MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Mejju, 2014

Appell Civili Numru. 265/2003/1

Anthony, John, Saveria Falzon, Ganna Portelli,

Carmela Stewart, Carmel u Anna lkoll ahwa Farrugia

u Clara mart Nazzareno Farrugia

v.

Baldacchino Holdings Limited gia` J.D. 2M Ltd.

u Registratur tal-Artijiet, u b'digriet tas-27 ta' Ottubru 2004

gew imsejhin fil-kawza Dr. Joseph John Vella, Maria Vella,

Marisa Zammit, Joanne *sive* Vannie Vella, Martin Vella,

il-Magistrat Dr. Anthony Vella,

u Carmelo *sive* Charles Vella Bonello

u b'digriet tas-7 ta' Dicembru 2004 gew imsejhin fil-kawza

Tonio Vella Bonello, Joan Scerri u Nathalie Attard

bhala eredi tal-kjamat in kawza Carmelo *sive* Charles Vella Bonello

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni li l-atturi pprezentaw fl-14 ta' Marzu, 2003, u li taqra hekk:

> "Premess illi l-atturi huma proprjetarji ta' porzjoni art b'razzett fuqha ta' cirka tomna formanti parti mill-kontrada tan-Nadur limiti taz-Zurrieq kif soggetta ghac-cens anwu u perpetwu li sallum ghadu jithallas mill-atturi lis-sid u dan kif jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.
>
> "Premess illi s-socjeta` konvenuta tippretendi li l-istess sit huwa proprjeta` taghha u fuqha talab u ottjena dikjarazzjoni ta' titolu asolut kif jirrizulta mill-kopja tac-certifkati bin-numru 170706003 in segwitu ghal applikazzjonijiet LRA 1524/92, LRC 50/98, LRC 709/99 annessi u markati bhala Dok B, C, D, u E.
>
> "Premess illi l-art li fuqha s-socjeta` konvenuta talbet li jinhareg ic-certifikat ta' titolu fuqha qatt ma giet trasferita taht xi titolu mill-awtur tal-atturi jew mill-istess atturi jew osia kien detenuta jew taht il-kontroll tas-socjeta` konvenuta.

"Peress illi l-parti li l-awtur tal-atturi kien trasferixxa lil terzi qatt ma kienet tinkorpora r-razzett u l-art madwar ta' cirka tomna u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-kuntratt annessa u market bhala Dok F.

"Peress illi l-atturi ilhom jiddettjenu, b'mod partikolari l-attur Anthony Farrugia, ghall-istess sit ghal aktar minn erbghin (40) sena *animo domini* u qabilhom missierhom minghajr hadd qatt ma ddiskuta l-forma ta' pussess jew titolu li biegh *(recte:* bih) iddetenew.

"Premess illi kien dan l-ahhar li l-atturi sara jafu li l-imsemmija proprjeta` giet dikjarata u registrata bhala appartenenti u akkwistata mis-socjeta` konvenuta u li fuqha nhareg ukoll ic-certifikat li jiddikjara lis-socjeta` konvenuta bhala proprjetarja assoluta u dan wara li gew servuti b'avviz ghas-smigh ta' kawza ghall-izgumbrament tal-attur Anthony Farrugia bin-numru 753/02 MM.

"Premess illi fl-istess avviz l-istess socjeta` konvenuta tiddikjara li l-ghalqa li hi akwsitat "tmiss in parti ma' beni tal-eredi ta' Saverio Farrugia" li hu l-awtur ta' atturi u dan kif jirrizulta mill-kopja tal-avviz anness u markata bhala Dok G.

"Peress illi dan sar b'qerq da parti tas-socjeta` konvenuta u bi zball jew zvista tad-Dipartiment konvenut.

"Jghidu ghalhekk l-konvenuti ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

"1. Tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji ta' porzjoni art b'razzett fuqha ta' cirka tomna formanti parti mill-kontrada tan-Nadur limiti taz-Zurrieq kif soggetta ghac-cens anwu u perpetwu kif aktar 'il fuq indikat.

"2. Tiddikjara l-agir tas-socjeta` konvenuta kien affettat minn zball u jew ghemil doluz b'dan ghalhekk illi kemm ic-certifikat bin-numru 170706003 kif wkoll l-applikazzjonijiet LRA 1524/92, LRC 50/98, LRC 709/99 huma irriti, nulli u minghajr effett legali kwantu jirrigwarda s-sit in kwistjoni.

"3. Tordna lid-Dipartiment konvenut sabiex jaffetwa kull korrezzjoni li tista' tigi hekk ordnata ghall-istess certifikati aktar 'il fuq indikati.

"Bl-ispejjez kontra s-socjeta` konvenuta li minn issa hija ngunta sabiex tixhed u in subizzjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet li in forza taghha eccepixxa illi:

"1. Illi l-esponent agixxa korrettement skont il-ligi u fil-parametri tal-funzjonijiet tieghu kif stabbiliti mill-Kap 296;

"2. Illi c-certifikat ta' titolu numru 17007060003 (illum 67000189) gie registrat wara zewg applikazzjonijiet LRA 1524/92 u LRA 1618/94;

"3. Illi l-atturi naqsu li jressqu l-oggezzjoni taghhom ghall-applikazzjonijiet ghar-registrazzjoni ta' titolu fuq l-art u l-proprjeta` in kwistjoni fi zmien tletin jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess applikazzjonijiet fil-Gazzetta tal-Gvern u dan *ai termini* tal-ligi vigenti dak iz-zmien (Art. 16 tal-A.L.16 tal-1982), f'liema cirkostanzi l-esponent ma kellu ebda ostaklu sabiex jghaddi ghar-registrazzjoni tal-proprjeta` b'titolu assolut;

"4. Illi l-esponent mhuwiex f'pozizzjoni li jwettaq dak mitlub mill-atturi fil-konfront tieghu fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-applikazzjoni LRA 1524/92 *stante* li ghaddew aktar minn ghaxar snin mid-data li fiha saret ir-registrazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni u dan *ai termini* tal-Artikolu 51(6) tal-Kap 296;

"5. Illi huwa m'ghandux jigi soggett ghall-ispejjez ta' din il-kawza;

"6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Baldacchino Holdings Ltd. gia` J.D.2M Ltd. li in forza taghha eccepiet illi:

"1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li mhuwiex minnu dak li qieghed jigi allegat minnhom illi l-agir tas-socjeta` ecipenti "kien affettat minn

zball u jew ghemil doluz”. Is-socjeta` ecipjenti ottjeniet ir-registrazzjoni tal-art kollha illi hija akkwistat permezz tal-kuntratti esebiti mill-atturi bhala Dokumenti E u F u ghalhekk titlob lill-vendituri imsemmija f’dawn il-kuntratti jigu kkjamati f’din il-kawza.

“2. Illi c-certifikat ta’ titolu numru 17007060003 (illum 67000189) gie registrat wara zewg applikazzjonijiet LRA 1524/92 u LRA 1618/94.

“3. Illi l-atturi naqsu li jressqu l-oggezzjoni taghhom ghall-applikazzjonijiet ghar-registrazzjoni ta’ titolu fuq l-art u l-proprjeta` in kwistjoni fi zmien tletin jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess applikazzjonijiet fil-Gazzetta tal-Gvern u dan *ai termini* tal-ligi vigenti dak iz-zmien (Art. 16 tal-A.L. 16 tal-1982), f’liema cirkostanzi ma kien hemm ebda ostakolu sabiex issir ir-registrazzjoni tal-proprjeta` b’titolu assolut.

