MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2014

Citazzjoni Numru. 1061/2006

Therese Camilleri (K.I. Nru. 184467M)

kontra

Silvio Camilleri (K.I. Nru. 806955M) u martu Rita Camilleri (K.I. Nru. 390654M)

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ir-**rikors guramentat** li kien prezentat fl-24 ta` Novembru 2006 li jaqra hekk :–

1. Permezz ta` kuntratt datat 20 ta` Settembru 2006, in atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono (Dok. A), l-esponenti akkwistat porzjoni ta` art li tmiss min-nofsinhar mat-Triq is-Seqer, mit-tramuntana mal-gnien tar-residenza taghha stess, u mil-lvant ma` proprjeta` ta` Leslie Brooks, tal-kejl ta` cirka sitta u sittin metru kwadru (66m^2). Il-vendituri fuq dana l-att kienu s-socjetajiet kummercjali Norwin Limited u C.P.L. Developments Limited ;

2. Permezz ta` rikors numru 1620/06, l-istanti talbet il-hrug ta` mandat ta` inibizzjoni kontra l-intimati konvenuti peress li dawn bdew bix-xoghol ta` kostruzzjoni fuq l-istess porzjoni ta` art surriferita. Wara li appuntat dan ir-rikors ghas-smiegh, din l-Onorabbli Qorti laqghet b`mod definittiv it-talba ghall-hrug ta` l-opportun mandat ta` inibizzjoni permezz ta` digriet datat 13 ta` Novembru 2006 (Dok. B) ;

3. Il-porzjoni ta` art de quo kienet tifforma parti minn art ferm ikbar, liema art kienet proprjeta` tal-fuq imsemmija socjetajiet kummercjali Norwin Limited u C.P.L. Developments Limited (Dok. C). Dawn qasmu l-proprjeta` kollha u fuq xi plots gie kostruwit bini residenzjali, u plots ohra inbieghu mhux zviluppati. F`kull att pubbliku tnizzel il-kejl superficjali tal-proprjeta` partikolari in vendita ;

4. F`dak il-perjodu, kienet progettata triq, illum bl-isem ta` Triq is-Seqer, ghalhekk is-socjetajiet kummercjali proprjetarji ma nghatawx permess jibnu fuq dik il-parti tal-proprjeta` taghhom minn fejn kien gie ppjanat li kellha tghaddi din it-triq. Irrizulta sussegwentement, pero`, li t-triq li giet effettivament kostruwita giet mghoddija minn parti ferm izghar minn din il-proprjeta`, u ghalhekk kien ghad fadal porzjoni sostanzjali li baqa` proprjeta` taz-zewg socjetajiet fuq imsemmija (delineata bl-ahmar f`Dok. D). Parti zghira minn din il-porzjoni, u cioe` sitta u sittin metru kwadru (66m^2), giet trasferita lill-esponenti kif suespost ;

5. Il-konvenuti xtraw minghand ir-Reverendu Sacerdot John Caruana porzjoni diviza ta` art tal-kejl ta` mitejn u wiehed u erbghin metri kwadri (241m^2), fi Triq is-Seqer, San Giljan skond l-annessa pjanta mmarkata "P" mal-kuntratt datat l-1 ta` Lulju 2002, in atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (Dok. E). Jidher kemm mill-kuntratt u kif ukoll mill-pjanta annessa mal-kuntratt illi l-porzjoni ta` art akkwistata mir-rikorrenti attrici hi nkluza fil-bejgh ukoll u mmarkata fuq l-istess pjanta annessa mal-kuntratt bhala "AREA DISPUTED" ;

6. Kif jidher mill-kuntratt datat 19 ta` Frar 1975, in atti tan-Nutar Dottor Sammy Abela, ir-Reverendu John Caruana kien akkwista l-appartament numru 18, Kappara Court, fi triq minghajr isem accessibbli minn Birkirkara Road, San Giljan minghand Patrick Charles Sackville Windle (Dok. F). Mill-kuntratt jirrizultaw kemm il-kejl ta` dan l-appartament u kif ukoll il-konfini tieghu. Sackville Windle kien, da parti tieghu, akkwista porzjoni ta` art minghand Wren Investment Company Limited permezz ta` kuntratt datat 23 ta` Novembru 1970 in atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis (Dok. G) kif jidher ukoll mill-pjanta annessa ma` dak il-kuntratt ;

7. Ghalhekk, il-porzjoni ta` art li giet trasferita lir-rikorrenti kif suespost (kif tidher ukoll fir-ritratt u pjanta Dok. H u I rispettivament) ma tista` qatt tappartjeni lill-intimati konvenuti u ghalhekk kellha ssir din il-kawza ghal-

fini ta` l-Art. 843 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta` Malta sabiex jigi kkawtelat il-jedd imsemmi fil-mandat ;

8. L-esponenti taf personalment b`dawn il-fatti kollha.

Ighidu ghalhekk l-istess konvenuti intimati ghaliex din l-Onorabbli Qorti m`ghandhiex, prevja okkorrendo dikjarazzjoni li l-attrici ghandha titolu fuq il-porzjoni ta` art li tmiss min-Nofsinhar mat-Triq is-Seqer, mit-tramuntana mal-gnien tar-residenza taghha stess, u mil-Lvant ma` proprjeta` ta` Leslie Brooks jew aventi kawza, tal-kejl ta` cirka 66m^2 kif jirrizulta mill-kuntratt ta` akkwist ippubblikat fl-20 ta` Settembru 2006, in atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono :

1) Tiddikjara li huma m`ghandhomx titolu fuq il-porzjoni ta` art li tmiss min-Nofsinhar mat-Triq is-Seqer, mit-tramuntana mal-gnien tar-residenza tar-rikorrenti, u mil-Lvant ma` proprjeta` ta` Leslie Brooks, tal-kejl ta` cirka sitta u sittin metri kwadri (66m^2) liema art giet akkwistata mill-esponenti kif suespost.

2) Tiddikjara wkoll li l-istess konvenuti abbuzivament u llegalment qed jipprovaw juzurpaw u jokkupaw din il-porzjoni ta` art billi nkludewha bhala parti mill-proprjeta` in vendita fil-kuntratt datat l-1 ta` Lulju 2002, in atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, u inoltre applikaw ma` l-awtoritajiet kompetenti biex jizviluppa l-istess art, u kif ukoll tefghu fiha materjal tal-bini ghal dan il-ghan.

3) Tikkundannahom sabiex fi zmien qasir u perentorju minnha prefiss inehhu l-materjal li tefghu fil-porzjoni ta` art in kwistjoni u fin-nuqqas tawtorizza lill-attrici sabiex ghas-spejjez tal-konvenuti tnehhi hi dan il-materjal.

Bl-ispejjez, inkluz dawk tal-mandat ta` inibizzjoni numru 1620/06 kontra l-konvenuti, li jinsabu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-atturi u l-elenku ta` dokumenti esebiti mar-rikors promotorju.

Rat ir-**risposta guramentata** prezentata fit-22 ta` Dicembru 2006 li taqra hekk :–

1. Li din hija kwistjoni li ilha ghaddejja ghal dawn l-ahhar hames snin u li bdiet mal-mama tal-attrici li anke dak iz-zmien kienet tallega li l-art hija taghha u rrizulta kemm il-konvenuti kellhom ragun meta l-attrici tant ma kellhiex titolu li ghamlet kuntratt ta` akkwist f`Settembru 2006 ma` kumpannija CPL Limited li ilha xolta mill-1981 (haga li ma setghet qatt issir) u ma` Norwin Limited ;

2. Li mhux minnu li l-art hija tal-attrici stante li Norwin Limited u CPL Developments Limited kienu diga` bieghu din l-art lil terzi sa mill-1 ta` Ottubru 1968 liema art baqghet tinbiegh sakemm giet ghand il-konvenuti, u dan kif jigi pruvat fil-kawza ;

3. Dwar it-tieni talba, din ghandha tigi michuda ghaliex il-konvenuti u dana stante li ghandhom ir-ricerki taghhom kollha in regola qabel ma ghamlu l-kuntratt kif ukoll stante li meta applikaw mal-awtoritajiet kompetenti huma ghamlu hekk ghax l-art hija proprjeta` taghhom tant li l-attrici qatt ma ghamlet ebda oggezzjoni mal-awtoritajiet ;

4. Li t-tielet talba ghandha tigi michuda wkoll stante li l-art de quo hija proprjeta` tal-konvenuti u stante wkoll li huma akkwistaw it-titolu hames snin qabel l-attrici ;

5. Li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-eccipjenti giet markata area in dispute proprjament ghaliex in-Nutar kien jaf bil-kwistjoni li kienet ghaddejja u ghalhekk nizzel dak il-kliem u mhux ghax kellu xi diffikulta` li jirrikonoxxi l-provenjenza tal-art, haga li missu wkoll ghamel in-nutar tal-attrici.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

B`rizerva ta` dokumenti li jridu jigu esebiti.

Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti.

Rat il-**<u>kontrotalba</u>** li taqra hekk –

1. Premess b`kuntratt tal-1 ta` Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (Dok E) huma xtraw porzjoni ta` art li tinsab fi Triq is-Seqer San Giljan ;

2. Premess illi sussegwentement u minkejja li l-attrici kienet taf li huma ghandhom titolu fuq din l-art hija hames snin wara u cioe` permezz ta` kuntratt tal-20 ta` Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Reuben Casingena, l-attrici xtrat l-istess art minghand kumpannija CPL Limited, kumpannija li giet xolta fil-31 ta` Dicembru 1981, CPL Developments Limited (Dok A) ;

3. Premess illi l-kuntratt tal-akkwist tal-attrici gie ottenut b`qerq u ma ghandu ebda validita` legali stante li CPL Limited qatt ma setghet tidher fuq il-kuntratt minhabba li hija kumpannija li kienet ilha xolta ghal dawn l-ahhar hamsa u ghoxrin sena kif ukoll minhabba li CPL Limited ma kellha ebda titolu fuq l-istess art, u dan kif jigi pruvat f`din il-kawza ;

4. Premess illi l-kuntratt tal-akkwist tal-attrici ma ghandu ebda validita` legali stante wkoll li lanqas Norwin Limited ma kellha titolu fuq l-istess art meta hija bieghet in-nofs indiviz taghha lill-attrici u dan kif jigi ppruvat f`din il-kawza ;

5. Premess li l-esponenti ghamlu r-ricerki kollha qabel ma akkwistaw l-art in kwistjoni liema ricerki u kuntratti relattivi huma jirrizervaw li jesebixxu f`din il-kawza u li minnhom irrizulta car li huma ghandhom it-titolo ghall-art in kwistjoni.

L-eccipjenti konvenuti ghalhekk jitolbu bir-rispett li ghar-ragunijiet premessi din il-Qorti joghgobha :

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenuti ghandhom titolu fuq l-art li tinsab fi Triq is-Seqer San Giljan permezz ta` kuntratt tal-1 ta` Lulju 2001 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, u li huma proprjetarji tal-istess art ;

2. Tiddikjara li l-kuntratt tal-akkwist tal-attrici tal-20 ta` Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Reuben Debono huwa null stante li CPL Limited ma setghet qatt tbigh lill-attrici minhabba li hija kumpannija li giet xolta fl-1981 ;

3. Tiddikjara li l-attrici m`ghandhiex titolu fuq il-porzjoni ta` art li tinsab fi Triq is-Seqer San Giljan kif imsemmija fil-kuntratt ta` akkwist tal-konvenuti permezz ta` kuntratt tal-1 ta` Lulju 2001 atti Nutar Pierre Cassar liema art giet akkwistata mill-esponenti konvenuti kif suespost.

Bl-ispejjez inkluz kontra l-attrici li tibqa` minn issa ngunta in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-konvenuti ghall-fini tal-kontrotalba.

