QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 18 ta' Lulju 2017

Numru 4

Rikors Numru: 1263/11 JA

Alfred u Concetta konjuġi Borg, Constantino u Mary konjuġi Borg, f'isimhom proprju u għan-nom tas-soċjeta` *en nom collectif* "Alfred and Constantino Borg"

v.

Nazzareno Vella

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Nazzareno Vella mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' April 2013, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-istess atturi appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-

ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**Il-Qorti,**

"Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fl-20 ta' Diċembru 2011 li permezz tiegħu l-atturi f'isimhom u f'isem s-soċjeta' attriċi ppremettew:

"Illi huma jippossjedu porzjoni ta' art imsejħa "Tal-Fgura" fil-kuntrada tas-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, aħjar deskritta fil-kuntratt t'akkwist tat-28 ta' Mejju, 19699, atti Nutar George Bonello Du Puis;

"Illi l-atturi kkonċedew b'mera tolleranza din l-istess porzjoni ta' art lil Kalċidon Vella, in-nannu patern tal-intimat, li talabhielhom biex ikun jista' jaħdimha;

"Illi llum l-intimat qiegħed jiddetjeni l-art fuq deskritta u dan mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

"Illi għalkemm interpellat, anke uffiċjalment, biex jiżgombra minn din l-art, l-intimat irrifjuta li jagħmel dan u, anzi, qiegħed javvanza l-pretensjoni illi l-art in kwistjoni hija proprjeta' tiegħu;

"Jgħid għalhekk l-istess intimat il-għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-porzjoni ta' art imlaqqma "Tal-Fgura", fil-kuntrada tas-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan hija proprjeta' esklusiva tal-atturi *proprio et nomine*;

"2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat qiegħed jokkupa u jiddetjeni l-istess porzjoni ta' art fuq deskritta mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

"3. Tikkundanna lill-intimat jiżgombra mill-istess porzjoni ta' art denominata "Tal-Fgura", u dan fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn dina l-Qorti.

"Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tal-14 ta' Ġunju 2011 kontra l-intimat inġunt minn issa għas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

"Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fit-23 ta' Jannar 2012, li permezz tagħha eċċepixxa:

"Illi mhux minnu li r-rikorrenti huwa fil-pussess ta' art imsejħa "Tal-Fgura" limiti ta' San Ġiljan billi dik l-art hija fil-pussess tal-intimat u ilha fil-pussess tal-intimat, u qabel dan ta' missieru għal aktar minn tletin

sena, fil-fatt ilha fil-pussess tiegħu u ta' missieru ilha żmien twil ħafna, wieħed jikkalkola xi ħamsin sena;

"Illi *inoltre* mhux minnu li l-art kienet mogħtija mera tolleranza lil Kalċidon Vella tant li missier l-intimat ċertu Antonio Vella kien akkwista din l-għalqa bi ftehim ma' ċertu Giuseppi Sciberras u kien daħal jaħdimha minflok Giuseppi Sciberras meta dan ċedihielu, fil-fatt missier l-intimat kien ħa l-pussess ta' din l-għalqa u kien jagħmel minnha bħala tiegħu;

"Illi mhux minnu li l-intimat qiegħed jiddetjeni l-art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi tant li wara li tahielu missieru huwa dejjem żammha bħala tiegħu u qatt ma ġie molestat effettivament fil-pussess li kellu ta' din l-art;

"Għaldaqstant l-esponent jeċċepixxi li fi kwalsijasi każ ir-rikorrenti jridu jagħtu prova tat-titolu tagħhom u *inoltre* l-preskrizzjoni ta' tletin sena għat-tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

"Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

"Rat l-affidavits;

"Semgħet il-provi;

"Rat l-atti proċesswali u l-verbal tat-23 ta' Jannar 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' li l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet;

"Rat l-istess noti ta' sottomissjonijiet rispettivi;

"Ikkunsidrat;

"Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenut qed jokkupa proprjeta' tagħhom b'tolleranza u allura bla titolu, u kwindi qed jitolbu l-iżgumbrament tiegħu minnha. Il-konvenut qed jeċċepixxi l-preskrizzjoni trentennali *ai termini* tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk din hija l-hekk imsejħa azzjoni rivendikatorja.

"Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Giuseppe Buhagiar vs Gużeppi Borg"**. F'dik il-kawża intqal illi *"kwalunkwe dubju għandu jimmilita favur il-konvenut possessor".* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar"** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente** li qal illi:

> *"La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L' attore in conformita' delle regole generali, ha l' onere di dimostrare il suo diritto; ha l' onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all' infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di* ***probatio diaboliċa****)."*

"Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi:

> *"… il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li u jagħmel in forza tal-****actio publicana****. Hekk fil-kawża* ***Attard nomine vs Fenech*** *deċiza mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll Fenech vs Debono Prim Awla 14 -5- 1935)."*

"Illi għalhekk għalkemm l-izvilupp jidher riċenti fil-verita' l-hekk imsejħa **actio publiciana** kienet ġja' ġiet applikata 'l fuq minn mitt sena ilu. Dan japplika fil-kawża odjerna billi l-konvenut qed jeċċepixxi li għandu titolu.