“4. Illi dak mitlub mill-atturi ma jistax jiwettaq fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-applikazzjoni LRA 1524/92) *stante* li ghaddew aktar minn ghaxar snin mid-data li fiha saret ir-registrazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni u dan *ai termini* tal-Artikolu 51(6) tal-Kap. 296.

“5. Illi l-art imsemmija mill-atturi fic-citazzjoni odjerna ma tappartjenix lilhom.

“6. Il-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar snin.

“7. Il-preskrizzjoni ta’ tletin sena.

“8. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.”

Rat illi b’digriet tas-27 ta’ Ottubru, 2004, il-Prim’ Awla tal-Qorti ordnat li jissejhu fil-kawza Dr. Joseph John Vella, Maria Vella, Marisa Zammit, Joanne sive Vannie Vella, Martin Vella, il-Magistrat Dr. Anthony Vella u Carmelo sive Charles Vella Bonello;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-imsemmija kjamati fil-kawza hlief ta' Carmelo sive Charles Vella Bonello, li in forza taghha eccepew illi:

> "1. Preliminarjament, illi l-kunjom tal-kjamata in kawza Marisa Sammut ghandu jaqra 'Zammit'.
>
> "2. Illi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fil-konfront taghhom ghal dak li jirrigwarda l-art li l-eccipjenti bieghu lis-socjeta` konvenuta billi huma bieghu l-istess art (Dok E a fol 15 et seq tal-process) li l-awtur taghhom (Dottor Joseph Vella) kien xtara minghand Saverio Farrugia, awtur tal-atturi (Dok. G a fol 23 et seq tal-process). Bhala azzjoni petitorja, il-*probatio diabolica* tinkombi fuq l-istess atturi u din il-prova ma tistax tirnexxi ghax hija bla bazi legali u fattwali.
>
> "3. Illi t-talbiet attrici huma kontradittorji mal-premessi u d-dokumenti minnhom esebiti billi filwaqt illi l-atturi qed jippremettu illi huma u l-awtur taghhom Saverio Farrugia ppossedew *animo domini* l-propjeta` in kwistjoni ghal aktar minn 40 sena, jirrizulta mill-kuntratt tal-1 ta' Gunju 1966 (Dok. G a fol 23 tal-process) illi Saverio Caruana (*recte* Farrugia) biegh din il-propjeta` lill-awtur tal-eccipjenti (Dottor Joseph Vella).
>
> "4. Salve eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat is-sentenza li tat il-Prim' Awla tal-Qorti Civili fit-13 ta' Gunju, 2013, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

> "… … … fil-waqt li **tichad** is-6 u 7 eccezzjonijiet tas-socjeta` konvenuta Baldacchino Holdings Limited*,* gja JD2M Limited; **tilqa'** l-ewwel eccezjoni tal-kjamati in kawza u tordna l-korrezzjoni tal-okkju fis-sens li kunjom Marisa Sammut ghandu jinqara "Zammit" u li l-atti tal-kawza jirriflettu din iz-zieda; u tiddisponi mill-bqija billi **tilqa'** l-eccezzjonijiet l-ohra tal-istess socjeta`, kif ukoll tal-konvenut Registratur tal-Artijiet u tal-kjamati in kawza; u **tichad** it-talbiet attrici.
>
> "L-ispejjez kollha jithallsu mill-atturi."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"L-azzjoni odjerna hija waħda ta' natura rivendikatorja, fejn l-atturi li qed jinvokaw l-proprjeta` tal-art in kwistjoni jridu jipprovaw titolu originali fuq il-proprjeta` vendikata. Izda wkoll peress li l-art in kwistjoni ġiet reġistrata mal-konvenut l-ieħor, ir-Reġistratur tal-Artijiet bħala li tappartjeni lill-Baldacchino Holdings Limited, għalhekk l-atturi qed jitolbu li għandha ssir id-debita korrezzjoni fiċ-ċertifikat relattiv mir-Reġistratur tal-Artijiet.

"It-talbiet attrici jitqiesu li jimxu fuq zewg binarji, li mhumiex ko-dipendenti, peress li anke jekk l-atturi jirnexxielhom jipprovaw it-titlu taghhom skont il-Ligi, b'hekk ma jsegwix li tista' necessarjament tigi akkolta t-talba taghhom ghall-korrezzjoni debita tac-certifikat ta' Registrazzjoni ta' Titlu jekk dan mhux permess mill-Att applikabbli. F'tali kaz jibqa' biss dritt tal-attur li jitolbu kumpens ghad-danni.

"**Fatti tal-Kaz**

"Illi l-atturi qeghdin jissottomettu illi huma propjetarji ta' porzjon art b'razzett fuqha ta' cirka tomna formanti parti mill-kontrada tan-Nadur limiti taz-Zurrieq, li dwarha s-socjeta` konvenuta ottjeniet dikjarazzjoni ta' titolu assolut mir-Registratur tal-Artijiet. Ghalhekk huma qed jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiddikjara illi l-atturi huma propjetarji tal-imsemmija propjeta`, kif ukoll sabiex tiddikjara li l-agir tas-socjeta` konvenuta kien affett minn zball u jew ghemil doluz b'dan illi c-certifikati 170706003 (illum 67000189) kif ukoll li l-applikazzjonijiet LRA 1524/92, LRC 50/98, u LRC *709/99* huma irriti u nulli u minghajr effett legali kwantu jirrigwarda s-sit in kwistjoni u ghalhekk qed jitolbu sabiex din il-Qorti tordna lid-Dipartiment konvenut sabiex jeffettwa kull korrezzjoni li tista' tigi hekk ordnata fic-certifikati ndikati.

"L-atturi jibbazaw it-titlu taghhom fuq pussess tas-sit *animo domini* ghall-iktar minn erbghin (40) sena.

"In linja difensjonali, is-socjeta` konvenuta tishaq li l-art hija taghha u dan b'mod partikolari *in virtu* tal-fatt illi hija ottjeniet favur taghha certifikati ta' titolu assolut in segwitu ghall-applikazzjonijiet taghha dwar l-art in kwistjoni.

"Ir-Registratur tal-Artijiet, da parti tieghu, jghid illi l-atturi naqsu milli jressqu l-oggezzjonijiet taghhom ghall-applikazzjonijiet ghar-registrazzjoni ta' titolu fuq l-art in kwistjoni fi zmien 30 jum mid-data tal-pubblikazzjoni tal-istess applikazzjonijiet fil-Gazzetta tal-Gvern *ai termini* tal-ligi vigenti dak iz-zmien (Art 16 tal-A.L. 16 tal-1982). *Inoltre* fil-konfront tal-LRA 1524/92, ghaddew

iktar minn ghaxar snin mid-data li fiha saret ir-registrazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni *ai termini* tal-Artikolu 51(6) tal-Kap 296.

"Il-kjamati in kawza jghidu illi b'kuntratt tal-1 ta' Gunju 1966 l-awtur tal-atturi Saverio Farrugia biegh il-propjeta` in kwistjoni lill-awtur taghhom Dr. Joseph Vella, b'dan illi ma huwiex minnu li huma ippossedew *animo domini* l-proprjeta` in kwistjoni ghal aktar minn 40 sena.