Rat ir-**<u>risposta guramentata ta` l-attrici ghall-kontrotalba</u>** li kienet prezentata fl-<u>10 ta` Jannar 2007</u> u taqra hekk –

1. It-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenuti ghandhom jigu michuda stante li huma bazati fuq allegazzjonijiet u supposizzjonijiet infondati ;

2. L-istanti xtrat u akkwistat il-proprjeta` de quo hekk kif jirrizulta mir-rikors guramentat promotur. Hi wkoll sid tal-proprjeta` adjacenti ;

3. Kif jirrizulta kemm mill-kuntratt ta` l-akkwist tal-konvenuti u kif ukoll mill-atti antecedenti, u cioe` mill-provenjenza, jirrizulta b`mod car li l-konvenuti qatt ma setghu jakkwistaw l-art in kwistjoni u dan billi din qatt ma nbieghet lill-vendituri li dehru fuq il-kuntratt datat l-1 ta` Lulju 2001 in atti tan-Nutar Pierre Cassar ;

4. Jirrizulta wkoll, li l-konvenuti kellhom l-intenzjoni li juzurpaw u jokkupaw dik l-art ;

5. Ghalhekk, il-konvenuti rikonvenzjonanti, m`ghandhomx titolu fuq il-porzjoni ta` art li tmiss min-Nofsinhar mat-Triq is-Seqer, mit-tramuntana mal-gnien tar-residenza tar-rikorrenti, u mil-Lvant ma` proprjeta` ta` Leslie Brooks, tal-kejl ta` cirka sitta u sittin metri kwadri (66m^2) liema art giet akkwistata mill-esponenti kif suespost ;

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-lista tax-xhieda ndikati mill-attrici rikonvenzjonata.

Rat ix-xiehda bl-affidavit tal-attrici flimkien mad-dokumenti li kienu annessi ma` dak l-att (fol 58 sa fol 97).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Clotilde Camilleri (fol 97 sa fol 100).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Maurice Portelli fl-udjenza tal-11 ta` Gunju 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 109 sa fol 115).

Rat in-nota b`dokument li kien esebit mill-konvenuti fl-udjenza tas-17 ta` Ottubru 2007 (fol 119 sa fol 137).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Norman Spiteri fl-udjenza tas-17 ta` Ottubru 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 138 sa fol 139).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni tan-Nutar Dottor Pierre Cassar fl-udjenza tat-30 ta` Novembru 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 143 sa fol 149).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Natalie Farrugia fl-udjenza tal-14 ta` Marzu 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 714 u fol 715) flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti mix-xhud (fol 154 sa fol 637).

Rat iz-zewg noti b`dokumenti li kienu prezentati mill-konvenuti fl-udjenza tal-14 ta` Marzu 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 638 sa fol 713).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni tal-attrici fl-udjenza tal-14 ta` Marzu 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 716 sa fol 723).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni tan-Nutar Dottor Reuben Debono u ta` Ivor Robinich fl-udjenza tal-5 ta` Mejju 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta flimkien mad-dokumenti li kienu hemm esebiti (fol 727 sa fol 743).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-konvenut, ta` Roberta Farrugia u ta` Fr. John Caruana, flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti (fol 746 sa fol 820).

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Ivor Robinich u tan-Nutar Pierre Cassar fl-udjenza tat-2 ta` Gunju 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta flimkien mad-dokumenti li kienu esebiti (fol 821 sa fol 827).

Rat in-***nota tal-eccezzjonijiet*** **ulterjuri tal-konvenuti** prezentata fil-11 ta` Gunju 2008 li taqra hekk :–

Illi inoltre t-talbiet tal-attrici ghandhom jigu michuda wkoll stante li huma preskritti ai termini ta` sentejn skond l-artikolu 1224 tal-Kap 16, ai termini

ta` ghaxar snin skond l-artikolu 2140 tal-Kap 16 u ai termini ta` tletin sena skond l-artikolu 2143 tal-Kap 16.

Rat it-traskrizzjoni tad-deposizzjoni ta` Clothilde Camilleri fl-udjenza tat-8 ta` Ottubru 2008 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 837 sa fol 838).

Rat xiehda ohra bl-affidavit ta` Fr. John Caruana b`dokumenti li kienu esebiti mal-att (fol 841 sa fol 845).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` Andrew Delia b`dokument li kien anness mal-att (fol 848 sa fol 849).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda in kontroezami tal-attrici fl-udjenza tas-26 ta` Jannar 2009 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (fol 850 sa fol 862).

Rat ix-xiehda bl-affidavit ta` l-Perit Samuel Formosa u d-dokument li kienu anness mal-att (fol 872 sa fol 878).

Rat in-nota b`dokument prezentata mill-konvenuti fit-23 ta` Mejju 2009 (fol 881 sa fol 890).

Rat it-traskrizzjoni tax-xiehda in kontroezami ta` Fr. John Caruana waqt seduta li saret mill-Assistent Gudizzjarju Dr Mariella Schembri Gonzi fl-1 ta` Lulju 2009 (fol 897A sa fol 897N).

Rat in-nota b`dokument prezentata mill-konvenuti fl-udjenza tad-9 ta` Lulju 2009 quddiem din il-Qorti kif presjeduta (fol 899 sa fol 904).

Semghet ix-xiehda in kontroezami tal-konvenut fl-udjenza tal-15 ta` Ottubru 2009 (fol 909 sa fol 924).

Rat in-nota b`dokument prezentata mill-attrici fl-udjenza tas-16 ta` Marzu 2010 (fol 935).

Semghet il-x-xiehda in kontroezami tal-Perit Samuel Formosa fl-udjenza tas-16 ta` Marzu 2010 (fol 937 sa fol 950).

Rat in-noti ta` osservazzjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar mid-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tat-22 ta` Novembru 2010.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tas-16 ta` Dicembru 2010 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza.

Rat l-atti tal-kawza.

II. <u>It-titolu</u>

Il-kontendenti qeghdin it-tnejn isostnu li l-art in kwistjoni hija propjeta` taghhom. Qeghdin it-tnejn ighidu illi t-titolu taghhom jidderiva minn kuntratti ta` akkwist illi ghamlu.

a) <u>Il-pretensjoni ta` l-attrici</u>

Permezz ta` kuntratt tal-**<u>20 ta` Settembru 2006</u>** fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono (Dok A), l-attrici akkwistat minghand il-kumpanniji Norwin Limited ('Norwin') u C.P.L. Developments Limited ('CPL') porzjoni **<u>ndiviza</u>** ta` art maghrufa bhala *Tal-Ballut* go San Giljan tal-kejl ta` cirka sitta u sittin metru kwadru ($66m^2$) li tmiss min-nofsinhar mat-Triq is-Seqer, mit-tramuntana mal-gnien tar-residenza taghha stess, u mil-lvant ma` proprjeta` ta` Leslie Brooks (Dok A).

Norwin u CPL kienu akkwistaw l-art minghand Joseph Darmanin u Joseph Pace bis-sahha ta` kuntratt tas-**<u>26 ta` Mejju 1966</u>** fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis. Hemm kien akkwistaw sitt itmiem art Tal-Ballut.

Skond l-attrici, il-porzjon **indiviza** ta` art li akkwistat hi kienet taghmel parti minn art ikbar, li kienet proprjeta` tal-istess Norwin u CPL. Dawn zviluppaw l-art u wara qasmu. Tghid l-attrici illi parti mill-art baqghet mhux zviluppata u ndiviza ghaliex minnha kienet progettata illi tghaddi triq. Tallega l-attrici illi biex saret it-triq, illum Triq is-Seqer, ma ntuzatx l-art kollha ta` Norwin u CPL, u allura l-parti li ma ntuzatx ghat-triq, baqghet mhux zviluppata. Norwin u CPL bieghu bicca minn din l-art ta` cirka sitta u sittin metru kwadru (66m^2) lill-attrici bil-kuntratt tal-20 ta` Settembru 2006 fuq riferit.

b) Il-pretensjoni ta` l-konvenuti

Permezz ta` kuntratt tat-**23 ta` Novembru 1970** fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis (Dok G) Patrick Charles Sackville Windle akkwista porzjoni ta` art go San Giljan minghand Wren Investment Company Limited. Mal-kuntratt, kienet esebita pjanta.

Bis-sahha ta` kuntratt tad-**19 ta` Frar 1975** fl-atti tan-Nutar Dottor Sammy Abela (Dok F), Rev. John Caruana akkwista minghand Patrick Charles Sackville Windle appartament 18, Kappara Court, Birkirkara Road, San Giljan. Fil-kuntratt hemm il-kejl u l-konfini.

Permezz ta` kuntratt tal-**1 ta` Lulju 2002** fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar (Dok E), il-konvenuti akkwistaw minghand Rev. John Caruana porzjoni diviza ta` art tal-kejl ta` mitejn u wiehed u erbghin metri kwadri (241m^2), fi Triq is-Seqer, San Giljan. Mal-kuntratt kienet esebita pjanta. Din hija l-art li fuq parti minnha l-attrici tghid li ghandha titolu ta` propjeta`.

Skond il-konvenuti, Norwin u CPL kienu bieghu lil terzi l-art vantata mill-attrici sa mill-1 ta` Ottubru 1968. Jirreferu ghal zewg kuntratti : kuntratt tat-**12 ta` Jannar 1967** fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis fejn CPL u Norwin bieghu lil Sun Valley Estates Limited *inter alia* sebgha u disgha qasba kwadra (97 qk) u ; kuntratt tal-**1 ta` Ottubru 1968** fl-atti tan-Nutar Dr George Bonello Du Puis fejn CPL u Norwin bieghu 3487 piedi kwadri ta` art lil Wren Investments Limited.

III. Dritt

Mill-mod u manjiera kif l-attrici mpostat it-talbiet taghha, huwa ben evidenti li din tal-lum hija l-*actio rei vindicatoria.* Infatti l-attrici tibda billi titlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li hija ghandha titolu fuq l-art in kwistjoni, ad eskluzjoni tal-konvenuti tant li l-attrici qeghda titlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenuti m`ghandhomx titolu. Konsegwenti ghal din id-dikjarazzjoni, l-attrici qeghda titlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jokkupaw l-art abbusivament u llegalment, u sabiex il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-konvenuti mill-art de qua u t-tnehhija tal-materjal li poggew fiha.

Tenut kont tat-tip ta` azzjoni li hadet l-attrici kif riflessa fit-talbiet, jinkombi **bhala regola** lill-attrici l-piz ta` l-prova konklussiva li l-art in kwistjoni tappartjeni lilha ad eskluzjoni tal-konvenuti. Kontra dak li jsir bhala norma f`kawzi civili ohra, il-qies tal-prova f`kawza ta` rivendika mhuwiex il-prova fuq bilanc ta` probabilitajiet, izda l-oneru fuq l-attrici huwa assolut fis-sens li trid iggib prova konklussiva *erga omnes.* It-titolu tal-konvenuti jekk ppruvat huwa ta` ostakolu ghat-talba attrici, izda n-nuqqas tieghu ma jistax jitqies bhala gustifikazzjoni tat-tezi attrici.

Baudry-Lacantinerie ("Trattato di Diritto Civile – Vol VI – Para 234 u 235) ighidu :

"L`azione di rivendicazione e` intentata da chi si pretende proprietario di una cosa ; l`attore, per introdurre questa azione, deve avere la capacita` o il potere di disporre della cosa …

Nella teoria dell`azione di rivendicazione la questione della prova solleva delle difficolta` delicate a resolversi ma per contro interessante ad esaminarsi. L`attore deve anzitutto stabilire che l`avversario e` il detentore della cosa rivendicata ; questo primo punto non solleva veramente d`ordinario alcuna disputa ; la detenzione dell`immobile da parte del convenuto e` un fatto innegabile nella maggior parte dei casi, e il convenuto stesso non pensa a contestarli.