"Illi l-atturi esebew il-kuntratti relattivi li permezz tagħhom huma akkwistaw l-proprjeta' in kwistjoni. L-att tal-akkwist kien a favur ta' soċjeta' oħra – Borg Brothers Limited – iżda fl-affidavit tiegħu l-attur Alfred Borg ippreċiża li eventwalment l-assi tagħha ġew trasferiti lis-soċjeta' attriċi u dan ma giex kontestat. Ġew esebiti kuntratti oħra li ma jħallux dubju f'dan l-aspett, u anke ġew esebiti riċevuti ta' ħlas taċ-ċens. Għalhekk in vista ta' dan l-eżitu tal-kawża jiddependi fuq il-provi tal-konvenuti.

"Ill kif ġja' ssemma, il-konvenut qed jibbaża t-titolu tiegħu biex jippossjedi l-fond a bazi tal-preskrizzjoni trentennali (l-artikolu **2143** tal-Kap. 16). Skond dan l-artikolu:

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

"Illi huwa mgħallem illi *"min jallega l-użukapjoni trigenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew*

tal-bona fede. U l-bona fede ma hijiex eskluża bil-fatt li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku u mhux ekwivoku." (**Vol. XXV P I p 105**)

"Illi fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"Dr. Carmel Apap Bologna vs Emanuel Sammut"** (deċiża fit-28 ta' Marzu 2003) ġie wkoll spjegat: *"illi huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-fini tal-preskrizzjoni akkwistiva in kwantu min ma għandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien għax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili: "<u>Dawk li jżommu l-ħaġa f' isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħha ma jistgħux jippreskrivu favur tgħhom innifishom, bħal ma huma l-kerrejja, id-depositarji, l-usufruttwarji u ġeneralment dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom innifishom</u>". Jinsab imbagħad spjegat li l-elementi tal-pussess huma tnejn – dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi id-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus, corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed ikollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgwadija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja."* (**"Carmelo Caruana vs Orsla Vella"**, Appell Ċivili 13 ta' Marzu 1953 u **"Victor Chetcuti vs Michael Xerri"**, Appell Ċivili, 31 ta' Mejju 1996).

"Illi huwa mill-ewwel ċar minn dan l-insenjament li l-konvenut ma jistax jibbenefika minn din il-preskrizzjoni. Il-konvenut jgħid li l-għalqa kien għaddiha lil missieru ċertu Giuseppi Sciberras, iżda ma ġie esebit ebda kuntratt f'dan is-sens. Lanqas ma jirriżulta li ġiet denunzjata fl-okkażjoni tal-mewt ta' missieru – anzi l-atturi stess ħadu l-iżbriga li jesebixxu r-riċerki tal-konvenut li jwasslu għall-konvinċiment assolut tal-Qorti li l-atturi qed jgħidu s-sewwa meta jgħidu li l-art kienet ġiet mogħtija b'tolleranza lill-antenat tal-konvenut, u dan jaf tajjeb li l-art mhix tiegħu. Fuq il-bażi li kien qed jippossjedi b'tolleranza, huwa qatt ma jista' jivvanta pussess validu biex isir sid skont l-artikolu ċitat minnu.

"Illi kif intqal fis-sentenza riportata fil-**Vol. XLVI.II.619** fl-ismijiet **"Abela vs Zammit"**:

> *"jekk l-istess ċitat jagħzel …li għall-azzjoni attriċi jeċċepixxi dritt ta' proprjeta' huwa jkun qiegħed impliċitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, iżda jkun qiegħed jgħid lit-titolu tiegħu huwa aktar valid u kwindi skont ir-regoli probatorji ' reus in excipiendo fit actor', din id-difiża timporta li l-konvenut jgħaddi għall-provi tat-titolu tiegħu u jekk ma jirnexxix fil-mertu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titolum quam habere vitiosum".*

"Illi fl-istess sens wieħed jista' jiċċita s-sentenzi fl-ismijiet **"Mizzi nomine vs Azzopardi"** (deċiża fis-27 ta' Marzu 1996, Qorti tal-Appell) u **"Benmar Company Limited vs Charlton Frank Saliba"**, (deċiża mill-Prim' Awla, fid-9 ta' Ottubru 2003).

“**DEĊIŻJONI**

“**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa’ t- talbiet kollha attriċi. Għall-fini tat-tielet talba tipprefiġġi terminu ta’ xahrejn għall-iżgumbrament, liema terminu jibda jiddekorri mill-llum.**

“**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut.**”

Rikors tal-appell tal-konvenut (13.05.2013)

3. Il-konvenut ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha. L-aggravji tiegħu huma s-segwenti:

Il-prova tat-titolu li kienet tinkombi fuq l-atturi

4. Il-konvenut appellant jargumenta li l-provi mressqa mill-atturi rigwardanti l-allegat titolu li għandhom fuq l-art in kwistjoni la huma ċari u wisq anqas konklussivi. Isostni li ma hemmx prova tan-ness bejn l-atturi u s-soċjeta` li kienet akkwistat il-proprjeta` (Borg Brothers Ltd) u ma hemmx ċertezza li l-kuntratt in kwistjoni jirrigwarda l-proprjeta` reklamata bil-kawża odjerna.