"**PROVI PRODOTTI**

Mix-xhieda tal-atturi u mill-provi minnhom prodotti, jirrizulta illi missier l-atturi, Saverio Farrugia, kellu zewgt irziezet, li huma dawk indikati fis-***survey sheet*s XX1 u XX2** kif ukoll fil-pjanta *a fol 109* tal-process. Huma jghidu li dawn kienu jezistu sa qabel is-sena 1963 u li missierhom kien biegh wiehed lil certu Nazzareno Zammit, u kien zamm wiehed li warajh tigi l-ghalqa koncessa b'cens perpetwu lill-awtur tal-kjamati in kawza.

"John Farrugia, xehed b'affidavit[1] qal li missieru iddecieda li jbiegh xi ghelieqi li kellu fis-sena 1966, fosthom is-sit in kwistjoni. Missieru kien jirreferi ghas-sit li biegh bhala l-ghalqa "ta' gewwa" u ghal parti li zamm bhala "l-ghalqa ta' barra." Hu ftakar li missieru qallu li kien zamm ir-razzett u tomna art mieghu minhabba l-bhejjem. Fil-fatt missieru zammhom wara li biegh l-ghalqa. Sfortunatament missieru miet ftit xhur wara. Hu u hutu baqghu jahdmu t-tomna tal-art. Hadd ma ivvanta ebda jedd fuq din il porzjoni sakemm gie avvicinat minn Joseph Baldacchino u mitlub biex jizgombra minnha. Hu xehed li minn imkien fil-kuntratt ta' bejgh tal-1 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Sciberras Trigona, bejn missieru u l-Avukat Vella, l-awtur tal-kjamati in kawza, ma rrizulta li mertu tal-bejgh kien hemm ukoll ir-razzett u l-ghalqa ta' quddiem ta' mieghu. Hu kkonferma li minn 1966, hu u hutu dejjem zammew ir-razzett u l-ghalqa ta' mieghu ta' circa tomna bhala taghhom (*animo domini) "u ghadna sallum nikkonsidrawha taghna."* Huwa indika l-parti li, skont l-atturi, inzamm minn missierhom, bl-ahmar fuq pjanta esebita a fol. 110 tal-process bhala **Dok. JF1**.

"**Anthony Farrugia**, xehed b'affidavit[2] ikkonferma pussess kontinwu u apert fl-ghalqa in kwistjoni u fir-razzett. Kellu anke l-Karta tal-Identita' tieghu registrata fuq l-indirizz tar-razzett ghal xi zmien u kien "*iqum u jorqod"* hemm.

"Ix-xhieda **Joseph Zammit u Carmelo d' Amato**, waqt l-udjenza tas-17 ta' Jannar 2006, jghidu li ghandhom f'idejhom art adjacenti ghal dik mertu tal-kawza, jikkonfermaw illi gewwa l-art mertu tal-kawza, kienu jaraw lil missier l-atturi meta kien ghadu haj, kif ukoll lill-istess atturi wara li miet missierhom izda ebda wiehed minnhom ma jaghti hjiel tal-kejl tal-imsemmija art.

"In kontradizzjoni ghal dan hemm ix-xhieda ta' **Joseph Baldacchino** a fol 152 li fiha jiddikjara illi huwa dejjem kien gie nfurmat minn Carmelo Vella Bonello li hu u huh Dr Joseph Vella kienu hallew lil Saverio Farrugia u lil uliedu jibqghu

[1] Fol.69 tal-process.
[2] A fol. 84 tal-process

jokkupaw l-art intiera b'tolleranza, sabiex terzi ma jidhlux fiha u jokkupawha u sabiex fl-istess hin ma tibqax mitluqa.

“Illi ghalhekk jidher li mhuwiex kontestat illi l-atturi baqghu jidhlu fl-ghalqa in kwistjoni wara li missierhom ikkuntratta l-bejgh mal-Avukat Vella, izda hemm zewg verzjonijiet kontrastanti dwar il-motiv ta' dan ossia, dik tal-atturi li huma baqghu jidhlu fiha ghaliex parti minnha baqghet taghhom u dik tas-socjeta` konvenuta li tghid li kienu jidhlu fiha biss a b'mera tolleranza.

“*Inoltre* **Joseph Baldacchino** osserva wkoll illi mill-1966 u l-1992/1994 meta gie registrat u hareg it-titlu assolut (garantit skont dicitura addottata b'ammendi sussegwenti fil-Ligi) ma ghaddewx 30 sena.

“**Joseph Baldacchino** a fol 152 tal-process jaghti wkoll spjegazzjoni dwar ghaliex fil-kuntratti li permezz tieghu s-socjeta` konvenuta xtrat l-art minghand l-ahwa Vella/Vella Bonello tissemma’ bhala parti mill-konfini li l-art mibjugha "*tmiss min-nofsinhar in parti ma Triq bla isem u in parti ma' beni tal-eredi ta' Saverio Farrugia*". Filwaqt li l-atturi jissottomettu illi dan sar ghaliex l-art in kwistjoni kienet effettivament taghhom, Joseph Baldacchino jghid li dan sehh ghaliex huwa ma kienx jaf li Saverio Farrugia kien biegh iz-zewg sighan lil Nazzareno Zammit fil-1966.

“**Konsiderazzjonijiet Legali**

“Il-konsiderazzjoni tal-punti ta' dritt rilevanti ghall-kaz tinvolvi l-aspett petitorju tat-talbiet attrici , izda tenhtieg ukoll l-apprezzament tad-disposizzonijiet applikabbli tal-Att Dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta) u dan fid-dawl tal-eccezzjonijiet ssollevati mir-Registratur ta' l-Artijiet u minn Baldacchino Holdings Ltd. Fid-dawl tal-Att imsemmi, difatti, jista' jkun li anke f'kaz li l-attur jipprova li l-art in kwistjoni hija tieghu, u b'hekk jirnexxi fit-talba rivendikatorja, xorta wahda ma jistgax jigi korrett ic-Certifikat tat-Titlu ghalhiex dan ma jkunx possibbli skont l-istess Att..

“**L-Artikolu 51 tal-Kap 296** tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi: "*Jistghu jsiru korrezzjonijiet fir-registru fuq ordni tal-qorti kompetenti jew fuq ordni tar-registratur, salv li jkun hemm appell lill-Qorti taI-Appell,*" u l-legislatur ikompli biex isemmi diversi kazijiet li jaghtu lok ghall-korrezzjonijiet mehtiega fosthom, decizjoni tal-Qorti kompetenti; fejn il-qorti kompetenti jew ir-registratur ikun sodisfatt li dhul fir-registru jkun inkiseb b'qerq jew bi vjolenza u fil-kaz tal-qorti, tordna li ssir korrezzjoni fir-registru; u f’kull kaz iehor meta, minhabba xi zball jew nuqqas fir-registru, jew minhabba li xi dhul li jkun sar bi zball, jitqies gust li ssir korrezzjoni fir-registru. (sottolinear tal-Qorti).

“Izda l-istess artikolu jiddisiponi li *“Hlief sabiex jinghata effett lil nteress li jipprevali,* ma *tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir.*

“*Izda ebda haga f’dan is-subartikolu ma ghandha tiftiehem li tolqot il-jedd ta' xi persuna li tippretendi danni minghand xi persuna li tkun responsabbli ghalihom. "**Art. 51(6)***.