L`attore deve inoltre stabilire il diritto di proprieta` che allega come fondamento dell`azione e oggetto della lite. In teoria pura la prova diretta del diritto di proprieta` non potrebbe essere quasi mai fornita. Per essere completa la prova non deve comprendere soltanto la presentazione di un titolo traslativo ; qualunque sia` questo titolu vendita, permuta, donazione, successione, esso non ha valore assoluto se non quando emana da un autore che abbia egli stesso la proprieta` della cosa ; altrimenti il titolo prodotto non ha che l`apparenza di un titolo di proprieta` - nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet. L`attore si trova cosi costretto a stabilire che il suo autore immediato era proprietario ; ma la stessa difficolta` si presenta riguardo a questo autore immediato e cosi di seguito risalendo indietro in guisa che per la giustificazione del diritto degli autori precedenti occorre rimontare quasi indifinitamente almeno fino al momento in cui s`incontrera` un modo d`acquisto originario, cioe` sino al primo occupante della cosa litigiosa. Enunciare questa proposizione basta a mettere in rilievo l`ostacolo insormontabile che s`oppone alla prova diretta del diritto di proprieta`. Questa prova troppo rigorosa, questa 'prova diabolica' e` inconciliabile con le esigenze della pratica. Cosi`, il legislatore e` stato costretto nell`interesse sociale, nell`interesse stesso della proprieta`, a rendere la prova piu` facile."

L-istess awturi jaghmlu riferenza ghal cirkostanzi differenti li jistghu jirrizultaw f`azzjoni ta` rivendika :

"Le distinzioni seguenti permettono di classificare le soluzioni consacrate dalla giurisporudenza : (1) l`attore produce un titolo e il convenuto non lo produce (2) l`attore ed il convenuto producono l`uno e` l`altro un titolo ; (3) nessuna delle parti in causa areca un titolo. (p.190-191)

"Nella teoria si afferma volentieri, che il convenuto non deve preoccuparsi della prova, che il solo attore ne ha l`onere." (p.192)."

Ghalkemm il-gudikant ghandu liberta` dwar kif ghandu jaghmel l-apprezzament tal-provi, l-oneru ewlieni tal-prova mhux biss jispetta lill-attrici, izda indipendentement mill-provi li jaghmlu l-konvenuti, l-attrici li ntavolat l-azzjoni trid tistabilixxi t-titolu taghha minghajr dubbju :

"Occorre ben inteso, che i titoli prodotti dall`attore siano abbastanza chiari e precizi, e il giudice ha piena liberta di eliminarli come incompleti, oscuri o dubbi, sovratutto se contengono dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (para 248).

Osservazzjonijiet simili jaghmilhom ukoll **Ricci** ("Diritto Civile", Vol II, Dei Beni, n.63, p.102-104) :

"Il diritto di rivendicazione, essendo una conseguenza del diritto di proprieta`, appartiene unicamente a colui che e` proprietario della cosa che vuolsi rivendicare. Laonde l`attore, che si fa a proporre la rivendicazione, deve provare che la cosa, su cui si esercita la sua azione, gli appartiene in proprieta`.

Un semplice titolo traslativo di dominio non e` sufficiente per rivendicare la cosa presso un terzo. Se io, ad esempio, rivendico da Tizio un fondo da esso posseduto e produco un istrumento da cui risulta che Caio mi ha venduto il fondo controverso, non e` questo solo sufficiente a stabilire che la proprieta` del fondo reclamato mi appartiene, ma e` necessario dimostrare che quegli, da cui io ho causa, era realmente proprietario dello stabile ; per la ragione, che se Caio non aveva la cosa nel suo dominio, non poteva trasferirne in me la proprieta`. Se io dimostri che Caio acquisto` il fondo da Sempronio, devo provare che quest`ultimo ne era proprietario, e cosi di seguito ...

Se l`attore non dimostri che esso e` proprietario della cosa che rivendica, non puo` pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela, solo perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso. Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostri di esserne proprietario, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho il diritto che il terzo dia a me le cose che ei possiede senza alcun titolo, perche` usurperei l`azione competente al proprietario delle medesime."

Il-Qrati taghna dahlu fid-dettal dwar kif ghandu jigi sodisfatt l-oneru tal-prova.

Fis-sentenza li tat fil-kawza "**Alfred Copperstone v. Francesco Grech**" (Kollez. Vol XXXV.II.518), din il-Qorti qalet hekk dwar ir-rekwizit tal-prova tad-dominju fuq il-haga akkwistat legittimament :

"il-prova trid tkun pjena u konvincenti - "dominium plene et concludenter probandum est ubi non agitur incidenter de dominio sed quid precepaliter" (Z. Quidum Dig de Condit. Instit. Ubi part n. 4). Ghal din il-prova l-attur ipproduca l-kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Vella tal-10 ta` April 1933 li bih huwa xtara l-kantina ……… Imma b`dak il-kuntratt biss …… ma jistax jinghad li l-attur ipprova pjenament u konkludentement il-pretensjoni tieghu … Konsegwentement l-attur b`dak il-kuntratt b`kollox ma wasalx biex jipprova b`mod pjen u konkludenti l-pretensjoni tieghu ; u jmiss biss lill-attur rivendikant li juri li t-titolu tieghu huwa car u preciz. (Baudry Lacantinerie Beni para. 248) ;

l-gudikant ghandu piena liberta` "di eliminarlo come incompleto, oscuro o dubbio sospratutto se contiene dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (ibid)" - kif appuntu huma c-cirkostanzi f`dan il-kaz.

Illi apparti li l-kuntratt gia` msemmi wahdu ma jipprova xejn preciz, l-istess kuntratt ghall-konvenut huwa "res inter alios acta".

" ... invano il rivendicante invoca un atto di vendita. Questo atto prova che il venditore gli ha trasmesso i diritti che aveva sulla cosa ; ma per trasmettere la proprieta` bisogna essere proprietari ; il rivendicante dunque deve provare che il suo autore era proprietario (Laurent Vol VI para. 159)."

Fl-*actio reivindicatoria* l-attur irid jipprova d-dritt tieghu ta` proprjeta` fuq il-haga rivendikata b`mod shih u konklussiv u b`mod li kull dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur. Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/JRM**) tal-20 ta` Jannar 2005 fil-kawza "**Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia**" jinghad :–

"*Azzjoni ta` din l-ghamla titfa` piz qawwi fuq min jaghmilha ghaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tieghu fuq il-beni li jrid jiehu lura f`idejh. Din ir-regola waslet biex holqot il-frazi 'probatio diabolica' biex turi kemm huwa gholi l-grad mehtieg ta` prova li jrid iressaq attur f`kawza ta` din ix-xorta ; u dan ghaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in 'parti causa melior est conditio possidentis'. Mhuwiex ghalhekk bizzejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m` huwiex tal-imharrek".*

Dan premess, fil-kazi fejn il-konvenut jeccepixxi titolu, jew addirittura fejn il-konvenut iressaq kontrotalba sabiex il-Qorti tiddikjarah propjetarju, bhal ma qieghed isir fil-kaz tal-lum, l-ezami li trid taghmel il-Qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti.

Infatti fis-sentenza taghha tal-1 ta` Lulju 2005 fil-kawza "**Mario Galea Testaferrata v. Giuseppe Said et**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

"Fid-decizjoni in re : Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo (deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta` Ottubru 2003) intqal li

meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-art `gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.` Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-`prova migliore` ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta` azzjoni ta` rivendika ta` gid minn idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li :-

`Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza Cassar noe vs Barbara et deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta` Ottubru 1980, intqal li `fl-azzjoni rivendikatorja, l-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. Aktar rilevanti 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 : 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta` proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta` l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond 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` "

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**<u>PA/TM</u>**) tas-17 ta` Marzu 2005 fil-kawza "**<u>Onorevoli Perit Carmelo Vella v. Cassar Anthony</u>"** huwa mfisser ghala l-il-principju tal-*prova migliore* huwa applikat fil-gurisprudenza taghna :-

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibilita` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta` din il-prova, il-gurisprudenza u 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. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta` Cassazione fl-Italia, f`sentenza moghtija fil-5 ta` Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta` min jorbot fuqu, l-attur jista` jipprova biss ` il proprio diritto per conseguire il rilascio`. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb `Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere` kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-

gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f`kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddeskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia tra privati` (Tabet e Ottolenghi, `La Proprieta``). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll 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`. Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio publiciana."

Ikompli jinghad hekk –

"Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta` April, 1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn 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`. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta` Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta` dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fit-12 ta` Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta` Lulju, 2004)."

Fis-sentenza moghtija fis-7 ta` Jannar 2014 mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri - Sezzjoni Generali (**PC**) fil-kawza "**Gregory Vella et v. Regina Cardona et**" kien konfermat ghal darb`ohra l-principju illi meta f`azzjoni ta` rivendika, tigi sollevata l-eccezzjoni tat-titolu mill-konvenuti, il-Qorti trid taghmel indagni tat-titoli u ssib min mill-partijiet ikun ressaq l-ahjar prova :-

"Dwar din l-azzjoni il-Pacifici Mazzoni jfisser illi :

"La proprieta` e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca.

Quindi il proprietario puo` rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria L`azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta` e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione. Nel giudizio di rivendicazione l`attore deve provare la sua proprieta`,che e` il fondamento della sua azione. Ne` puo` pretendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all`avversario. Dove non riesca l`attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuto resta assoluto pei noti principii: actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est condition possidentis.La prova dev`esser piena: appunto perche` il diritto,che ne forma l`oggetto, e` il fondamento dell`azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell`attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo` risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell`autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l`avesse acquistata mediante l`usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi` rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probation diabolica. 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.Da questo principio, che` pure sussidiato dalla presunzione della proprieta` annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole :

1. *Quando l`attore produce un titolo traslativo di proprieta`,consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve itenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta`, purche`il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto.*

2. *Quando si` l`attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e` regolata dall`anteriorita` della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi.*

3. *Allorche` l`attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de` luoghi, o alter circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato ;*

Del resto la prova della proprieta` puo` farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture ; segnatamente ove trattasi di rivendicare un dominio antico.

Ma, in generale, un`azione rivendicatoria non puo` sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali." Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884 vol.III. 131-134, p.207 et seq.

Fl-applikazzjoni ta` dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-qrati tagħna jispjegaw illi :

"L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – `melior est conditio possidentis`. Ġie dejjem ritenut mill- Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mirrivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u onklużiva, b`mod li, kif ntqal fis-sentenza `Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta` Marzu 1935,Kollez.Vol.XXIX.II.488). `kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-pussessur konvenut`. Kompla f`dik is-sentenza jingħad illi `anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez.XXXII.I.282 ; XXXIII.II.266 ; XXXV.I.518 ; XXVII.I.105 ;" Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg :17.11.1958 ; Kollez. vol. XLII. pt.I .p.575)

Hekk ukoll ingħad illi : "Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta` l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha.Ir-regolament tal-provi f`din l-azzjoni jiddependi millatteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa` fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta`pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta` titolu ta` l-attur,

għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu". Giuseppi Abela vs John Zammit P.A.16.5.1963

A bażi tal-prinċipji stabbiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti konjuġi Borg qegħdin jeċċepixxu titolu ta` proprjeta` fuq il-fond kollu mibni minnhom f`dawk l-inħawi u mhux qed jistrieħu sempliċement fuq il-pussess, l-oneru tal-prova jaqa` fl-ewwel lok fuqhom sabiex jippruvaw dan it-titolu tagħhom. F`każ li jirnexxilhom jagħmlu dan, jispetta mbagħad lill-atturi li jippruvaw it-titolu tagħhom fuq dawk il-partijiet mill-fond tal-konvenuti Borg li jallegaw li nbnew fuq ħwejjiġhom, u jekk huma wkoll jirnexxu f`din il-prova, il- Qorti trid finalment tiddeċidi hi min minnhom għandu l-aqwa titolu."