5. Flimkien mar-rikors tal-appell tiegħu huwa ppreżenta Dok A u jispjega li huwa kopja tas-site plan li ppreżentaw l-atturi mar-rikors tagħhom (a fol 6) li fuqha hemm art indikata bl-iswed (li fuq dan id-Dok A l-istess art indikata bl-iswed hija indikata bl-isfar) u jaċċenna għall-fatt

li skont il-perit Samuel Formosa A&CE tali art fiha madwar ħamest itmien - u cioe` iktar mit-tomnejn u nofs tal-art in kwistjoni.

(i) il-pussess tal-konvenut appellant

6. Il-konvenut jissottometti illi huwa ġab prova konklussiva li ilu jippossjedi l-art in kwistjoni *uti dominus* b'mod pubbliku, inekwivoku, u mingħajr interruzzjoni għal perjodu ta' iktar minn tletin (30) sena. Huwa ħass ruħu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti skartat l-allegazzjoni tiegħu li kien akkwista l-proprjeta` bil-preskrizzjoni akkwiżittiva għar-raġuni li ma ġie esebit l-ebda kuntratt biex juri li Ġużeppi Sciberras kien ċeda l-art lil missieru, u wkoll għaliex l-art ma ġietx denunżjata wara l-mewt ta' missieru. Jgħid li meta Sciberras għaddielu l-art ma kienet saret l-ebda skrittura u jispjega li ma kienx niżżel l-art fid-denunzja wara li miet missieru proprju għaliex missieru kien diġa għaddiha lilu. Isostni li hu kien ħa l-pussess tagħha b'mod pubbliku, u li wara d-dekors ta' tletin sena akkwista titolu fuqha. Jikkummenta wkoll illi mhux verosimili li l-atturi, li jħallsu ċens fuq l-art, iħallu lil ħaddieħor jaħdimha u lanqas biss jitolbu mingħandu tal-anqas iċ-ċens impost fuqhom.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi appellati (20.05.2013)</u>

7. L-atturi appellati wieġbu biex jgħidu li ma teżisti l-ebda raġuni konvinċenti sabiex din il-qorti tiddiskosta ruħha mill-konklużjoni raġġunta

fis-sentenza appellata. Anzi jsostnu li l-appell huwa fieragħ u l-konvenut għandu jiġi assoġġettat għad-*doppio spese.*

8. Dwar l-ewwel aggravju, jirreferu għall-affidavit ta' Alfred Borg esebit mar-rikors promotur. Fl-ewwel lok jaċċennaw għall-fatt li Borg effettivament spjega kif il-proprjeta\` akkwistata mis-soċjeta\` għaddiet fis-sħubija *en nom collectif*, ikkostitwita skont l-istatut esebit. Fit-tieni lok jgħidu li Borg spjega wkoll illi minbarra l-proprjeta\` mertu ta' din il-kawża, huma kienu akkistaw b'kuntratt separat porzjoni oħra ta' art adjaċenti għaliha. Jikkummentaw li Alfred Borg la ġie kontro-eżaminat u lanqas ma tqajmet xi difiża kontrastanti l-estenzjoni tal-art. Għalhekk jargumentaw illi mhux permissibbli illi dak li l-konvenut appellant naqas b'kura li jagħmel fl-istadju propizju tal-ġbir tal-provi, jitħalla jagħmlu f'din l-istanza. Konsegwentement isostnu li r-rapport (ossia notamenti fuq site plan) tal-Perit Samuel Formosa, prodott flimkien mal-appell għandu jiġi sfilzat jew għal kollox injorat.

9. Dwar it-tieni aggravju, isostnu li l-provi juru illi r-raba ma kienx esklussivament fil-pussess tal-konvenut (anke għaliex skont ħutu stess, bdiet tinħadem mill-aħwa), u għalhekk ma tistax titwemmen il-verżjoni tiegħu illi missieru kien għaddiha lilu. Inoltre jaċċennaw ukoll għall-fatt li l-konvenut stess kien xehed illi <u>sa fejn kien jaf hu</u> l-għalqa kienet tagħhom, u jargumentaw illi dan huwa dimostrattiv tal-fatt li ma kellux "l-*animus rem sibi habendi*", li huwa element bażiku għall-pussess "*ad*

usucapionem".