“**L-Artikolu 43** tal-istess Att jiddefinixxi liema huma dawk l-interessi li jipprevalu, liema kazijiet ma jghoddux ghall-kaz odjern.

“Jirrizulta ghalhekk li bl-applikazzjoni tar-regola mfissra fl-artikolu 51(6) fuq-citat, titlu registrar skont id-dettami tal-Att isir assolut u rrevokabbli wara d-dekors ta' ghaxar snin. Dan it-terminu jibda mid-data tal-applikazzjoni ghar-registrazzjoni. Tant hu hekk li l-legislatur, permezz tal-artikolu 11 tal-Kap 296 jghid li d-dispozizzjonijiet tal-Kodicijiet ghandhom jieqfu mis-sehh jekk ma jaqblux mal-provvedimenti tal-Att. L-artikolu 22 (gja artikolu 20) jghid li "*Ir-registrazzjoni ta' kull persuna bhala sid tal-art jaghti lil persuna hekk registrata titolu irrevokabbli ghaliha, jigifieri, titolu li ma jistax jigi meghlub hlief kif provdut f'dana l-att."*

“Jezisti biss dritt ghad-danni skont kif dispost fl**-Artikolu 52 (2) tal-Kap 296** li jipprovdi:

> *“(2) Meta jkun sar zball jew nuqqas fir-registru, izda r-registru* ma *jigix korrett, kull persuna li ggarrab telf minhabba dak l-izball jew nuqqas, ikollha, suggett ghad-disposizzjonijiet ta' dan l-Att, jedd ghal indennizz taht dan l-Att."*

“**L-*Actio Rei Vindicatoria***

“Illi qabel ma wiehed jezamina l-provi, ikun opportun ukoll li jigu ribaditi certu principji regolanti l-azzjoni *rei vindicatoria*. Minn ezami tal-gurisprudenza l-iktar segwita jirrizultaw is-segwenti principji:

“(1) L-attur f’kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta’ proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b’mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (Ara s-sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kaz fl-ismijiet "**Mario Galea Testaferrata et. v. Giuseppi Said et."** - dec. fl-1 ta' Lulju 2005. Gie ritenut li "*una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta’ dominju, m’ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m’ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m’ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha*” – “**Carmelo Mercieca -vs-Emanuela Sant**”, Appell Civili, 6 ta’ Lulju 1968.

“(2) Meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistghux jitwettqu ghar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti

mharrka.[3] Din l-azzjoni hija maghrufa bhala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati taghna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor.[4]

"Il-Qorti taghmel riferenza ghal dak ribadit fil-kawza fl-ismijiet "**L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe"** - Dec. fis-17 ta' Marzu 2005, u ghad-duttrina hemm riferuta fejn il-Qorti gabret il-hsieb u qalet li *"l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina*." (Ara l-awturi hemm citati). B'hekk jghid **Pacifici Mazzoni** ('*Istituzioni di Diritto Civile Italiano',* Vol. III, Parte I, p.465) illi *'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto'.*

"Fil-kaz **"Attard vs Fenech",** deciza fit-28 ta' April 1875 (Kollez. Vol. XII.390) intqal li: *'Con l' azione rivendicatoria l' attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'."*

"Fuq skorta tal-gurisprudenza l-iktar segwita, ghalhekk fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur."*Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju.*' - Ara " **Cassar noe v. Barbara et"** deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980.

"(3) Dan premess tajjeb li jigi osservat ukoll illi l-prova tad-dominju tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz iehor, in kwantu, "*la prova del dominio e` permessa con ogni altro mezzo legale*" ("**Michele Attard *nomine* -vs-Felice Fenech**" fuq citat. Kompriz allura, fuq l-awtorita` tal-**Fadda**, paragrafu 341, prova kongetturali jew semplici presunzjoni, "*ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il di lui*

---

[3] P.A. **14.5.1935** fil-kawza fl-ismijiet ***Fenech et vs Debono et*** (Kollez.Vol: **XXIX.ii.488**); u App. Civ. **27.2.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Anna Cassar vs Carmela Stafrace et***

[4] Ara, per ezempju, App.Civ. **12.12.2002** fil-kawza fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** u P.A. TM **9.10.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba.***

vantato dominio, ma basta che fornisce argomenti prevalenti a quello del suo avversario";

"(4) Li gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-konvenut ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. (**Nazzareno James et v. Mario Montesin** et PA 27/03/2001). "*Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha..Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteggjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jecceppixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur, il-piz tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u huwa anke jekk ma jippruvax it-titolu tal-pussesss, izda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu tal-attur, ghandu jissuccedi fl-eccezzjoni tieghu".* Dan gie ampjament spjegat fis-sentenza **Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti irriteniet :-

> *"Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtigilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom."*

"Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino**, moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001; kif ukoll fis-sentenzi rapportati - koll. Vol VII p267; XXXII – 1-735; XXXLVI – II 630; XLVI – 1 – 619. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis ittitolu tal-attur rivendikant.[5]

"Rilevanti wkoll hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Abela v. Zammit** moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, (Kollezz Vol.XLVI.ii.619) fejn jinghad li: 'Jekk l-istess citat jaghzel spontanjament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji '*reus in excipiendo fit actor'*, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima '*melius est non habere titulum quam habere vitiosum'*."

[5] 1 Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger – Qorti tal-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001

“**L-Eccezzjonijiet tal-Preskrizzjoni Akkwizittiva tal-Ghaxar Snin u l-Preskrizzjoni ta' Tletin Sena.**

“Il-konvenut Baldacchino Holdings Ltd. eccepixxa a favur tieghu l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin , u l-preskrizzjoni ta' tletin sena, minghajr izda ma ippreciza jekk qed jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena jew dik estintiva ,u minghajr ma ndika l-artikoli rilevanti fil-Ligi li qed jinvoka.

“Il-Qorti fl-assenza ta' indikazzjoni tal-artikolu applikabbli proprjament ma ghandhiex tikkunsidra l-eccezzjonijiet in kwistjoni. Il-Qorti m'ghandha ebda jedd f'din il-materja biex tissostitwixxi ruhha ghall-eccipjent u ticcara hi stess, minnfloku, liema artikolu ghandu japplika .

“Izda anke li kieku din il-Qorti kellha tikkonsidra dawn l-eccezzjonijiet fil-mertu, jirrizulta li l-konvenut sahaq l-aktar fuq it-titlu assolut naxxenti mir-Registrazzjoni tal-art fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, minghajr ma ghamel accenn jew ta spjegazzjoni dwar l-tal-preskrizzjoni. Jishaq l-izjed li jidderiva t-titlu tieghu mir-registrazzjoni flimkient mat-trapass ta' ghaxar snin, u l-provi tieghu huma immirati biex jsahhu l-korrettezza tar-registrazzjoni.

“Fil-materja ta' preskrizzjoni, kemm decennali, kif ukoll trentennali, jenhtieg li l-eccipjent li jkun rigoruz fit-tifsira tal-eccezzjoni tieghu in kwantu li l-artikolu tal-ligi li fuqu qed jikkampa jaffettwa mhux biss il-piz tal-prova imma anke s-sustanza. Nuqqas li jaghzel it-triq tad-difiza tieghu johloq pregiudizzju ghall-attur li ma jkunx inghata l-avviz misthoqq biex jiddefendi ruhu sew.