Dejjem fil-kuntest ta` azzjoni rivendikatorja, meta l-konvenut jiddefendi ruhu billi jinvoka titolu fuq il-haga rivendikata, izda ma jirnexxilux jipprova dak it-titolu, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. Hekk kien deciz fis-sentenzi ta` din il-Qorti fl-ismijiet : "**Direttur ta` l-Artijiet v. Polidano Brothers Limited**" tas-7 ta` Lulju 2004 (**PA/TM**) ; "**Benmar Company Ltd v. Charlton Frank Saliba**" tad-9 ta` Ottubru 2003 (**PA/TM**) u "**Ernest Borg Grech et v. Francis Zammit**" tas-27 ta` Gunju 2003 (**PA/PS**). Madankollu fil-kaz illi l-konvenut jallega li ghandu titolu, dak il-fatt m`ghandux jitqies li jgib spostament tal-oneru tal-prova ghal fuqu. F`dawk ic-cirkostanzi, il-konvenut ma jkunx qieghed b`xi mod jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur jew li t-titolu tieghu ikun ahjar minn tal-attur. Il-konvenut ikun jehtieg illi jaghti prova tat-titolu tieghu sabiex jipprova jeghleb il-jedd tal-attur, fl-eventwalita` li l-attur ikun ressaq il-prova tad-dominju taghha [ara : "**Michelina Borg v. Emanuel Borg et**" – 12 ta` Gunju 2008 - Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (**AE**)].

IV. L-eccezzjoni ulterjuri

Fil-kors tal-kawza, il-konvenuti pprezentaw **eccezzjoni ulterjuri** fejn kienet eccepita l-preskrizzjoni tat-talbiet attrici abbazi ta` tliet disposizzjonijiet distinti tal-Kap 16 :-

a) il-preskrizzjoni tas-sentejn skond l-Art 1224 ;

b) il-preskrizzjoni tal-ghaxar snin skond l-Art 2140 ;

c) il-preskrizzjoni tat-tletin sena skond l-Art 2143.

a) Il-preskrizzjoni skond l-Art 1224 tal-Kap 16

Din id-disposizzjoni taqra hekk :–

F'kull każ ieħor mhux imsemmi fl-aħħar żewġ artikoli qabel dan, il-jedd tal-azzjoni ta' rexxissjoni ta' obbligazzjoni jaqa' bil-preskrizzjoni egħluq ħames snin minn dak in-nhar li l-azzjoni tista' titmexxa, bla ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kondizzjoni tal-persuni li jkollhom jedd għal din l-azzjoni, bla ħsara ta' kull disposizzjoni oħra ta' dan il-Kodiċi.

Din id-disposizzjoni taghmel riferenza ghaz-zewg artikoli precedenti tal-istess Kodici li jghidu hekk :–

L-Art 1222 :–

(1) Meta l-liġi f'xi każ partikolari ma tistabbilixxix żmien aqsar, l-azzjoni għar-rexxissjoni minħabba vjolenza, żball, egħmil doluż, stat ta' interdizzjoni, jew nuqqas ta' età, taqa' bil-preskrizzjoni egħluq sentejn.

(2) Dan igħodd ukoll għar-rexxissjoni ta' obbligazzjonijiet mingħajr kawża, jew magħmulin fuq kawża falza.

L-Art 1223 :–

(1) Iż-żmien tal-preskrizzjoni hawn fuq imsemmi jibda jgħodd biss, fil-każ ta' vjolenza, minn dak in-nhar li l-vjolenza tispiċċa, u, fil-każ ta' żball, ta' egħmil doluż, jew ta' kawża falza, minn dak in-nhar li jinkixef id-difett.

(2) Fil-każ ta' obbligazzjoni mingħajr kawża, iż-żmien jibda jgħodd minn dak in-nhar tal-kuntratt.

L-istitut tar-rexxissjoni huwa regolat bl-**Art 1209 sa 1231 tal-Kap 16**.

Il-gurisprudenza taghna kostantement affermat il-principju li azzjoni ghar-rexxissjoni ta` kuntratt tista` tintalab biss minn wiehed mill-partijiet fil-kuntratt de quo u mhux ukoll minn terzi. (ara s-sentenza – '**Camilleri et vs Camilleri et**' – Qorti tal-Magistrati [Ghawdex] Gurisdizzjoni Superjuri – 5 ta` Ottubru 2010).

Giorgi - *Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Moderno Italiano,* Vol. III, p. 246 - ighid hekk :-

L'azione di nullita' o rescessione e' il mezzo giuridico concesso al contraente, di liberarsi dagli effetti pregiudicevoli dell'assunta obbligazione

ottenendo l'annullamento, o rescissione che dir si voglia. E' un rimedio, che ha per necessario presupposto uno stato giuridico, ovvero una obbligazione riconosciuta dal diritto civile, sebbene imperfetta. E differisce da ogni altro mezzo, con cui s'impugna un mero stato di fatto derivante da un titolo, che non ha partorito veruna obbligazione riconosciuta civilmente, quantunque abbia dato causa agli effetti con-naturali della obbligazione inutilmente presupposta dal titolo nullo.

Sabiex tkun tista` tirnexxi l-azzjoni ta` rexxissjoni, li ghaliha tapplika l-preskrizzjoni tas-sentejn, iridu jissussistu zewg elementi ohra :–

(1) illi l-obbligazzjoni fil-kuntratt tkun invalida minhabba xi difett fil-kunsens jew inkapacita` skond il-ligi ; u

(2) illi l-azzjoni ma tkunx preskritta fil-mument li tigi proposta.

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li dik attrici hija azzjoni ta` rivendika, mhux ta` rexxissjoni. Infatti ma jirrizultax illi bl-azzjoni taghha, l-attrici qeghda titlob ir-rexxissjoni tal-kuntratt li sar bejn il-konvenuti u Rev. John Caruana fl-1 ta` Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar. Lanqas mid-dicitura tat-tieni talba ma jista` wiehed jasal li jinferixxi li dak kien il-hsieb tal-attrici. B`zieda ma` dan, il-Qorti tghid ukoll illi ladarba l-attrici ma kenitx parti fil-kuntratt tal-1 ta` Lulju 2002 kienet prekluza milli tressaq azzjoni ta` rexxissjoni.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 1224 tal-Kap 16.

b) <u>L-Art 2140 tal-Kap 16</u>

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

Fil-kaz tal-lum, jirrizulta li l-attrici akkwistat fl-20 ta` Settembru 2006. Il-konvenuti akkwistaw fl-1 ta` Lulju 2002. L-attrici pprezentat il-kawza fl-24 ta` Novembru 2006. Thares mnejn thares, ma jirrizultax dak li huwa previst bl-Art 2140 tal-Kap 16.

Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2140 tal-Kap 16.

c) <u>L-Art 2143 tal-Kap 16</u>

Id-disposizzjoni taqra hekk :-

L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.

Fis-sentenza li tat din il-Qorti (**<u>PA/NC</u>**) fil-5 ta` Ottubru 2004 fil-kawza '**<u>Joseph Aquilina et vs Sunny Homes Ltd et</u>**' (li kienet konfermata **<u>fis-sostanza</u>** mill-Qorti tal-Appell) inghad hekk :–

Illi rigward l-oneru tal-prova jigi osservat li, ghalkemm l-Artikolu 2143 tal-Kap.16 jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, tajjeb li jigi rammentat li skond l-insenjament tal-Laurent [Principi di Diritto Civile Vol.XXXII] "l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b' dik akkwizittiva konvolgenti l-pussess tal-eccipjent [PA Carolina Davison vs Marianna Debono et [1935] Vol.XXIX.II.736]. Ir-relevanza ta' dan tohrog mill-fatt li, nonostante li r-regola kontemplata fl-artikolu precitat tapplika fil-generalita' taghha kemm ghall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll ghal dik akkwizittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iz-zewg preskrizzjonijiet ghax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eccepjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u imbaghad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni, fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva, din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-zmien stabbilit mill-ligi, imma wkoll tal-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu pruvati biex din l-eccezzjoni tirnexxi [App.Civ. Josianne Sciberras vs Giovanni Vella u Jeremy Holland noe vs Joseph Chetcuti]"

Huwa evidenti mill-mod kif inghatat l-eccezzjoni illi l-konvenuti mhumiex jikkontendu illi l-art in kwistjoni saret taghhom effett ta` preskrizzjoni *akkwizittiva* ta` tletin (30) sena. Fil-fatt il-pern tad-difiza tal-konvenuti kontra l-azzjoni attrici u t-tishih tal-kontrotalba mhijiex il-preskrizzjoni akkwizittiva izda titolu ta` akkwist naxxenti minn att pubbliku li kien pubblikat fl-1 ta` Lulju 2002. Jidher ghalhekk illi bl-eccezzjoni taghhom, il-konvenuti qeghdin imorru ghall-preskrizzjoni *estintiva.* Issa meta min jippretendu li huwa sid iressaq azzjoni sabiex jiehu dak li jippretendi li huwa tieghu minghand haddiehor, dik l-azzjoni ma tistax tigi opposta bil-preskrizzjoni *estintiva.* Tista` tigi opposta bil-

preskrizzjoni *akkwizittiva* li ddahhal fil-kwistjoni l-*pussess* tal-konvenut. Fil-kaz tal-lum, mhux hekk sar u ghalhekk il-konvenuti ma jistghux jirnexxu fl-eccezzjoni taghhom.

Il-Qorti qeghda __tichad__ l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2143 tal-Kap 16.

V. <u>Konsiderazzjonijiet</u>

a) <u>Sintesi tax-xiehda</u>

<u>L-attrici</u> xehdet illi hija akkwistat minghand John Pillow Flat 18, Kappara Court, Triq il-Buqrajg, Kappara, San Gwann, b`kuntratt tas-26 ta` Ottubru 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima.

Tghid illi l-avukat taghha kiteb lill-konvenuti fis-16 ta` Marzu 2001 li Rev. John Caruana qatt ma xtara l-art ta` wara l-flat 18. Dik l-art baqghet ta` Norwin u CPL.

Tafferma li mis-26 ta` Ottubru 2001 il-konvenut waqqafha milli tidhol fl-art ta` wara l-flat 18 ghjax qal li kienet tappartjeni lilu.

Tistqarr illi fl-4 ta` Lulju 2006, il-konvenut beda l-izvilupp tal-art in kwistjoni. Fid-9 ta` Awissu 2006, hija ghamlet letter of objection lill-MEPA ghall-izvilupp kien qed isir minn Camilleri. Il-MEPA harget il-permess PA 4451/2006 fl-10 ta` Ottubru 2006.

Tixhed illi xtrat l-art in kwistjoni fl-20 ta` Settembru 2006. Il-familja taghha kienu azzjonisti ta` Norwin.

Fil-**kontroezami**, l-attrici xehdet illi ghalkemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-flat ma ssemmietx il-*backyard* dak ma jfissirx illi l-flat li kien ground-floor ma kellux *backyard*. Tghid illi Rev. Caruana xtara l-flat 18 fl-1975 u bieghu fl-1981. Huwa xtara sac-cint. Jinghad fil-kuntratt tieghu illi l-konfini tal-flat kienu ma` triq progettata. Ic-cint qatt ma twaqqa`. U qatt ma ccaqlaq minn fejn kien kif jikkonfermaw l-*aerial photos* tal-MEPA. Mhux minnu li hi riedet tixtri l-art in kwistjoni minghand il-konvenuti ; propju ghaliex l-art ma kenitx taghhom. Qabel xtrat l-art kienet taf li kien hemm kwistjoni dwarha. L-art in kwistjoni kienet maghluqa b`cint.

Clotilde Camilleri – omm l-attrici – xehdet illi l-art fejn ried jizviluppa l-konvenut kienet ta` Norwin u CLP. Il-konvenut min-naha tieghu sostna li dik l-art kienet ta` Rev John Caruana. Ghalkemm Fr Caruana kien xtara 3487.5 mk, ma kienx xtara l-art li kien hemm wara l-flat 18. Wara li l-attrici akkwistat il-flat 18, u giet biex twaqqa` l-hajt li kien jifred il-flat mill-art, sabiex tiehu pussess tal-art, il-konvenut waqqafha. Biex jevitaw l-inkwiet, l-attrici akkwistat l-art minghand Norwin u CPL. Fil-**kontroezami**, ix-xhud stqarret illi mhux veru li mal-istudio flat kien hemm bicca art. Dik l-art kienet ta` Norwin u CPL.