10. Dwar il-kumment tal-konvenut appellant rigwardanti l-ħlas taċ-ċens (u cioe` li mhux verosimili li l-atturi jħallsu ċens fuq l-art, iħallu lil ħaddieħor jaħdimha u lanqas biss jitolbu mingħandu tal-anqas iċ-ċens impost fuqhom) l-atturi appellati invece jargumentaw illi dan idgħajjef u mhux isaħħaħ il-pożizzjoni tal-konvenut għaliex dan juri ben ċar illi l-għalqa kienet tassew ingħatat minn Alfred Borg u ħuh lil Kalcidon Vella "bi pjaċir", u cioe` b'tolleranza.

Kronoloġija tad-Dokumenti

11. Fil-25 ta' Marzu 1969[1] sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li permezz tiegħu Mary Coleiro ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa lil Francis Stivala, l-għalqa "Tal-Fgura" kontrada "Tas-Swieqi", limiti San Ġiljan, konsistenti fi tliet ħbula, bil-kejl ta' żewġt itmien, ħames sigħan u ħames kejliet (2T.5S.5K) versu ċ-ċens annwu ta' £50, bil-patt li jekk joħorġu permessi ta' bini fuq iktar minn terz (1/3) tal-art, isir att pubbliku sabiex iċ-ċens jiġi awmentat bil-mod stipulat fl-istess kuntratt.

12. Xahar wara, fil-25 ta' April 1969[2] sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li permezz tiegħu Francis Stivala biegħ u ttrasferixxa lil

[1] Fol 67-69
[2] Fol 61 et seq

Joseph Pace f' isem Andrew Properties (Malta) Ltd għall-prezz ta' £500, l-għalqa "Tal-Fgura" kontrada "Tas-Swieqi", limiti ta' San Ġiljan, konsistenti fi tliet ħbula, bil-kejl ta' cirka żewġt itmien, ħames sigħan u ħames kejliet (2T.5S.5K), libera u franka, u soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £50 pagabbli lil Mary Coleiro bil-mod stipulat fil-kuntratt tal-25 ta' Marzu 1969. Ma dan il-kuntratt kienet ġiet annessa site plan bil-proprjeta` indikata fuqha.[3]

13. Xahar wara, fit-28 ta' Mejju 1969[4] sar kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis, li permezz tiegħu Joseph Pace f'isem Andrews Properties Ltd ittrasferixxa lil Alfred Borg f'isem Borg Brothers Ltd għall-prezz ta' £3,500 porzjoni ta' art, imsejħa "Tal-Fgura", fil-kontrada tas-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, konsistenti fi tlett ħbula, tal-kejl ta' żewġt itmien, ħames sigħan, u ħames kejliet (2T.5S.5K), soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' £50 rivedibbli skont kif jirriżulta mill-kuntratt tal-25 ta' Marzu 1969.

14. Ġew esebiti diversi riċevuti ta' ċens mill-1970 sal-2008 rigwardanti l-art "Tal-Fgura" kontrada "Tas-Swieqi", kollha ffirmati minn Mary Coleiro, imbagħad mill-eredi tagħha.

15. Kif ser jidher iktar 'l isfel fil-parti intitolata **"Xhieda"**, l-attur Alfred

[3] Fol 65
[4] Fol 3-5

Borg fl-affidavit tiegħu spjega li s-soċjeta` Borg Brothers Ltd kienet b'kuntratt separat akkwistat proprjeta` oħra adjaċenti għal dik "Tal-Fgura" fil-kuntrada tas-Swieqi, għalkemm ma jidhirx li ġie esebit il-kuntratt relattiv għal tali art. Alfred Borg qal ukoll li fl-1972 is-soċjeta` Borg Brothers Ltd kienet ippermettiet bi pjaċir tagħha lil żewġ gabillotti, Kalċidon Vella, n-nannu tal-konvenut Nazzareno Vella, u Mikiel Sciberras (missier ċertu Anthony Sciberras), jaħdmu dawn il-biċċtejn art. Din ir-retroxena qed tiġi spjegata f'dan l-istadju sabiex wieħed ikun jista' jifhem is-segwenti dokumenti.

16. Fid-29 ta' Ottubru 2002[5] is-soċjeta` Borg Brothers Ltd kitbet lill-konvenut Nazzareno Vella dwar l-għalqa "Tal-Franċiżi" fil-kontrada tal-Mensija, fil-limiti ta' San Ġiljan, allegatament proprjeta` tagħha u li tinħadem minnu. Infurmatu li peress li ma kien hemm l-ebda tama li din tiġi żviluppata, ma kellha l-ebda ħsieb li twaqqfu milli jkompli jaħdimha, iżda talbitu biex jagħmel kuntatt sabiex inkun jista' jintlaħaq ftehim "*biex int tieħu ħsieb sew l-għalqa u żżomm tajjeb il-ħitan ta' madwarha*".