“Ghalhekk ghal dawn il-motivi s-sitt u s-seba' eccezzjoni tas-socjeta` Baldacchino Holdings Limited ser jigu respinti.

Applikazzjoni ghall-Provi Prodotti.

“Applikati il-principji sucitati, l-Qorti ser tindirizza l-provi u s-sottomissjonijiet sollevati mill-partijiet fil-kawza.

“Il-provi dokumentarji rilevanti huma id- diversi kuntratti tal-akkwist tal-partijiet u tal-awturi taghhom, kif ukoll ic-certifikat ta' titlu assolut ta' registrazzjoni ta' Art debitament mahrug mir-Registratur tal-Artijiet. Ma hemm ebda presunzjoni ta' zball jew qerq u ghalhekk il-Qorti ghandha d-dmir li tidentifika jekk, bejn dawn l-atti kollha, hemm kuntrast jew zball.

“Minn ezami taghhom, u mill-konsiderazzjoni tal-kejl tal-art mibjugha, imqabbla mal-kejl indikat fuq it-Titlu, u minn ezami ta' fatti ohra li jirrizultaw, *tramite* provi diretti u indiretti, kif ukoll konsiderazzjonijiet ta' verosimiljanza fil-verzjonijiet rispettivi, il-Qorti ma tistax tasal ghall-konkluzjoni li kien hemm zball fir-registrazzjoni jew qerq li jwassal ghan-nullita` tat-Titlu.

“Qabel xejn ezaminat jekk it-tezi tar-Registratur tal-Artijiet hu accettabbli. Minn qari tal-Ligi jidher illi l-eccezzjonijiet tal-Kummissarju tal-Artijiet, kondivizi wkoll mis-socjeta` konvenuta huma fondati. Il-ligi, permezz ta' Avviz Legali 16 tal-1982 kienet tipprovdi li kull min ikollu oggezzjoni ghal registrazzjoni ta' titolu jrid jipprezenta tali oggezzjoni fi zmien 30 gurnata mill-pubblikazzjoni tal-Avviz relattiv fil-Gazzetta tal-Gvern.

“*Nonostante* illi l-intimati ma pprezentawx kopja tal-avvizi relattivi li dehru fil-Gazzetta tal-Gvern qabel l-gheluq tal-istadju ta' provi taghhom, xorta wahda jidher li gie ppruvat, b'referenza partikolari ghax-xhieda ta' **Dr Claude Sapiano u Dr Audrey Vassallo,** illi l-avvizi effettivament gew ippubblikati u ghalhekk l-allegazzjoni tal-atturi, fl-istadju ta' sottomissjonijiet, illi l-imsemmija avvizi setghu ma dehrux, ghandha tigi skartata. Anki ghaliex fl-ebda mument qabel dan, ma giet allegata xi skorrettezza fil-procedura jew xi difett fil-procedura tan-notifika bhal ma qieghed jigi sottomess mill-atturi fis-sottomissjonijiet finali taghhom.

“Jidher ghalhekk, illi nono*stante* z-zewg avvizi fil-Gazzetta tal-Gvern, l-atturi, naqsu milli jressqu l-oggezzjoni taghhom matul it-30 jum sussegwenti ghall-istess avvizi, abbazi tal-Artikolu 16 tal-A.L. 16 tal-1982. Dan ma huwa kontradett minn ebda prova mressqa mill-atturi.

“Lanqas ma hu kontradett it-trapass ta' ghaxar snin u fuqhom mir-registrazzjoni ta' titolu assolut sa' meta nfethet il-kawza odjerna. Minn lettura tal-Artikolu 51 (6), gja fuq premess, jidher ghalhekk illi r-rimedju xieraq li kellhom ifittxu l-atturi f’dan l-istadju kien dak ghad-danni. Il-ligi hija cara, l-izball u l-qerq huma ragunijiet validi sabiex tintalab il-korrezzjoni tac-certifikati ta' titolu garantit, (assolut) izda ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru wara li jghaddu ghaxar snin mid-data li fiha ssir tali registrazzjoni. Il-ligi tipprovdi dan b'eccezzjoni wahda, *ossia* sabiex jinghata effett lill-interess li jipprevali, abbazi tal-Artikolu 43 tal-Kap 296, liema artikolu, kif ga gie premess, ma huwiex minnu fil-kaz odjern u lanqas ma giet sollevata mill-atturi.

“**Ikkonsidrat** li t-termini kollha mposti mil-Ligi sabiex tittiehed azzjoni ghandhom il-funzjoni illi jassikuraw ic-certezza tal-jeddijiet u sabiex jaghtu wkoll certa serhan tal-mohh lil min jakkwista xi jedd.

“Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ghandu jirrizulta li il-proprjeta` rregistrata permezz tat-Titlu 17007060003, illum 67000189, li nhareg fuq l-applikazzjoni LRA 1524/1992 jappartjeni irrevokabbilment lis-socjeta` konvenuta *Baldacchino Holdings Limited* (ga JD2M Limited) u b'hekk l-eccezzjonijiet preliminari tal-Kummissarju tal-Artijiet u tas-socjeta` konvenuta ghandhom jigu akkolti fir-rigward ta' dan ic-certifikat. Galadarba ghaddew iktar

minn ghaxar snin mir-registrazzjoni tat-titolu in kwistjoni, fid-dawl tal-ligi sucitata, it-talbiet attrici ma jistghux jintlaqghu.

“Madanakollu l-akkwist tan-nofs indiviz mill-art in kwistjoni, ukoll registrat fuq dan it-Titlu, jirrizulta minn applikazzjoni sussegwenti li saret fl-20 ta' Ottubru 1994 (LRA 1618/94)[6]. Dan gie debitament ippubblikat u jirrizulta li lanqas fil-konfront ta' din l-applikazzjoni ma tressqet xi oggezzjoni skont il-Ligi. Ic-citazzjoni odjerna, izda, giet intavolata fl-14 ta' Marzu 2003, *entro* l-perjodu ta' 10 snin. Din l-applikazzjoni mhiex imsemmija la fil-premessi u lanqas fit-talbiet attrici u kwalsiasi decizjoni li tittiehed minn din il-Qorti f'dan ir-rigward tkun *extra petita* u skorretta.

“**Qerq jew Zball**

“Ikkonsidrat ukoll li l-kawza odjerna tibbaza ruhha fuq allegat *dolo* u qerq u/jew zball da parti tas-socjeta` konvenuta u hija importanti *ai* finijiet tal-integrita' tal-gudizzju li din l-allegazzjoni tigi mistharrga. Dawn l-addebiti huma serjissimi u fuq l-atturi jinkombi l-piz tal-prova. Din il-Qorti hija tal-fehma li dawn l-allegazzjonijiet ma gewx ippruvati u mill-assjem tal-provi ma jirrizultax ippruvat li s-socjeta` konvenuta agixxiet b'ingann jew anke zball.

“Mill-provi prodotti jirrizulta, *in sintesi*, is-segwenti:

“- Illi s-socjeta` konvenuta ghandha f’idejha zewg kuntratti li permezz taghhom xtrat *circa* sebat itmiem (7868m2) art kif ukoll certifikat ta' titolu garantit minghand ir-Registratur tal-Artijiet dwar l-istess art.

