoni verbali, jirrizulta illi ghaddew ben oltre t-tletin sena rikjesti mil-ligi biex l-art in kwistjoni setghet giet akkwistata mill-appellanti. Ghaldaqstant din il-lanjanza qeghdha tigi respinta wkoll.

Decide

20. Ghal dawn il-motivi l-appell qieghed jigi respint u s-sentenza appellata konfermata.

21. Bl-ispejjez kontra l-appellant.

< Sentenza Finali >

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