17. Fit-30 ta' Novembru 2002[6], saret skrittura li fiha *Anthony Sciberras* (bin Mikiel Sciberras) aċċetta li jiddikjara li l-art imsejħa "Tal-Fgura", fil-kuntrada tas-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, konsistenti fi tlett ħbula tal-kejl kumplessiv ta' żewġt itmien, ħames sigħan u ħames kejliet

[5] Ittra mingħand Borg Brothers, datata 29 ta' Ottubru 2002, Dok E, fol 33
[6] Skrittura esebita a fol 15

- (kif immarkata bl-aħdar fil-pjanta annessa[7]) hija proprjeta` ta' Borg Brothers Ltd u li huwa qed jokkupaha b'mera tolleranza u bil-pjaċir tal-istess soċjeta`. In oltre intrabat li jitlaq il-pussess ta' tali art fi żmien sitt (6) xhur minn meta jiġi avżat biex jagħmel hekk mill-istess soċjeta`. Il-firma ta' "Tony Sciberras" tidher kemm fuq l-iskrittura kif ukoll fuq il-pjanta annessa magħha.

18. Fl-4 ta' Diċembru 2002[8] Alfred Borg bagħat ittra lill-konvenut Nazzareno Vella (fuq *letter head* ta' AB Enterprises) li permezz tagħha fakkru illi minkejja li tkellmu fuq it-telephone ma laħqux ftehim. Infurmah illi jekk fi żmien ħmistax ma jkunux għamlu ftehim bil-miktub dwar l-għalqa, "*jien ser ikolli mmur għal parir għand avukat biex inkun nista' nieħu lura l-għalqa f'idejja*".

19. Fl-24 ta' Marzu 2003[9] il-konvenut Nazzareno Vella bagħat ittra legali tramite d-difensur tiegħu lil Alfred Borg b'risposta għall-ittri tiegħu fejn infurmah li l-għalqa ilha fil-pussess esklussiv "tagħhom" għal iktar minn nofs seklu. "*Għalhekk ma nifhimx b'liema titolu inti tippretendi li hija tiegħek.*"

20. Fit-3 ta' April 2003[10], Borg Brothers Ltd bagħtet ittra legali tramite

[7] Pjanta (ossia site plan) fol 16 (peress li kopja, il-parti indikata ma tidhirx bl-aħdar)
[8] Ittra mingħand Alfred Borg datata 4 ta' Diċembru 2002, Dok D, fol 32
[9] Ittra legali, datata 24 ta' Marzu 2003, Dok F, fol 34
[10] Ittra legali, datata 3 ta' April 2003, Dok G, fol 35

d-difensur tagħha lill-konvenut Nazzareno Vella li biha infurmatu li kienet ferm sorpriża bl-ittra tal-24 ta' Marzu 2003 u "*bl-istorja li l-għalqa ilha f' idejkom xi nofs seklu*." Fakkruh li l-għalqa "*ġiet l-ewwel darba f'idejn nannuk Kalċidon fis-snin tmenin meta ċertu Mikiel Sciberras, li kien jaħdem l-għelieqi ta' isfel introduċa lil nannuk mas-sur Borg sabiex jippermettilu jaħdimha. Qabel dan iż-żmien l-għalqa kienet f'idejn familja Sciberras oħra."* Permezz ta' tali ittra Vella ġie avżat li kemm-il darba ma kienx ser jaċċetta li jiddikjara li m'għandu l-ebda titolu fuq l-art, is-soċjeta` Borg Brothers allura kienet ser tirtiralu l-permess li jkompli jaħdimha.

21. Fil-11 ta' April 2003[11], Nazzareno Vella bagħat ittra legali tramite d-difensur tiegħu lid-difensur tas-soċjeta` Borg Brothers Ltd fejn infurmaha li ilu fil-pussess tar-raba għal snin twal ħafna u li mhux minnu li ġiet għandhom fit-tmeninijiet.

22. Fit-18 ta' Lulju 2005[12], permezz ta' ittra uffiċjali, is-soċjeta` Borg Brothers Ltd (C1352) interpellat lill-konvenut Nazzareno Vella biex jiżgombra mill-għalqa "Tal-Franċiżi" fil-kontrada tal-Mensija bil-kejl ta' 769qk, f'liema ittra huma spjegaw li kienu akkwistaw tali għalqa permezz ta' kuntratt ta' subenfitewsi perpetwa datat 21 ta' Mejju 1969 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras.

---
[11] Ittra legali, datata 11 ta' April 2003, Dok H, fol 36
[12] Ittra uffiċjali datata 18 ta' Lulju 2005, Dok A, fol 29

23. Fil-25 ta' Lulju 2005[13], permezz ta' ittra legali, Nazzareno Vella wieġeb li l-pretenzjonijiet ta' Borg Brothers kienu infondati u li għalhekk ma kellu l-ebda ħsieb li jiżgombra mill-art.

24. Fl-14 ta' Ġunju 2011[14] l-atturi odjerni ppreżentaw ittra uffiċjali kontra l-konvenut Nazzareno Vella li permezz tagħha interpellawh sabiex fi żmien ġimgħa jiżgombra mill-għalqa "Tal-Fgura" fil-kuntrada tas-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, okkupata minnu. Infurmawh illi "*lejn l-aħħar tas-snin tmenin*" kienu ippermettew lil nannuh Kalċidon Vella jużaha bi pjaċir u mera tolleranza, u li konsegwentement huwa ma jista' qatt jippretendi jew jivvanta xi jeddijiet fuqha.