Maurice Portelli – direttur ta` CPL – xehed illi CPL u Norwin kienu xtraw l-art tal-Ballut minghand Darmanin u Pace fl-1966. Huma bnew sitt blokki ta` flats bi tmien flats f`kull blokk, b`garages maghhom u gjardina fuq wara. Kien hemm triq progettata li fil-fatt saret. Pero` biex ghamel it-triq, il-Gvern ma hax l-art kollha u ghalhekk il-parti li ma kenitx mehuda ghat-triq baqghet ta` CPL u Norwin. Huma bieghu l-art li kienet tigi wara l-flat 18 lill-attrici billi kienu qed jibnu warajha.

Fil-**kontroezami**, Maurice Portelli xehed illi meta biegh l-art lill-attrici kien jaf li l-konvenut kien xtara l-istess art qabilha. Il-flat tal-art kellu gnien ; bl-art li akkwistat l-attrici kien se jkollha bicca ohra. Ikkonferma li wara li Norwin u CPL akkwistaw minghand Darmanin u Pace sar bejgh lil Sun Valley

Estates Limited fit-12 ta` Jannar 1967 u lil Wren Developments Limited fl-1 ta` Ottubru 1968. Meta sar il-bejgh lill-attrici tal-art in kwistjoni, huwa qaghad fuq kliem omm l-attrici li l-art kienet ta` Norwin u CPL mhux ghax saru ricerki. Fil-fatt omm l-attrici kellha ragun ghaliex kien hemm ic-cint.

Fi-**riezami**, Maurice Portelli xehed illi l-konvenut kien baghtlu r-ricerki biex jipprova illi l-art kienet tieghu pero` huwa moralment hass li l-art kienet ta` Clotilde Camilleri.

Kienu prezentati l-atti socjatarji ta` **Norwin Limited (C283)**. Fil-31 ta` Dicembru 1981 ttiehdet rizoluzzjoni li permezz taghha, il-kumpannija giet xjolta u nhatar Reginald V. Demarco bhala stralcjarju b`effett minn dakinhar stess. Ma jirrizultax li l-istralc huwa konkluz u allura l-kumpannija mhijiex *struck off.*

Norman Spiteri – li kien direttur ta` Norwin – ikkonferma li l-kumpannija kienet ghadha *in liquidation.* L-istralcjarju Reginald V. Demarco kien ilu mejjet u qatt ma kien sostwit. Il-feles art li nbieghet lill-attrici kienet parti mill-art ta` Norwin u CPL. Billi l-istralcjarju lahaq miet, huwa deher fuq il-kuntratt mal-attrici ghal Norwin fil-vesti tieghu ta` socju. Dik l-art baqghet mhux mibnija ghaliex originarjament dik l-art u art ohra kellha tintuza biex issir triq izda ghalkemm it-triq saret, il-Gvern ma hax l-art kollha li pprogetta ; ghalhekk l-art li ma ntuzatx ghat-triq baqghet taghhom.

Nathalie Farrugia mir-Registru tal-Kumpanniji xehdet illi ghar-Registratur l-istralcjarju ta` Norwin Limited kien ghadu Reginald V. Demarco. Hadd ma avzahom li kien miet.

Kienu prezentati l-atti socjatarji ta` **C.P.L. Developments Limited (C49)** inkluzi l-*audited accounts.* Jirrizulta li l-kumpannija ghadha *active.* Skond il-*memorandum* il-kumpannija jista` jkollha minn wiehed sa erba` diretturi ; anke direttur wiehed jista` jidher ghall-kumpannija fuq atti pubblici. Maurice Portelli huwa direttur taghha. Jinghad fl-ahhar *accounts* li nbaghtu lir-Registratur jinghad illi – *The principal activities of the company which are unchanged from last year include the operation of Dean Hamlet Holiday Apartments and the lease of various outlets within the complex*

Nutar Dottor Pierre Cassar xehed illi huwa ppubblika l-kuntratt tal-akkwist tal-konvenuti minghand Rev. John Caruana. Ried jaghmilha cara bix-xiehda tieghu illi huwa ma kienx f`qaghda li jiggarantixxi mija fil-mija t-titolu tal-konvenuti ghall-art ghax ma kienx cert mija fil-mija billi ma kienx sab il-kuntratt tal-akkwist tal-art. Id-dokumentazzjoni prezentata lilu ma kenitx bizzejjed biex taccerta t-titolu. Fuq il-pjanta inkiteb il-kliem *disputed area* mhux

minnu izda minn haddiehor ghaliex kien hemm terzi li kienu qeghdin ighidu li l-art kienet taghhom ; inoltre ma kienx sab il-kuntratt tal-akkwist.

Fil-**kontroezami**, Dr Cassar xehed li ma rrizultax li l-art in kwistjoni kienet tal-attrici. Fil-provenjenza ma hemmx riferenza ghall-kuntratt originali tal-akkwist tal-art. Huwa ma kienx irnexxielu jsib kif akkwistat Giuseppa Caruana ; allura ma kienx hemm prova mija fil-mija tat-titolu. Ippreciza li huwa ma kienx sab il-kuntratt originali tal-art kollha li akkwistaw il-konvenuti li kienet tinkludi l-art in kwistjoni. Ghalhekk in-nuqqas ta` prova mija fil-mija kienet tkopri l-art kollha li akkwistaw il-konvenuti. Nutar Cassar. Ikkonferma li ma kienux saru ricerki.

Ivor Robinich mill-MEPA xehed illi l-applikazzjoni PA 04451/06 kienet ghad-demolizzjoni u rikostruzzjoni ta` sit fiq Triq is-Seqer San Gwann. Kien renewal ta` permess iehor PA 3282/01. Ghar-renewal kienet registrata objection mill-Perit William Soler ghall-attrici fl-10 ta` Awissu 2006. Il-permess hareg fit-30 ta` Ottubru 2006. Meta saret l-applikazzjoni originali ma kienx hemm *registered objectors.*

Nutar Dr. Rueben Debono xehed illi huwa ppubblika l-kuntratt li bih l-attrici akkwistat l-art in kwistjoni minghand Norwin u CPL. Ghall-fini ta` prevenjenza l-uniku kuntratt li ra kien il-kuntratt tal-1966 bejn Norwin u CPL bhala xerrejja u Darmanin u Pace bhala vendituri tal-art Tal-Ballut. Kien jaf li kumpannija minnhom kienet xjolta u fi stat ta` stralc. Ghalkemm fiehem dak il-fatt lill-partijiet huma nsistew mieghu li jkompli ghaddej bil-kuntratt. L-istralcjarju kien ilu mejjet madwar ghoxrin sena.

Il-**konvenut Silvio Camilleri** xehed illi l-flat li kienet akkwistat l-attrici kien ta` Giuseppa Caruana. Kien xtrat il-flat bl-art in kwistjoni maghha fid-19 ta` Frar 1975. Ghaliha kien deher binha Rev John Caruana. Meta biegh il-flat, Fr Caruana biegh il-flat biss minghajr l-art in kwistjoni. L-art kellha hajt ghat-triq. Fr Caruana li kien jigi z-ziju tal-konvenut kiseb it-titolu b`divizjoni u assenjazzjoni ta` wirt. Camilleri xtara wkoll studio flat u bicca art mieghu minghand Fr Caruana biex imbaghad jizviluppaw kollox f`bini iehor. Il-perit tal-progett kien il-Perit Samuel formosa. Meta sar il-kuntratt ma sarux ricerki.

Kompla jixhed illi kif beda l-izvilupp omm l-attrici bdiet tallega li parti mill-art ma kenitx taghhom izda ta` Norwin u CPL. Biex jevita problemi fit-tkomplija tal-progett tieghu, inkluz xi mandat ta` inibizzjoni, il-konvenut ta struzzjonijiet lill-perit tieghu sabiex jaghmel *amended plans* halli l-parti kontestata tibqa` ghaliha u l-bqija tal-izvilupp ikun jista` jkompli bla xkiel. U hekk sar. Fuq il-pjanta l-Perit Formosa ndika l-art kontestata bhala *site in dispute* u dik il-pajnta ntuzat ghall-kuntratt tal-akkwist ma` Fr Caruana.

Stqarr illi qabel sar il-kuntratt kien twaqqa` l-istudio flat, ic-cint tal-gnien u l-art kollha anke dik mertu tal-kawza. Access ghall-art in kwistjoni kien dejjem mill-bieb tal-istudio flat. Meta l-attrici xtrat il-flat 18 ma xtratx art ohra maghha. Fl-2001 twahhal l-avviz u ma kien l-ebda oggezzjoni. L-oggezzjoni saret meta sar in-renewal tal-permess fl-2006 u dan mill-attrici. Mill-1975 `il quddiem l-art dejjem kienet fil-pussess taghhom.

Fil-**kontroezami**, **Silvio Camilleri** xehed illi l-istudio flat kien jinfed ghall-art in kwistjoni. Biex tidhol ghall-feles trid tghaddi mill-gate li qieghed fit-triq.

Roberta Farrugia – bint il-konvenuti – xehdet illi l-istudio flat kien jaghti ghal bicca art. Wara din l-art kien hemm hajt u gate ghat-triq.

Perit Samuel Formosa xehed illi l-applikazzjoni ghall-izvilupp saret ghall-art kollha nkluz dik in kwistjoni. Ghall-applikazzjoni ma kienx hemm oggezzjonijiet. Il-permess hareg ghall-art kollha. Kif kien ser jibda l-izvilupp, terzi qalu li parti mill-art kienet taghhom. Biex il-progett ikompli, il-konvenuti ddecidew li jsir *amended plans* tal-izvilupp li jhallu barra minnu l-art kontestata. Hareg il-permess minghajr oggezzjonijiet. Kien hu li kiteb il-kliem *area in dispute* fuq il-pjanta wara li qamet il-kwistjoni. Ghamel riferenza ghar-ritratti tal-MEPA biex juri fir-ritratti tal-1978 u tal-1994 ma kien hemm l-ebda hajt bejn l-art in kwistjoni u l-bqija tal-art ta` l-konvenuti.

Fil-**kontroezami**, Perit Formosa xehed illi fuq is-sit minn tarag kont tinzel ghal flat iehor u ghall-art in kwistjoni. Illum sar l-izvilupp.

Rev. Fr. John Caruana xehed illi l-art mertu ta` din il-kawza tigi wara l-flat 18. Meta huwa biegh il-flat 18, ma kienx biegh l-art li kienet wara l-flat. Huwa zamm il-bicca ta` wara mal-istudio flat ghax ried ipoggi l-karozza. Dik l-art imbaghad bieghha lill-konvenuti. Ix-xhud fisser illi huwa kien xtara flat bil-bitha mieghu ; studio flat li minnu kien jaghti ghal bicca art li llum ghadha mhix mibnija ; u garage. Xtara ghal ommu minghand Patrick Charles Sackville Windle. Dan Windle kien xtara minghand Wren Investments. Il-flat 18 kien *three bedroomed* minghajr dik il-parti tal-gnien u cioe` il-feles art in kwistjoni li kien f`livell aktar oghli mill-flat 18. Fuq wara tal-flat 18 kien hemm bicca tal-familja mhux tmiss mat-triq. Biegh l-flat 18 bla ma jmiss mat-triq, u allura minghajr il-bicca art li huwa ried tibqa` mal-istudio flat fejn kien se joqghod. Ghalkemm fuq il-pjanta l-perit kiteb il-kliem *area in dispute* ghalih ma kien hemm *dispute* ta` xejn ghaliex huwa kien jaf li dak il-feles kien tieghu. Kemm

dam hu fil-post jippossjedi l-art qabel mar ghall-missjoni fil-Brazil hadd ma qal li kienet tieghu.