“- Illi missier l-atturi kien xtara terz (1/3) indiviz ta' art ta' *circa* 8 itmiem fl-1948 soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' zewg xelini u sitt soldi, u z-zewg terzi (2/3) indivizi l-ohra fl-1952, soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' hames xelini, li b'kollox jiffurmaw "bejn 7 u 8 itmiem." (cioe` bejn 7868.91mk u 8993.04mk).

“- Illi l-istess Saverio Farrugia biegh 2 sighan (374mk) lil Nazzareno Zammit fil-1966 u l-kumplament, *ossia circa* 7 tmiem lil Carmelo Vella Bonello u huh Joseph Vella. Din il-porzjoni giet mibjugha bhala liberu u frank.

“- Jekk wiehed jghodd il-kejl tal-art mibjugha lill-awtur tal-kjamati fil-kawza (7868mk) flimkien mal-kejl tal-art mibjugha lil Nazzareno Zammit (374mk), li dwaru ma hemmx kontestazzjoni (total ta' 8243.66mk), ma jistax jirrizulta li l-atturi faddlilhom tomna (1124.13mk) meta l-massimu li seta' jakkwista (bejn 7 u 8 itmiem kien kejl ta' 8993.04mk. Kif tissottometti s-socjeta` konvenuta, il-provenjenza tal-atturi gejja minn kuntratti relattivament antiki fejn il-kontraenti kienu jistriehu fuq l-irjihat u "*d-daqqa t'ghajn*" milli fuq il-pjanti u precizjoni teknika.

“- Illi difatti l-atturi baqghu jhallsu c-cens originali fuq l-art <u>kollha</u> li kien akkwista missierhom, u mhux biss ic-cens relattiv ghar-razzett bit-tomna art

[6] Xhieda ta' Dr Audrey Vassallo *a fol.* 263 tal-process

mieghu, ghaliex l-ammont fuq l-ircevuti esibiti jikkoncidu mal-ammont shih ta' cens fuq l-art kollu li kien akkwista missierhom. Dan isib konfort ukoll fix-xhieda tal-attur **Joseph Farrugia** li waqt l-udjenza tat-28 ta' Gunju 2006 jghid illi *"... sa minn zmien missieri konna nhallsu c-cens u bqajna naghmlu hekk."* **(Pg 3 tax-xhieda)** Ghalhekk l-argument tal-atturi ma jsib ebda konfort ghaliex mid-dokumenti esebiti ma jipprovaw ebda titlu taghhom fir-rigward tar-razzett bit-tomna art. Kien ikun differenti kieku hallsu ammont imnaqqas imma dan mhux il-kaz.

“- Illi l-pretensjoni tal-istess atturi tkompli titlef mill-verosimiljanza meta mill-provi jirrizulta car illi fid-denunzja u fid-dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kemm ta' missierhom, kif ukoll ta' ommhom, tal- atturi flimkien, kif ukoll ohthom Clara li ghamlet dikjarazzjoni separata, ma jissemma’ xejn minn din l-art. Tissemma' biss bosta snin wara, meta l-atturi kienu ga gew rinfaccjati bi procedura dwarha u pprezentaw denunzja ulterjuri.

“- Illi *inoltre* huwa sinifikattiv ukoll il-fatt illi meta fil-kuntratt ta' fidi ta' cens bejn Saverio Farrugia u l-awturi tas-socjeta` konvenuta, gew indikati l-konfini, ma ssemmietx il-propjeta` tal-istess Saverio Farrugia, izda ssemmiet propjeta` ta' terzi. Dan jitfa' dawl fuq il-kredibbilta' tal-partijiet *stante* illi zgur illi parti fuq kuntratt, kieku kellha propjeta` konfinanti mal-propjeta` in kwistjoni, kienet issemmi l-propjeta` taghha personali qabel ma taghmel kwalsiasi referenza ghal propjeta` ta' terzi.

“- Illi jigi sottolineat illi l-pjanta annessa mall-kuntratt tas-6 ta' Gunju 1992, li ghaliha ssir referenza wkoll fil-kuntratt tat-2 ta' Lulju 1994, l-art li l-atturi qed jippretendu illi hija taghhom giet inkluza ma' dik mertu tat-trasferimenti in kwistjoni. Din il-pjanta giet iffirmata mill-partijiet u tifforma parti integrali mill-kuntratt, li qatt qabel dawn il-proceduri ma gie attakkat jew ikkontestat mill-atturi. Hawnhekk issir referenza ghas-sentenza tal-Appell Superjuri fl-ismijiet **Jane Cassar et vs Dr Michael Grech et** li fiha l-Qorti spjegat illi dokument anness ma' kuntratt pubbliku [bhal ma hija l-pjanta in kwistjoni] jitqies effikaci kemm-il darba jigi espressament indikat fl-att pubbliku u debitament iffirmat mill-partijiet. Dawn iz-zewg rekwiziti jezistu fil-kaz tal-pjanta *de quo* u ghalhekk din ghandha titqies bhala parti essenzjali mill-istess kuntratt li dwaru kien hemm il-pjen kunsens tal-partijiet.

“- Rigward is-sottomissjoni li l-kuntratti ta' akkwist li permezz taghhom xtrat is-socjeta` konvenuta jirreferu biss ghall-ghalqa u mkien ma jissemma' ir-razzett. Din il-Qorti tinnota li lanqas il-kuntratti tal-akkwist ta' missier l-atturi isemmu razzett u dan in-nuqqas jnehhi il-valur mill-argument tal-atturi.

“Dawn il-konsiderazzjonijiet ma jistghux jigu meghluba bis-semplici asserzjoni da parti tal-atturi li baqghu juzaw ir-razzett *uti dominus* ghall-40 sena. L-ewwel nett, lanqas ghaddew 30 sena mill-bejgh tal-art sal-hrug tac-certifikat assolut (1966-1992) .

“Ukoll hemm bizzejjed elementi fil-kaz li jinducu lill-Qorti biex tikkonkludi li l-pussess tal-atturi kien ekwivoku u, specjalment konfrontata bin-nuqqas lampanti taghhom li jasserixxu id-dritt taghhom ta' sidien fid-denunzja u

dikjarazzjoni *causa mortis*, ma tistax taccetta bhala veritiera d-dikjarazzjoni taghom, li mhi sorretta b'ebda prova korroborattiva, li baqghu jokkupaw *animo domini.*

“Jinsab mghallem illi biex il-pussess ikun tassew legittimu dan irid ikun kif imfisser fl-**Artikolu 561 tal-Kodici Civili,** jigifieri, jrid ikun hemm it-tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu; fi kliem iehor, ezercizzju ta' jedd assolut u esklussiv, mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-buona grazzja jew tolleranza (**Vol. XXXV P II p 341; "Elena Fenech -vs- Ignazio Aquilina"**, Prim' Awla, Qorti Civili, 18 ta' Ottubru 1984; "**Marlene Manfre` -vs-Connie Spiteri Maempel et**", Appell Civili, 24 ta' April 1989);

“Dan ghaliex kif inhuwa risaput l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pusses lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Joseph Fenech et -vs- Albert Salamone et**", Appell Civili, 1 ta' Frar 1971). Josserva l-**Laurent** (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un' istante all' altro.*"

“L-ekwivocita` tal-pussess tikber aktar meta wiehed iqis illi kif imfakkar fid-decizjoni a **Vol. XXIX P II p 488**, u, "huwa principju tal-ligi li meta wiehed ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenoke` ma jippruvax interversjoni tat-titolu tieghu, ghaliex '*nemini sibi ipse licet causam possessionis mutare*'.";

“*Inoltre* jinghad ukoll illi "*biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi animo domini, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati - liema rikonoxximent ma jirrizulta minn ebda prova akkwizita fil-process. Ladarba tonqos wahda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess legittimu, u bhala tali valevoli ghall-kompiment tal-uzukapjoni trigenerja, mhux opportun li jigu ndagati kwestjonijiet ohra; ghaliex id-dekorriment taz-zmien, akkompanjat minn x'uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficcjenti ghal fini ta' din il-preskrizzjoni."* ("**Grazia Borg -vs- Rosa Farrugia noe et**", Appell Civili, 15 ta' Marzu 1957).