25. Fil-21 ta' Ġunju 2011[15] id-difensur tal-konvenut bagħat ittra lid-difensur tal-atturi fejn infurmaha li Nazzareno Vella "*huwa sid tal-proprjeta` in kwistjoni u jekk il-klijenti tiegħek għandhom xi pretenzjoni kontra tiegħu għandhom imexxu skont il-liġi".*

26. Fl-20 ta' Diċembru 2011[16] l-atturi intavolaw il-kawża odjerna li permezz tagħha talbu li jiġi dikjarat li l-art imlaqqma "Tal-Fgura" fil-kontrada tas-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan hija proprjeta` esklussiva

[13] Ittra legali datata 25 ta' Lulju 2005, fol 30
[14] Ittra uffiċjali, datata 14 ta' Ġunju 2011, Dok I, fol 37
[15] Ittra legali datata 21 ta' Ġunju 2011, fol 7
[16] Fol 1-2

tagħhom, u li l-konvenut jiġi ordnat jiżgombra in kwantu qed jokkupaha mingħajr titolu validu.

27. Fir-risposta tiegħu tat-23 ta' Jannar 2012[17] il-konvenut enfasizza li l-atturi kellhom jagħtu prova tat-titolu tagħhom fuq l-art, u inoltre huwa invoka l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin (30) sena taħt l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Huwa sostna l-art mertu tal-kawża ilha fil-pussess tiegħu, u qabel dan fil-pussess ta' missieru għal aktar minn tletin (30) sena. Wieġeb ukoll li mhux minnu li l-art kienet mogħtija lil Kalċidon Vella b'mera tolleranza, tant li missieru Antonio Vella kien akkwistaha mingħand Ġużeppi Sciberras, u kien daħal jaħdimha flok Ġużeppi Sciberras meta dan ċedihielu. Sostna li missieru kien ħa pussess ta' din l-għalqa u kien jagħmel minnha bħala tiegħu, u wara li kien għaddilha lilu hu ukoll żammha bħala tiegħu u qatt ma ġie molestat fil-pussess tagħha.

<u>**Xiehda**</u>

Alfred Borg

28. L-attur Alfred Borg, fl-affidavit tiegħu tal-20 ta' Diċembru 2011 (anness mar-rikors promotur) spjega li s-soċjeta` Borg Brothers Ltd (li bil-kuntratt tat-28 ta' Mejju 1969 kienet akkwistat il-proprjeta` msemmija

[17] Risposta tal-konvenut, fol 25

fl-istess kuntratt) kienet ġiet xjolta:

> *"…s-soċjeta` imsemmija ġiet xjolta u minflokha jien u hija Constantino, flimkien man-nisa tagħna, ikkostitwejna sħubija en nom collectif, u konsegwentement l-istess porzjoni art għaddiet fl-assi ta' din is-sħubija (kopja tal-istatut hawn mehmuż[18])."*

29. Xehed ukoll li b'kuntratt separat kienu xtraw mill-poter ta' terzi, porzjoni oħra ta' art adjaċenti għal dik in kwistjoni.

30. Qal ukoll li għall-ħabta tal-1972, kienu avviċinawh ċertu Kalċidon Vella (li jiġi n-nannu patern tal-konvenut) u Mikiel Sciberras, li qalulu li xtaqu jibdew jaħdmu l-porzjonijiet art li huma kienu akkwistaw. Qal li billi hu u ħuh Constantino kienu jafu lil dawn il-persuni sew, *"konna aċċettajna b' dan li ma konniex ser inżommulhom qbiela u qbilna li joħduha bi pjaċir."* Ippreċiża li Mikiel Sciberras beda' jaħdem l-art li kienu xtraw mingħand terzi, filwaqt li Kalċidon Vella suppost kellu jikkoltiva dik mertu tal-kawża odjerna. Kompla jgħid illi:

> *"Iż-żmien igerbeb ġmielu u billi la jien u lanqas ħija ma konna gabillotti komplejna nħallu lil Kalċidon Vella u lil Mikiel Sciberras jaħdmu l-porzjonijiet ta' art, proprjeta` tagħna. Fil-frattemp laħqu mietu sew Vella kif ukoll Sciberras, u l-art issoktat tinħadem min uliedhom Anthony Vella u Anthony Sciberras rispettivament. Anthony Vella ukoll miet fil-11 ta' Mejju 2002 u milli jidher il-porzjoni in kwistjoni għaddiet għand ibnu Nazzareno Vella".*

31. B'referenza għall-iskrittura tat-30 ta Settembru 2002, li permezz tagħha Anthony Sciberras iddikjara li kien qed jokkupa l-porzjoni ta' art li

---

[18] Deed of Partnership ta' Alfred & Constantino Borg, fol 9-14 (riċevut mir-Registry of Companies fit-8 ta' Ġunju 2005

skont Alfred Borg ingħatat lil missieru Mikiel b'mera tolleranza, Alfred Borg spjega li Nazzareno Vella ma kienx aċċetta li jiffirma skrittura simili.