b) <u>Kuntratti</u>

Waqt il-gbir tal-provi, diversi kienu l-kuntratti li accennaw ghalihom il-partijiet u x-xiehda. Il-Qorti sejra taghmel riferenza f`**<u>ordni kronologiku</u>** ghal dawk minnhom li fil-fehma taghha huma rilevanti :-

i) <u>Kuntratt tas-26 ta` Mejju 1966 – Atti Nutar Dr. G. Bonello Du Puis</u>

Fil-kuntratt li bih akkwistat l-attrici, bhala provenjenza tat-titolu, issir riferenza ghall-kuntratt tas-**<u>26 ta` Mejju 1966</u>** fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis (Dok C). Hemm Giuseppe Darmanin u Joseph Pace ittrasferew b`titolu ta` enfitewsi perpetwa lil CPL (li kienet rappresentata mill-Perit Arthur Cutugno u minn Maurice Portelli) u lil Norwin (li kienet rappresentata minn Ernest Spiteri u Norman Spiteri) :

art fabbricabbli formanti parti mill-art imsejha "Tal-Ballut" limiti ta` San Giljan tal-kejl superficjali ta` circa sitt itmiem, confinanti mit-tramuntana ma` beni tal-concedenti Pace u Darmanin u mill-punent u nofsinhar ma` toroq godda progettati u minghajr isem delineata ahjar fl-annessa pjanta markata bl-ittra "B" …

ii) <u>Kuntratt tad-19 ta` Frar 1975 - Atti Nutar Dr. S. Abela</u>

B`kuntratt tad-19 ta` Frar 1975 fl-atti tan-Nutar Sammy Abela (Dok F), Rev. John Caruana bhala mandatarju ta` ommu Giuseppa Caruana akkwista minghand Av. Michael A. Refalo bhala mandatarju tal-Patrick Charles Sackville Windle :

(a) a flat situated at first storey-level on the outer wing of Block B of Kappara Court, the said flat numbered internally eighteen (18) formerly numbered two of a block of eight flats. The said Kappara Court is externally unnumbered and is accessible ... looking into Birkirkara Road, Saint Julians ; the said Block B is bordered on the North by the forecourt of the whole Kappara Court, belonging to the successors in title to Sun Valley Estates Limited and others, on the South by a proposed as yet unnamed road, and on the East by property of Island Properties Limited, and on the West by the ... ; the said flat has in common with the other seven flats of this block the entrance, stairwell, stairs, roof, the shaft and the lift and the carport underlying the block of which commodities an undivided eighth part is being transferred together with an undivided forty-eighth part of the forecourt gardens and roads, forming part of the development having an area of seven hundred and twenty seven square canes being bordered on the North by property of Joseph Pace and Joseph Darmanin, on the East by a new unnamed road and on the South by property of the successors in title of Sun Valley Estates Limited ... (b) an adjoining plot of land forming part of the lands named Tal-Ballut in Saint Julians having an area of three thousand four hundred eighty seven point five square feet (3487.5 sq ft) bordered on the South by a proposed unnamed new road, on the West by property of the successors in title pf Wren Investments Company (Malta) Limited and on the North by the above said flat, or other varying and more accurate boundaries, today wholly developed in a studio flat numbered internally eighteen ... and a garage with three separate doors, however all unnumbered officially ... and better shown on the plan marked C and hatched in blue on a deed in the records of Notary George Bonello Du Puis dated twenty third November nineteen hundred and seventy (1970) ...

iii) **<u>Kuntratt tat-22 ta` Mejju 1981 - Atti Nutar Dr. R. Zammit Pace</u>**

Bis-sahha ta` kuntratt tat-22 ta` Mejju 1981 fl-atti tan-Nutar Dottor Remigio Zammit Pace, Rev. John Caruana ghal hutu ahwa Caruana biegh lil Edgar John u Sarah Elizabeth konjugi Nisbet (Dok G) :

flat number eighteen (18) including its backyard forming part of a block of flats known as Kappara Court externally unnumbered in a new unnamed road leading into Birkirkara Road in Saint Julians. The said flat is situated at first floor level of Block C of said Kappara Court and is bordered on the North by the forecourt of the whole Kappara Court, belonging to the successors in title to Sun Valley Estates Limited and others, on the South by property of vendors, and on the East by property of Island Properties Limited, and on the West by the successors in title of Wren Investment Company (Malta) Limited. The said flat has in common with the other seven flats in this block the entrance, stairwell, stairs, roof, the shaft and the lift and the carport underlying the block of which commodities an undivided eighth part is being transferred together with an undivided forty-eighth part of the forecourt gardens and roads, forming part of the development having an area of seven hundred and twenty seven square canes being bordered on the North by property of Joseph Pace and Joseph Darmanin, on the East by a new unnamed road and on the South by property of the successors in title of Sun Valley Estates Limited ...

iv) <u>Kuntratt tal-24 ta` Mejju 1982 - Atti Nutar Dr. G. Bonello Du Puis</u>

Bis-sahha ta` kuntratt tal-24 ta` Mejju 1982 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis (Dok H), Edgar John Nisbet f`ismu propju u ghan-nom ta` martu Sarah Elizabeth biegh lil Joseph Pillow :

flat number eighteen (18) including its backyard forming part of a block of flats known as Kappara Court being externally in Buqrajq Street formerly a new and unnamed road leading into Birkirkara Road in Saint Julians. The said flat is situated at first floor level of Block C of said Kappara Court and is bordered on the North by the forecourt of the whole Kappara Court, belonging to the successors in title to Sun Valley Estates Limited and others, on the South by property of Father John Caruana and others, and on the East by property of Island

Properties Limited, and on the West by the successors in title of Wren Investment Company (Malta) Limited. The said flat has in common with the other seven flats in this block the entrance, stairwell, stairs, roof, the shaft and the lift and the carport underlying the block of which commodities an undivided eighth part is being transferred together with an undivided forty-eighth part of the forecourt gardens and roads, forming part of the development having an area of seven hundred and twenty seven square canes equivalent to three thousand one hundred and sixty one square metres (3161 sq.m.) being bordered on the North by property of Joseph Pace and Joseph Darmanin, on the East by a new unnamed road and on the South by property of the successors in title of Sun Valley Estates Limited ...

v) <u>Kuntratt tat-2 ta` Awissu 1982 - Atti Nutar Dr. M. Gambin</u>

Bis-sahha ta` kuntratt tat-2 ta` Awissu 1982 fl-atti tan-Nutar Dr Maurice Gambin, l-ahwa Caruana qasmu u assenjaw il-wirt tal-genituri taghhom Paul Caruana li miet fl-20 ta` Jannar 1969 u Giuseppa Caruana li mietet fis-26 ta` Novembru 1979. Bhala effett ta` dan l-att, Rev. John Caruana sar uniku propjetarju ta` *studio flat jismu Garden Studio minghajr numru fi triq gdida minghajr isem wara Kappara Court off Birkirkara Road, San Giljan u jmiss dana l-istudio flat, Nofsinhar mat-triq, Punent ma` propjeta` ta` Wren Investments Limited u Lvant ma` propjeta` ta` Sun Valley Estates Limited jew tas-successuri taghhom.* Fl-att jinghad illi *flat tmintax (18) Kappara Road, San Giljan (li minnu gie smembrat dana l-istudio flat) meta dana l-istess flat inbiegh ftit ilu.*

vi) <u>Kuntratt tas-26 ta` Ottubru 2001 - Atti Nutar Dr. H. Grima</u>

Bis-sahha ta` kuntratt tas-26 ta` Ottubru 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima (Dok TC1), Joseph u Lilian konjugi Pillow biegh lill-attrici :

flat externally unnumbered and internally numbered eighteen (18) forming part of Kappara Court in Buqrajq Street in San Gwann formerly in the limits of Saint Julians formerly referred to as being a new and unnamed road leading into Birkirkara Road, the said flat being situate on the first floor level of Block C of said Kappara Court and is bounded on the North by the forecourt of the whole Kappara Court, belonging to the successors in title to Sun Valley Estates Limited and others, on the South by property of John Caruana and others, and on the East by property of Island Properties Limited, and on the West by property of Wren Investment Company Limited or its successors in title, having in common with the other flats in this block the main door, entrance hall, staircase, stairs, drains, lift, and roof and also the carport underlying the block, presently an enclosed garage shared with owner of flat number twenty-two (22) in the same Block C, Kappara Court, together with am umdivided forty-eighth part of the forecourt, gardens and roads, forming part of the Development Kappara Court having an area of three thousand one hundred and sixty one square metres (3161 sq.m.) being bordered on the North by property of Joseph Pace and Joseph Darmanin, on the East by a new unnamed road and on the South by property of the successors in title of Sun Valley Estates Limited ...

vii) <u>Kuntratt tal-1 ta` Lulju 2002 – Atti Nutar Dr. P. Cassar</u>

Il-konvenuti akkwistaw art minghand Rev. John Caruana permezz ta` kuntratt tal-**<u>1 ta` Lulju 2002</u>** fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar (Dok E).

L-art li akkwistaw il-konvenuti hija deskritta hekk :-

porzjoni divisa ta` art tal-kejl ta` mitejn wiehed u erbghin metri kwadri (241 mk) fi Triq is-Seqqer, San Giljan, bhala esenti mill-obbligu tal-hlas ta` cens annwu u perpetwu, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, murija kulurita bil-kulur blu, fil-pjanta annessa markata ittra "P" u fis-site plan markata ittra "P1"

u tikkonfina dina l-art min-nofsinhar mat-triq, mill-punent ma` beni tal-familja Caruana jew is-successuri fit-titolu tieghu u mill-irjieh l-ohra ma` beni ta` diversi persuni mhux maghrufa mill-komparenti. L-imsemmija art kienet gia okkupata minn studio flat jismu Garden Studio fi Triq is-Seqqer, gia triq gdida bla isem wara Kappara Court, off Birkirkara Road, San Giljan li llum twaqqa.

viii) **<u>Kuntratt tal-20 ta` Settembru 2006 – Atti Nutar Dr R. Debono</u>**

L-attrici qeghda tibbaza t-talbiet taghha fuq il-kuntratt tal-**<u>20 ta` Settembru 2006</u>** fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono (Dok A) li bih hija akkwistat minghand Norwin u CPL ; fuq il-kuntratt Norman Spiteri deher ghal Norwin, u Maurice Portelli deher ghal CPL. Fil-kuntratt l-art in kwistjoni hija deskritta :-

Porzjoni diviza ta` l-art maghrufa bl-isem "Tal-Ballut" fil-limiti parrokkjali ta` San Giljan, liema porzjoni ta` art tmiss min-Nofsinhar mat-Triq bl-isem is-Seqer mit-Tramuntana ma` propjeta` tal-kompratrici jew ahjar mal-gnien tar-residenza taghha u mil-Lvant ma` propjeta` ta` Leslie Brooks tal-kejl din il-porzjoni ta` circa sitta u sittin metru kwadru (66 mk) indikata ahjar fi pjanta annessa bil-kulur orangjo, liema pjanta hija mmarkata bhala document B, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha.

c) **<u>Risultanzi</u>**

1) **<u>It-talbiet attrici</u>**

Diga` kien rilevat illi l-azzjoni ta` rivendika, min-natura taghha, titfa` piz qawwi fuq min jipproponi l-azzjoni, ghaliex tispetta lilu l-aqwa prova dwar il-jedd li jghid li ghandu fuq il-beni in kwistjoni. F`azzjoni ta` din ix-xorta, l-attur irid jipprova li ghandu dominju fuq il-haga kif ukoll li akkwista dak id-dominju b`mod legittimu, filwaqt li l-konvenuti jippossjedu dik l-istess haga. L-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm ma jgibx `il quddiem huwa nnifsu l-eccezzjoni li t-titolu tal-gid rivendikat jinsab vestit fih [ara App. Civ. 21.1.1946 – **Agius noe vs Genovese et** – Kollez. Vol. XXXII.I.735 u P.A. 17.3.1961 - **Ellul et vs Ellul et** – Kollez. Vol. XLV.II.586]. **Hekk gara fil-kawza tal-lum.** Jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imharrek jiddefendi ruhu, mhux fuq il-bazi tal-pussess, imma fuq dik ta` titolu, allura f`dak il-kaz il-Qorti jkollha tidhol f`ezami tat-titolu vantat mill-imharrek u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant (App. Civ. 5.10.2001 - **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger**).