“Ghal dawn il-motivi, mill-assjem tal-provi u sottomissjonijiet fir-rigward it-talba petitorja l-Qorti hi tal-fehma li l-attur ma ressaq l-ebda prova li tiswa tat-titolu vantat minnu, sal-grad ta' certezza u univocita' rikjesti mil-Ligi, u t-talba tiegħu ma tistax tirnexxi.

“*Inoltre* jezistu r-ragunijiet kollha sabiex il-Qorti tichad it-talbiet attrici ghall-korrezzjoni tat-Titlu *stante* illi ghaddew iktar minn ghaxar snin mir-registrazzjoni tat-titolu assolut/garantit u ghalhekk il-Ligi ma tippermettiex illi ssir ebda korrezzjoni.

> "Dwar l-allegazzjoni ta' qerq u/jew zball din ma gietx ippruvata mill-atturi sal-grad rikjest mil-Ligi. Ghall-kuntrarju, investigazzjoni tal-mertu turi fis-sustanza, illi l-allegazzjonijiet attrici ma ghandhom ebda fundament legali u fattwali u l-eccezzjonijiet tal-intimati u l-kjamat in kawza ghandhom jigu milqugha."

Rat ir-rikors tal-appell tal-atturi li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti joghgobha:

> "… … … thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tat-13 ta' Gunju 2013, fl-ismijiet premessi u tilqa' l-aggravji appellanti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha mressqa mill-initmati appellati u l-kjamat fil-kawza appellat bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra taghhom."

Rat ir-risposta tas-socjeta` Baldacchino Holdings Ltd. li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnha premessi, talbet illi din il-Qorti joghgobha tichad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi.

Rat ir-risposta tal-imsejha fil-kawza Dr. Joseph John Vella, Maria Vella, Marisa Zammit, Joanne sive Vannie Vella, Martin Vella u l-Magistrat Dr. Anthony Vella li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, talbu illi din il-Qorti ghandha tichad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi appellatni;

Rat ir-risposta tar-Registratur tal-Artijiet li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab lil din il-Qorti sabiex tichad it-talbiet kollha tal-atturi u

tikkonferma in toto is-sentenza appellata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi din il-kawza tikkoncerna art b'razzett fuqha fil-kontrada tan-Nadur, limiti taz-Zurrieq, li hija registrata b'titolu assolut a favur is-socjeta` konvenuta Baldacchino Holdings Ltd.

L-atturi jissottomettu illi l-art u r-razzett kienu u baqghu taghhom peress illi l-awtur taghhom ma kienx ittrasferixxa l-art kollha li kellu fl-inhawi u anke ghaliex huma, b'mod partikolari l-attur Anthony Farrugia, ilhom jiddettjenu s-sit animo domini ghall-aktar minn 40 sena. Il-konvenuti eccepew illi l-art hija registrata fuq isem is-socjeta` ghal aktar minn ghaxar snin u kwindi fit-termini tal-Artikolu 51(6) tal-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet (Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta), it-titolu hu issa assolut u garantit; jghidu wkoll illi, f'kull kaz, huma

akkwistaw l-art in kwistjoni b'titolu validu fil-ligi, u fuq dan huma kkonfortati mid-deposizzjoni tal-kjamati fil-kawza, l-awturi tas-socjeta` konvenuta, li stqarrew illi huma bieghu l-istess art li l-awtur taghhom (l-avukat Dottor Joseph Vella) kien xtara minghand Saverio Farrugia, l-awtur tal-atturi.

L-ewwel Qorti, fis-sentenza studjata taghha, cahdet it-talbiet tal-atturi wara li qieset li, fl-ewwel lok, is-socjeta` konvenuta verament akkwistat l-art in kwistjoni bis-sahha ta' zewg kuntratti pubblici u ma jirrizultax li l-awtur tal-atturi zamm ghalih il-porzjon in kwistjoni; qalet ukoll fit-tieni lok, li ma jirrizultax li l-atturi jgawdu pussess legittimu biex jirrivendikaw l-art. Il-Qorti qalet ukoll li r-Registratur tal-Artijiet mexa korretteiment u skont il-ligi meta, wara applikazzjoni tas-socjeta` konvenuta, irregistra l-art fuq isimha.

L-atturi appellaw mis-sentenza u ressqu aggravji relatati mal-agir tar-Registratur tal-Artijiet, li huma ikkritikaw, u mal-analizi tal-fatti li ghamlet l-ewwel Qorti fil-kuntest tal-pussess tal-art minnhom reklamat.

Trattat l-ewwel aggravju, din il-Qorti ma tarax li tista' ticcensura l-agir tar-Registratur tal-Artijiet. Hekk kif saret l-applikazzjoni mis-socjeta` konvenuta, l-imsemmi Registratur ivverifika jekk il-proprjeta` hijiex gia` registrata u jekk is-sit jaqax f'area ta' registrazzjoni. Darba sab li l-art mhux diga` registrata, izda

taqa’ f’area ta’ registrazzjoni, ipproceda li jqis l-applikazzjoni. Hawnhekk, mhux dmir tar-Registratur li jaghti interpretazzjoni tal-kuntratti annessi mal-applikazzjoni, izda li jaqra u jezamina l-kuntratti u jipprocedi kif jinghad fl-istess, bhal li kieku l-kontenut huwa fatt. Ir-Registratur huwa obbligat li jippubblika l-applikazzjoni li tkun saret fil-Gazzetta tal-Gvern, u hekk sar f’dan il-kaz (anke jekk id-dokumenti relattivi jigu sfilzati; hemm prova cara ta’ dan). Kull min hu interessat ghandu tletin (30) jum biex joggezzjona, u jekk tidhol oggezzjoni, allura, hemm, ir-Registratur tal-Artijiet, huwa l-ewwel ufficjal inkarigat li jezamina l-kaz fid-dettal u johrog decizjoni favur jew kontra l-applikazzjoni; mid-decizjoni tieghu hemm appell ghal quddiem din il-Qorti.

F’dan il-kaz, ma ddahlet ebda oggezzjoni ghall-applikazzjoni tas-socjeta` konvenuta ghar-registrazzjoni tat-titolu fuq l-art u l-proprjeta` in kwistjoni, u allura, kif kienet tesigi l-ligi ta’ dak iz-zmien, ir-Registratur ghadda biex jirregistra l-proprjeta` b’titolu assolut f’isem il-kumpanija konvenuta.