Antonio Vella (missier il-konvenut, u bin Kalċidon Vella)

32. Fl-affidavit tiegħu tal-15 ta' Marzu 2002[19], Antonio Vella, missier il-konvenut, xehed li l-għalqa magħrufa bħala "Tat-Tiniet" fl-isqaq ta' Sant' Antnin, Swieqi, kienet ġiet f'idejh u beda jokkupaha iktar minn 41 sena ilu. Qal li tali art, li tkejjel cirka tomnejn, hija indikata fuq is-site plan "annessa"[20] (l-art indikata fuq tali pjanta jidher li hija fil-fatt l-art in kwistjoni). Spjega li kienet ġiet għandu wara li ċedihielu ċertu Ġużeppi Sciberras. Qal li għalkemm beda jaħdem l-art hu, "*minn tnejn u tletin sena 'l hawn bdiet tinħadem dejjem u ininterrottament minn ibni Nazzareno Vella*" peress li għaddihielu.

Calcidonio Vella (ħu l-konvenut)

33. Fix-xiehda tiegħu tal-11 ta' Ġunju 2012[21], Caldiconio Vella qal li l-għalqa imsejħa "Tal-Fgura" minn dejjem kienet għandhom u jiftakar li kien jaħdimha missieru. Xehed li llum qegħda f'idejn il-konvenut. Mistoqsi kif ġiet f'idejn missieru , wieġeb li ma jafx.

[19] Affidavit ta' Antonio Vella, Dok K, fol 38
[20] Site plan, Dok L, fol 39. (Kemm fuq l-affidavit kif ukoll fuq is-site plan imsemmija, jidher it-timbru tal-istess Nutar: Charles Vella Zarb)
[21] Xiehda ta' Kalċidon Vella, fol 44-46

Carmelo Vella (ħu l-konvenut)

34. Fix-xiehda tiegħu tal-11 ta' Ġunju 2012[22], Carmelo Vella xehed li l-għalqa magħrufa "Tal-Fgura" minn dejjem jafha f'idejn missieru. Qal li imbagħad ħadmuha warajh, iżda kkonferma li llum qegħda f'idejn ħuh il-konvenut. Mistoqsi kif ġiet għand missieru, wieġeb li ma jafx.

Emanuel Vella (ħu l-konvenut)

35. Fix-xiehda tiegħu tal-11 ta' Ġunju 2012[23], Emanuel Vella xehed li l-għalqa "Tal-Fgura" minn dejjem tagħhom. Qal li minn mindu kien tifel dejjem jaf lil missierhom fiha, u wara missierhom marru huma. Xehed illi qatt ma kellimhom ħadd.

Nazzareno Vella

36. Fix-xiehda tiegħu tad-29 ta' Ottubru 2012[24], il-konvenut xehed illi ilu jaħdem l-art in kwistjoni minn mindu kelu sbatax-il sena. Qal li kien tahielu missieru. "Mistoqsi jekk għaddihielux b'kuntratt, wieġeb fin-negattiv: "*Le, le bil-fomm*". Qal li ma jidhirlux li qatt għamlu kitba, iżda missieru sempliċiment qallu "*aħdimha"*. Qal li qatt ma għaddielu minn

[22] Xiehda ta' Carmelo Vella, fol 47-49
[23] Xiehda ta' Emanuel Vella, fol 50-54
[24] Xiehda tal-konvenut, fol 77-91

rasu li l-għalqa mhux tagħhom. Spjega li l-art kienet ġiet għand missieru għaliex kien ċedihielu ċertu Ġużeppi Sciberras. Ippreċiża ukoll li dan Ġużeppi Sciberras m'għandux x'jaqsam ma' Sciberrasijiet li jaħdmu l-għalqa adjaċenti għal dik in kwistjoni (u cioe` Mikiel Sciberras u ibnu Anthony Sciberras).

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

Id-dokument esebit fl-appell

37. Kif fuq spjegat, flimkien mar-rikors tal-appell tiegħu il-konvenut appellant ippreżenta *site plan* immarkata Dok A u spjega li hija kopja tas-*site plan* li ppreżentaw l-atturi mar-rikors tagħhom (a fol 6) fejn tidher art indikata bl-iswed. L-istess art indikata bl-iswed fuq is-*site plan* esebita mill-atturi mar-rikors tagħhom hija indikata bl-isfar fuq dan id-Dok A esebit mill-konvenut fir-rikors tal-appell tiegħu. Il-konvenut aċċenna għall-fatt li skont il-perit Samuel Formosa A&CE l-art indikata bl-isfar fiha madwar ħamest itmien - u cioe` iktar mit-tomnejn u nofs li fiha l-art in kwistjoni.