Fil-kaz in ezami, indipendentement mit-talbiet rikonvenzjonali li ressqu l-konvenuti, u l-Qorti sejra tqis `il quddiem, il-Qorti trid ta` bilfors issib liema miz-zewg titoli jirrizulta li huwa l-ahjar. It-termini ta` l-azzjoni kif proposta u kontestata tippermetti li titqies bhala *actio publiciana* li tippermetti ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti u thalli fil-gudizzju tal-Qorti li tiddeciedi min mill-kontendenti fil-fehma taghha ghandu l-ahjar titolu fuq il-pussess minghajr il-htiega tal-prova konklussiva w inattakkabbili tat-titolu ta` proprieta`.

Il-kawza tal-lum tittratta dwar sitta u sittin metru kwadru ta` art (66 mk) li tinsab fil-pussess tal-konvenuti. Il-pretensjoni tal-attrici hija li ghandha tigi dikjarata sid ta` dik l-art bis-sahha tal-kuntratt tal-20 ta` Settembru 2006 fl-atti tan-Nutar Dr Rueben Debono li bhala provenjenza tat-titolu jirreferi ghal kuntratt tas-26 ta` Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dr. G. Bonello Du Puis.

Dwar il-kuntratt tas-26 ta` Settembru 2006, il-Qorti tirrileva li l-pjanta Dok B li kienet taghmel parti integrali tal-kuntratt ma kenitx esebita fil-kawza

tal-lum. Tghid ukoll li skond il-kuntratt il-kompratrici specifikament ezentat lin-Nutar milli jaghmel kull tip ta` ricerka (sottolinear tal-qorti).

L-argument kollu tal-attrici huwa illi dawk is-66 mk ta` art qatt ma kienu akkwistati mill-konvenuti bil-kuntratt taghhom tal-1 ta` Lulju 2002 izda baqghu dejjem propjeta` tal-vendituri taghha CPL u Norwin wara li art li originarjament kienet destinata biex issir Triq is-Seqer ma ttiehditx kollha ghal dak l-iskop, u ghalhekk parti minnha baqghet allura mhux zviluppata ; u l-attrici akkwistat 66 mk minn din l-art.

Il-Qorti tirrileva li l-applikazzjoni ghall-izvilupp da parti tal-konvenut ghall-familja Caruana saret fl-2000. Inizjalment l-izvilupp kien jikkomprendi l-art in kwistjoni li jirrizulta car mix-xiehda ta` Rev Caruana li dejjem kienet meqjusa bhala propjeta` taghhom. Skond l-attrici, dak il-feles kien u baqa` ta` Norwin u CPL sakemm ma dawn bieghu lilha fl-2006. Eppure ghad li dak l-izvilupp kien inklussiv ta` dik l-art, Norwin u CPL ma rregistrawx oggezzjoni. U l-permess ghall-izvilupp hareg. Meta beda attwalment l-izvilupp, interveniet Clotilde Camilleri biex tghid li parti mill-art kienet tappartjeni lil Norwin u CPL. Eppure min-naha ta` dawn it-tnejn ma sar propju xejn. Biex ma jieqafx l-izvilupp saru *amended plans* u applikazzjoni gdida, bl-art in kwistjoni tibqa` barra. Anke dan il-permess hareg minghajr oggezzjoni formali minn hadd. Kien biss meta sar ir-*renewal* tal-permess li l-attrici rregistrat l-oggezzjoni taghha. Dawn il-fatti juru certament inkonsistenza fl-imgieba ta` dawk li suppost kienu s-sidien tal-art u cioe` Norwin u CPL. L-impressjoni ferma li tiehu l-Qorti hija li Norwin u CPL kienu disinteressati ghal kollox mill-kwistjoni u ccaqalqu ghaliex interveniet Clotilde Camilleri.

Il-kwistjoni kollha pero` mhijiex x`qeghda tippretendi jew tallega l-attrici izda xi kwalita` ta` provi gabet u sa liema grad dawk il-provi jwasslu tenut kont illi l-azzjoni attrici hija l-*actio rei vindicatoria.*

Il-Qorti kienet tippretendi li l-attrici ggib l-ahjar prova ta` kif kienet progettata Triq is-Seqer u kif fil-fatt saret. Kienet prova disponibbli u reperibbli minghajr wisq problemi imbaghad ghal *actio rei vindicatoria.* Eppure l-attrici deherilha li kienet sodisfatta b`attitudini approssimattiva fis-sens li kkonkludiet minghajr xrara ta` prova li l-feles baqa` propjeta` ta` Norwin u CPL.

Skond l-attrici, l-art kontestata kienet tigi wara l-flat 18 li l-attrici akkwistat fis-26 ta` Ottubru 2001. Waqt il-gbir tal-provi, hemel kienu l-provi anke konfuzi li ttentaw igibu l-partijiet dwar kif kien ffurmat il-flat 18. Il-Qorti tistqarr li mhuwiex car ma` liema flat kienet tabbina l-art kontestata u cioe` jekk huwiex mal-flat 18 jew mal-istudio flat li llum m`ghadux hemm ghax twaqqa` biex sar l-izvilupp mill-konvenuti. Irid jinghad li waqt l-ezami u l-kontroezami tax-xhieda qamet kontroversja shiha dwar jekk il-flat 18 kellux bitha. Mill-*contract trail* fuq riferita jirrizulta illi sakemm il-flat 18 gie ghand Joseph Pillow il-fond kien jinkludi *backyard* ; meta l-fond ghadda minghand Pillow ghal ghand l-attrici, il-*backyard* ma ssemmietx aktar. Ghaliex jibqa` misteru. Anke hawn l-attrici naqset li tressaq bhala xhud lil Joseph Pillow biex jiddeponi dwar il-*backyard* u x`kien biegh lill-attrici. Jibqa` fatt illi Rev Caruana xehed illi meta biegh il-flat 18 bieghu minghajr art ohra. X`ried ifisser b`art ohra mhuwiex daqstant kristallin. Li certament rrizulta huwa li kull ma kien hemm fl-art mar mal-istudio flat u kif twaqqa` l-istudio flat, l-art kontestata marret mal-izvilupp. Fl-istess waqt Rev Caruana ghamilha cara fix-xiehda tieghu illi nkiteb dak li nkiteb fuq il-pjanta tal-kuntratt tal-1 ta` Lulju 2002, dwar li kien qed jigi trasferit lill-konvenuti, ma kellu l-ebda dubju jew disputa u cioe` illi l-art mertu ta` din il-kawza kienet trasferita lill-konvenuti.

Il-Qorti jidhrilha li ghandha tislet paragun bejn il-kwalita` tax-xiehda ta` Rev Caruana u dik ta` Maurice Portelli ; meta taghsarhom it-tnejn, il-kwadru li johrog huwa aktar attendibbli fil-kaz ta` Rev Caruana milli l-istampa li tohrog mit-testimonjanza fqira minn fatti ta` Maurice Portelli. Mhijiex prova l-fehma ta` Maurice Portelli waqt ix-xiehda tieghu in kontroezami illi ghalih *moralment* l-art kienet ta` Clotilde Camilleri. Dak li haseb *moralment* Maurice Portelli mhuwiex rilevanti. Li tassew huwa rilevanti huma l-fatti u d-dritt li jwassal ghal trasferiment tajjeb u skond il-ligi.

Skond l-attrici, il-porzjoni ta` art li hija akkwistat, mertu ta` din il-kawza (ara r-ritratt Dok H u l-pjanta Dok I) ma tista` qatt tappartjeni lill-konvenuti. Skond l-attrici, kemm mill-kuntratt Dok E li bih akkwistaw il-konvenuti kif ukoll mill-pjanta Dok P li kienet hemm annessa, l-art illi akkwistat hi kienet inkluza mal-art illi akkwistaw il-konvenuti. Fil-pjanta dahal il-kliem "*area in dispute*". Il-konvenut u l-Perit Samuel Formosa xehdu dwar ghala kien inkluz dak il-kliem. Il-Qorti tqis plawsibbli l-ispjegazzjoni li ta l-konvenut korraborat mill-Perit Samuel Formosa. Il-Qorti tqisha ukoll attendibbli u tghid li l-attrici m`ghadhiex ghalfejn taggrappa ma` dawk il-kliem biex issostni l-*actio reivindicatoria* taghha. Min ikollu x`jahbi imbaghad f`kuntratt ta` kompravendita ma jannettix pjanta bil-kliem "*area in dispute*". Minn awl id-dinja, jaghmel il-maqlub. Mela jaghmel sens dak li xehed il-konvenut.

Irrizulta li ghal Norwin fil-kuntratt tal-akkwist ta` l-attrici deher Norman Spiteri meta dik il-kumpannija kienet giet xjolta fil-31 ta` Dicembru 1981. Norman Spiteri kien azzjonista ; kien ukoll direttur qabel ix-xoljiment. Wara x-xoljiment, jekk kellu jidher xi hadd ghal Norwin, dan ma kellu jkun hadd hlief l-istralcjarju taghha. Dan ikompli jfisser illi fil-kuntratt tal-20 ta` Settembru 2006, *stando agli atti*, Norman Spiteri ma kellux *locus standi* u kwindi kien prekluz milli jidher ghal Norwin. Apparti l-kwistjoni tal-validita` tal-kuntratt, hemm dubju dwar il-provenjenza. Li jinghad "xott xott" li Norwin u CPL kisbu t-titolu taghhom mill-kuntratt tas-26 ta` Mejju 1966 huwa ftit li xejn ghaliex minn analizi ta` dak il-kuntratt wiehed ma jsibx korraborazzjoni certa, cara, u inekwivoka ta` dak li l-kuntratt tal-20 ta` Settembru 2006 ighid li akkwistat l-attrici. Kuntratt huwa titolu imma huwa maghruf li t-titolu ma huwiex haga ohra hlief presunzjoni li dejjem u specjalment f`kaz ta` rivendikazzjoni, trid tigi pruvata.

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti, wara li qieset l-atti ta` kawza li qarrbu l-1000 pagna, li l-provi li gabet l-attrici huma nkonklussivi fl-isfond tal-azzjoni tentata minnha. Taghmel riferenza ghal **Laurent** - Vol VI para 159 :- "*In vano il rivendicante invoca un atto di vendita`. Questo atto prova che il venditore gli ha trasmessi i diritti che aveva sulla cosa ; ma per trasmettere la proprieta` bisogna essere proprietario : il rivendicante dunque deve provare che il suo autore era*

proprietario". Fil-kaz tal-lum, l-attrici halliet lill-Qorti sprovvista minn dawk l-atti pubblici li setghu jsostnu tassew sal-grad rikjest mill-*actio rei vindicatoria* li l-istanza taghha ghandha tirnexxi.

Fil-konsiderazzjoni ta` l-provi li gabu l-konvenuti, il-Qorti ma tistax ma tqisx dak illi xehed ghal darba, darbtejn n-Nutar Pierre Cassar dwar il-kuntratt li bih akkwistaw il-konvenuti minghand Rev. Caruana. Huwa minnu (li bhal fil-kaz tal-kuntratt tal-attrici) ma sarx konvenju. Huwa minnu (li bhal fil-kaz tal-attrici wkoll) ma sarux ricerki ; anzi fil-kaz tal-attrici, in-nutar li ppubblika l-kuntratt mar oltre u ghamel dikjarazzjoni "ad hoc" fil-kuntratt dwar esenzjoni ta` kull tip ta` ricerka. Fil-kaz tal-kuntratt tal-konvenuti, Dr Cassar ghamel dikjarazzjoni cara u cioe` illi ma kellux prova mija fil-mija tat-titolu li akkwistaw il-konvenuti bil-kuntratt li ppubblika hu.

Dan premess il-Qorti tirrileva illi vera li l-kuntratt sar ta` malajr ; sahansitra pjanta bil-kliem "*area in dispute*" kienet annessa. Vera li ma sarux ricerki u l-unika *fonte di provenienza* kien l-att ta` divizjoni tal-familja Caruana. Fl-istess waqt fil-kors tal-kawza kien esebit il-kuntratt tad-19 ta` Frar 1975 fl-atti tan-Nutar Dr Sammy Abela (Dok F) li almenu fil-fehma ta` din il-Qorti ghandu jbieghed kull dubju. Dak il-kuntratt huwa prova nkonfutabbli tat-titolu tal-familja Caruana li in parte baqa` ghaddej sa ghand il-konvenuti.