Ir-Registratur, f’kaz li jkollu xi dubju, jista’, kif jircievi l-applikazzjoni, jitlob kjarifiki ulterjuri jew jaghzel li jisma’ persuni li, fil-fehma tieghu, jistghu jitfghu xi dawl fuq il-materja; jista’ wkoll johrog certifikat kwalifikat, pero`, jekk mill-ezami li jaghmel tal-applikazzjoni u d-dokumenti annessi, jidhirlu li l-kaz jista’ jipprocedi normalment, alllura, fin-nuqqas ta’ opposizzjoni kif trid il-ligi, huwa jista’ jipprocedi u jirregistra l-art kif mitlub.

Dan il-process kollu gie segwit f'dan il-kaz, u din il-Qorti ma ssib xejn irregolari fl-agir tar-Registratur.

Issa hu veru li skont il-ligi, darba li ghaddew aktar minn ghaxar snin mid-data li fiha saret ir-registrazzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni, ma tista' ssir ebda korrezzjoni fir-registru, b'dan pero`, hlief, kif jiddisponi l-Artikolu 51(6) imsemmi, "*sabiex jinghata effett lill-interess li jipprevali.*" Issa, skont l-Artikolu 43 tal-imsemmi Kap. 296 huma interessi li jipprevalu... "*(c) jeddijiet akkwistati jew li jkunu se jigu akkwistati bi preskrizzjoni, jew b'konfiska jew bhala bona vacantia; (d) il-jeddijjiet ta' kull persuna li fil-fatt tkun qed tokkupa l-art, hlief meta jintalab taghrif b'att gudizzjarju lil dik il-persuna u l-jeddijiet ma jigux svelati.*"

Il-kazijiet l-ohra ta' x'jitqiesu interessi li jipprevalu ma gewx invokati u ma japplikawx ghall-kaz.

Dan il-kuncett ta' interessi li jipprevalu jsib r-rifless tieghu fil-ligi Ingliza, ghalkemm anke hemm ma tantx jitqiesu b'mod favorevoli, ghax huma eccezzjonijiet ghac-certezza tat-titolu li joffri certifikat. Fil-fatt, Lord Nichols fil-kaz "<u>Rosset</u>" deciz fl-1989, osserva li:

> "*It should not be magic that amongst the conglomeration of rights and interests included within the statutary list, there lurk strange monsters unknown to unregistered conveyances. These interests [which we think were monsters] are in no way peculiar to registered land, though their nomenclature is.*"

Avolja dawn l-interessi jistghu jitqiesu "monstri", bis-sahha taghhom l-atturi ghandhom dritt jippruvaw li huma jgawdu interess li jipprevali, u jekk jirnexxilhom f'din il-prova, l-interess taghhom jipprevali anke jekk is-sid registrat ma kienx jaf bl-ezistenza taghhom.

L-ewwel Qorti, fil-fatt, konxja minn dan, dahlet biex tezamina l-pretensjoni tal-atturi illi huma ghandhom jedd fuq il-proprjeta` akkwistata bi preskrizzjoni, u sabet, pero`, li ma kienux jezistu l-elementi mehtiega biex, skont il-ligi, l-allegat possessur jinghad li akkwista l-proprjeta` bi preskrizzjoni. L-ewwel Qorti kkoncediet illi, fin-nuqqas ta' titolu, "*la prova del dominio e` permessa con ogni altro mezzo legale*", izda wara analizi tal-provi prodotti, ikkonkkludiet li ma rrizultalhiex provi konklussivi li l-atturi kienu fil-pussess tal-art ghall-almenu 30 sena, animo domini. Dan huwa apprezzament ta' fatt li din il-Qorti ma tiddisturbax jekk ma jirrizultalhiex zball lampanti fl-analizi li tkun ghamlet l-ewwel Qorti.

Wara li ezaminat il-provi, din il-Qorti ma tarax li l-ewwel Qorti ghamlet analizi skorretta tal-provi. Jirrizulta illi l-atturi naqsu milli jiddikjaraw il-proprjeta` li

huma qed jippretendu li hi taghhom fid-dikjarazzjoni causa mortis kemm ta' missierhom u kemm ta' ommhom; kien biss fil-mori ta' din il-kawza li rrealizzaw il-posizzjoni taghhom u ghamlu dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali. Meta missier l-atturi biegh l-art, ma ssemmiex li baqghalu jew zamm bicca art ohra fl-inhawi. L-atturi ma gabu ebda prova, lanqas li huma registrati bhala bdiewa fuq din l-art, kif jallegaw, u lanqas prova li jzommu l-annimali fuq l-istess art. Apparti x-xhieda taghhom stess, l-atturi ressqu provi ohra li, pero`, ma huma xejn konvincenti. Certu Joseph Zammit xehed li l-atturi kellhom fil-pussess taghhom art ta' "*madwar 5 jew 6 itmien*", u dan meta li pretensjoni tal-atturi hi ghal biss tommna! Carmelo D'Amato fix-xhieda tieghu ma kien xejn car dwar liema porzjoni ta' raba kien qieghed jirreferi, u tenut kont tal-fatt li missier l-atturi kellu raba ohra fl-inhawi, kien mehtieg identifikazzjoni cara ta' liema art missier l-atturi kien suppost qed jokkupa. Dan l-istess xhud, mistoqsi biex jghid lil min kien jara fl-inhawi, wiegeb "*… … … daqqa nara lill-attur Anthony Farrugia u daqqa lil htinietu*", persuni, dawn tal-ahhar, li lanqas huma partijiet fil-kawza u lanqas ma tressqu bhala xhieda. Apparti dan, l-atturi ma ressqu ebda prova ohra biex juru li l-pussess taghhom kien kontinwu, inekwivoku, bla interruzzjoni, pubbliku u pacifiku (ara **Caruana v. Vella**, deciza minn din il-Qorti fit-13 ta' Marzu, 1953). Kif jghid il-<u>Pugliese</u> ("Trattato della Prescrizione Acquisitiva" 1901 para 103), il-pussesss <u>wahdu</u> ta' art mhux bizzejjed biex tirnexxi pretensjoni ta' akkwist ta' art bi preskrizzjoni, izda trid prova tal-intenzjoni ghall-akkwist:

> "*Questa volonta` di signoreggiare la cosa e` l'elemento vivificatore del possesso, che lo distingue dalla materiale detenzione, e additandolo all'attenzione del legislatore, lo solleva dalla condizione di un puro fatto a quella di un istituto giuridico*".

Apparti dan, fuq il-kwistjoni marbuta mal-kejl tal-art, l-ewwel Qorti ghamlet analizi korretta tal-kuntratti u l-pjanti esebiti, minn fejn jirrizulta li ma jistax ikun li l-atturi fadlilhom tomna kif qed jallegaw. Il-fatt li l-atturi baqghu jhallsu c-cens fuq il-proprjeta` ma jissufragax it-tezi taghhom. L-ewwel nett, huma baqghu jhallsu c-cens kollu u mhux imnaqqas ekwivalenti ghat-tomna li qalu li zammew, u fit-tieni lok, li l-art giet koncessa lill-awtur tas-socjeta` konvenuta b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa, li jfisser li l-awtur tal-atturi baqa' obbligat versu d-direttarju tal-istess art biex ihallas ic-cens dovut.

Din il-Qorti, ghalhekk, tara li l-aggravji tal-atturi appellanti m'humiex validi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-atturi billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, bl-ispejjez taz-zewg istanzi jithallsu kollha mill-atturi appellanti in solidu.

< Sentenza Finali >

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