Ghal din il-Qorti, ix-xiehda ta` Rev Caruana – hi x`hini l-parentela tieghu mal-konvenut – hija affidabbli u sejra torbot fuqha anke ghaliex tinserixxi tajjeb ferm fil-mosajk mhux facli li tipprezenta din il-kawza. Irrizulta li meta Rev Caruana biegh il-flat huwa bieghu bil-*backyard*, pero` zamm il-porzjon ta` art li hija mertu ta` din il-kawza ; hawn si spjega ghala l-art ghandha dik il-forma L mhux rettangolari.

Fl-affidavit tieghu a fol 820 Rev. Caruana jixhed hekk :-

"1. Jiena kont xtrajt il-proprjeta` li qeghda Kappara Court B`Kara Road Kappara ... Jiena kont xtrajt flat bil-bitha mieghu, studio flat li minn li studio flat kien jaghti ghal bicca art li llum ghadha mhix mibnija, bicca art u garage. Dan sar fid-19 ta` Frar 1975 fl-atti tan-Nutar Michael Angelo Refalo.

2. Jien sussegwentement beghet il-flat numru 18 flimkien mal-bitha fl-atti tan-Nutar Dr Remigio Zammit Pace fit-22 ta` Mejju 1981. Jiena meta beghet il-flat beghettu mal-backyard li kienet safejn hemm ic-cint illum li jifred il-bitha tal-flat mal-art li ghadha mhix mibnija li dak iz-zmien kien gnien ...

3. Jiena zgur li ma beghetx ukoll dik il-parti tal-gnien ta` wara l-bitha tant li meta beghetu kien hemm hajt li jaqsam il-bitha tal-flat 18 mal-proprjeta` tieghi ...

4. Jien sussegwentement kont beghet l-istudio flat u l-bicca art mieghu lil Silvio Camilleri u l-mara tieghu Rita Camilleri."

Irrizulta illi f`affidavit ulterjuri (fol 841), l-istess Rev. Caruana xehed hekk :

"Jiena nerga` ntenni li zgur li meta fit-22 ta` Mejju 1981 bieghet flat 18 ma kontx beghet l-bicca art li hemm il-kwistjoni dwarha."

Minn esami tal-kuntratti tal-partijiet, in partikolari (izda mhux biss) il-provenjenza, il-Qorti hija tal-fehma illi t-titolu li qeghda tivvanta l-attrici huwa dubjuz meta mqabbel ma` dak tal-konvenuti. Dan qieghed jinghad anke fl-isfond ta` provi ohra li tressqu sabiex il-Qorti tiehu konjizzjoni taghhom.

Il-Qorti hija sodisfatta mill-provi tal-konvenuti fl-assjem taghhom u qeghda ghalhekk tilqa` l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tichad t-talbiet attrici ghaliex il-konvenuti ghandhom titolu ahjar.

2) <u>It-talbiet rikonvenzjonali</u>

Fuq punt ta` dritt, partikolarment ghall-ewwel talba, il-Qorti tirrileva illi dik tal-konvenuti (ghad-differenza ta` dik attrici) mhijiex l-*actio reivindicatoria* propju ghaliex wiehed mill-elementi tal-azzjoni ta` rivendika huwa mankanti u cioe` l-pussess. Fil-kaz tal-lum huwa fatt inkontestat li l-art in kwistjoni hija fil-pussess tal-konvenuti u ghalhekk taghhom mhijiex l-azzjoni ta` rivendika izda hija azzjoni petitorja.

Ghar-rigward tal-ewwel talba, il-Qorti m`ghandhiex x`izzid ma` li diga` rrilevat ; fuq bilanc ta` probabilitajiet, din id-darba, l-art in kwistjoni hija propjeta` tal-konvenuti.

Tghaddi issa ghat-tieni talba.

Kienu prezentati bhala prova l-*memorandum* u l-*articles of association* ta` CPL u Norwin.

Skond l-atti socjetarji ta` CPL, jirrizulta li din il-kumpannija, li ghandha n-numru ta` registrazzjoni C49, kienet registrata fis-7 ta` Gunju 1965. Ghadha operanti sal-lum u l-ahhar bdil tad-diretturi sar fit-22 ta` Marzu 1998. Fid-data

tal-kuntratt tal-akkwist tal-attrici, Maurice Portelli kien direttur u seta` jikkontratta ghal CPL. Mela fejn si tratta CPL, kollox sar skond il-ligi.

Skond l-atti socjetarji ta` Norwin, jirrizulta li din il-kumpannija, li kellha n-numru ta` registrazzjoni C283, kienet registrata fit-12 ta` April 1966. Jirrizulta li l-kumpannija kienet xjolta fil-31 ta` Dicembru 1981 u dakinhar stess nhatar Reginald V. Demarco bhala stralcjarju. Irrizulta li Demarco miet snin ilu u qatt ma kien sostwit. Li jfisser li l-kumpannija ghadha mhijiex stralcjata. Huwa pacifiku li wara li kumpannija tigi xjolta, l-istralc huwa dak il-perijodu transitorju mehtieg ghad-determinazzjoni tal-attiv b`serje ta` operazzjoniiet intizi biex jillikwidaw l-affarijiet u biex jigu rizoluti l-vertenzi pendenti. Wara li kumpannija tigi xjolta, jintemm ir-rwol tad-diretturi. Ikun jifdal is-soci pero` waqt l-istralc is-soci ma jirrapprezentaw lill-kumpannija. Ir-responsabilita` hija tal-istralcjarju ; huwa ghandu l-mandat biex igib ghat-terminu l-operazzjonijiet pendenti tal-kumpannija, jikkustodixxi l-patrimonju tas-socjeta`, jezigi l-hlas tal-krediti, jinvestiga l-pretizi kollha avvanzati kontra s-socjeta` mill-kredituri taghha, jiddeciedi l-kwistjonijiet ta` gradwazzjoni li jinqalghu, jestingwi l-passivitajiet, jaghmel pjan ta` distribuzzjoni ta` l-attiv u jahseb ghat-tqassim meta l-pjan ikun approvat. L-istralcjarju huwa prekluz milli jaghti hajja ghal operazzjonijiet godda ghaliex appuntu l-funzjoni tieghu hija dik li jillikwida l-affarijiet ga mibdijin u ghalhekk biss huwa limitat l-inkariku tieghu. Wara jitlesta l-istralc, is-socjeta` tigi estinta.

Dan premess, il-Qorti tghid illi Norman Spiteri ma setax jidher ghal Norwin fuq il-kuntratt mal-attrici. Dan kien kompitu tal-istralcjarju. Jekk l-istralcjarju miet u ma kienx sostwit, Norwin ma setghetx taghmel il-kuntratt qabel jinhatar stralcjarju gdid.

Determinati l-fatti, il-kwistjoni li tissolleva t-tieni talba hija min ghandu l-jedd jikkontesta l-validita` tal-kuntratt tal-20 ta` Settembru 2006. Huwa evidenti mit-tieni talba li l-konvenuti qeghdin jitolbu mill-Qorti dikjarazzjoni ta` nullita` ta` dak il-kuntratt mhux abbazi ta` xi raguni indikata mil-ligi stess bhal

ma hija l-*actio pauliana* jew *revocatoria.* Qeghdin jikkontendu li l-kuntratt huwa null ghaliex il-venditrici Norwin kienet kumpannija xjolta.

Il-Qorti mhijiex se tidhol fil-mertu ta` jekk il-kuntratt huwa null jew annullabbli. L-ewwel ma trid tistabilixxi huwa lil min tispetta azzjoni ta` nullita` f`cirkostanzi bhal dawk tal-kaz tal-lum.

Huwa pacifiku li l-konvenuti ma kienux kontraenti fil-kuntratt tal-20 ta` Settembru 2006. Ghalhekk jista` jigi argomentat illi dak in-negozju ghalihom kien *res inter alios acta.*

Hemm differenza ta` sostanza bejn azzjonijiet ta` rexxissjoni, ta` nullita u ta` rizoluzzjoni ta` kuntratti.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti tal-10 ta` Gunju 1965 fil-kawza "**Emmanuele Calleja vs Joseph Grech**" (Vol. XLIX.ii.955) inghad hekk :-

"Id-differenza hi cara in kwantu fin-nullita` l-kuntratt ma jkun qatt ezista, fir-rexxissjoni l-kuntratt, ghalkemm validu, ikun difettuz u ghalhekk annullabbli mentri fir-rizoluzzjoni l-kuntratt ikun perfett imma semplicement soggett ghax-xoljiment fil-kaz li xi wahda mill-partijiet ma tissoddisfax l-obbligazzjoni taghha."

Ir-rekwiziti essenzjali biex kuntratt ikun jiswa` huma stabbiliti fl-**Art 966 tal-Kap 16** u dawn huma :-

(a) *illi l-partijiet ikunu kapaċi biex jikkuntrattaw ;*

(b) *il-kunsens ta' dak illi jobbliga ruħu ;*

(ċ) *ħaġa żgura li tkun l-oġġett tal-kuntratt ;*

(d) *kawża leċita biex wieħed jobbliga ruħu.*

Il-Qorti tal-Appell ittrattat dawn l-elementi fis-sentenza taghha tat-28 ta` Gunju 1957 fil-kawza "**Gaetano Spiteri vs Carmelo Spiteri et**" (Vol. XLI.i.412).

Kundizzjoni mehtiega f`kawza ta` nullita` hija li l-azzjoni tista` tigi percepita biss minn xi hadd mill-partijiet kontraenti u mhux ukoll minn terzi.

Ighid **Giorgi** fil-para 146 ta` *Teoria Delle Obbligazioni nel Diritto Italiano – Settima Edizione – Vol III* :

L`azione di nullita` o resissione e` il mezzo giuridico concesso al contraente, che si obbligo` invalidamente o fu leso un contratto, di biberarsi dagli effetti pregudicevoli dell`assunta obbligazione ottenendone l`annullamento, o rescissione che dir si voglia ...

Imbaghad jibqa` jinsisti fil-para 156 :

Quel solo contraente ... puo` fare pronunciare la nullita`.

(ara : Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri : **Raymond Debrincat et noe vs Angelo Cefai et noe** – 12 ta` Jannar 2010).

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi talba ghan-nullita` tal-kuntratt tal-20 ta` Settembru 2006 ghar-ragunijiet dedotti fit-tieni talba rikonvenzjonali ma tikkompetix lill-konvenuti ladarba ma kienux parti f`dak il-kuntratt izda tispetta lill-kontraenti ghal dak il-kuntratt.

Il-Qorti qeghda ghalhekk tichad it-tieni talba bla ma tidhol fil-mertu.

Nigu ghat-tielet talba.

Milqugha l-ewwel talba, il-Qorti sejra tilqa` t-tielet talba, anke jekk irrigettat it-tieni talba, ghaliex it-tieni u t-tielet talbiet huma distinti u mhux konsegwenzjali wahda ghall-ohra.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :

Tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni tat-talbiet attrici skond l-Art 1224 tal-Kap 16, spejjez ghall-konvenuti.

Tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni tat-talbiet attrici skond l-Art 2140 tal-Kap 16, spejjez ghall-konvenuti.

Tichad l-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni tat-talbiet attrici skond l-Art 2143 tal-Kap 16, spejjez ghall-konvenuti.

Tilqa` l-eccezzjonijiet kollha l-ohra tal-konvenuti, spejjez ghall-attrici.

Tichad it-talbiet kollha tal-attrici, spejjez ghall-attrici.

Tichad l-eccezzjonijiet tal-attrici ghat-talbiet rikonvenzjonali.

Tilqa` l-ewwel u t-tielet talbiet rikonvenzjonali.

Tichad it-tieni talba rikonvenzjonali.

Limitatament ghall-kontrotalba u ghall-eccezzjonijiet tal-attrici ghall-istess, tordna li kull parti tbati l-ispejjez taghha, u dan bl-applikazzjoni tal-Art 223(3) tal-Kap 12.

< Sentenza Finali >

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