38. L-atturi talbu biex dan id-dokument jiġi sfilzat għal kollox jew injorat.

39. Din il-qorti tosserva li Dok A (*site plan*) esebit mill-konvenut mar-

rikors tal-appell, bit-timbru tal-perit Samuel Formosa u bin-notamenti tal-perit dwar il-kejl, diġa fil-fatt jinsab esebit fl-atti a fol 100. Tali dokument kien ġie esebit mill-konvenut flimkien mas-sottomissjonijiet tiegħu tal-15 ta' Marzu 2013. Għaldaqstant it-talba tal-atturi biex dan jiġi "*sfilzat jew għal kollox injorat*" hija fondata mhux billi d-dokument jiġi injorat iżda peress li d-dokument jirriżulta superfluwu.

40. Fi kwalunkwe każ, għandu jiġi ppreċiżat illi meta l-atturi ppreżentaw is-*site plan* mar-rikors promotur tagħhom (a fol 6) kienu speċifikaw illi l-art mertu tal-kawża ma kinitx dik kollha indikata bl-iswed fuq l-istess *site plan* (kif donnu qed jifhem il-konvenut), iżda biss dik il-parti minnha li hija bordurata bl-aħmar. Fil-fatt taħt il-lista tad-dokumenti ġie elenkat (b'riferenza għal tali *site plan*) "*Kopja ta' sketch li turi l-art in kwistjoni bordurata bl-aħmar*". Għaldaqstant il-konvenut ma kellux għalfejn jippreżenta l-kopja tiegħu bl-annotamenti tal-kejl tal-perit Samuel Formosa biex juri li l-art mertu tal-kawża (li fiha 2T.5S.5K) fiha inqas minn dik indkata bl-iswed fuq is-*site plan* anness mar-rikors promotur.

Identifikazzjoni tal-art in kwistjoni

41. Kif ingħad, flimkien mar-rikors promotur, l-atturi esebew kopja ta'

site plan[25] li fuqha hemm biċċa art indikata bil-kulur iswed. Nofs din l-art indikata bl-iswed hija bordurata bl-aħmar, u jiġi enfasizzat li hija din il-parti bordurata bl-aħmar li hija l-art mertu ta' din il-kawża. Fil-fatt din l-art ibbordurata bl-aħmar fuq is-*site plan* annessa mar-rikors tikkombaċja perfettament mal-art indikata fuq is-*site plan* annessa mal-kuntratt tal-25 ta' April 1969[26] li permezz tiegħu Andrews Properties Ltd (l-awtriċi fit-titolu ta' Borg Brothers Ltd) kienet xtrat l-art in kwistjoni "Tal-Fgura" fil-kontrada tas-Swieqi mingħand Francis Stivala, u imbagħad biegħetha lil Borg Brothers Ltd xahar wara, fit-28 ta' Mejju 1969.

42. Ir-rimanenti art indikata bl-iswed fuq is-*site plan* annessa mar-rikors (u cioe` dik adjaċenti għall-art in kwistjoni) jidher li hija l-art mertu tal-iskrittura tat-30 ta' Novembru 2002 (imsemmija *supra*) fejn Anthony Sciberras (bin Mikiel Sciberras) iddikjara li hija proprjeta` ta' Borg Brothers Ltd u li hija fil-pussess tiegħu b'mera tolleranza tal-istess soċjeta`. Wieħed ma jistax ma jinnotax diskrepanza f'din l-iskrittura tal-2002, għaliex l-art effettivament okkupata minn Anthony Sciberras ( u cioe` dik adjaċenti għall-art in kwistjoni) ġiet deskritta bħala "*Tal-Fgura" fil-kuntrada tas-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, konsistenti fi tlett ħbula tal-kejl komplessiv ta' żewġt itmien, ħames sigħan u ħames kejliet*" – u cioe` bl-istess deskrizzjoni tal-art in kwistjoni. Madanakollu fuq il-pjanta annessa ma tali skrittura l-art indikata bħala dik okkupata minn Anthony

25 Fol 6
26 Fol 65

Sciberras hija invece dik adjaċenti għall-art in kwistjoni u mhux l-art in kwistjoni.

43. Jidher li s-soċjeta` Borg Brothers Ltd tħawwdet fid-deskrizzjonijiet tal-proprjetajiet li kienet akkwistat fl-1969. Dan qed jingħad għaliex anke meta inizjat il-korrispondenza mal-konvenut fid-29 ta' Ottubru 2002, irreferiet għall-għalqa okkupata minnu bħala "Tal-Franċiżi" fil-kontrada tal-Mensija (u mhux "Tal-Fgura" fil-kontrada tas-Swieqi, kif hija deskritta l-proprjeta` in kwistjoni fil-kuntratt relattiv). U partikolarment fl-ittra uffiċjali tat-18 ta' Lulju 2005 li permezz tagħha interpellat lill-konvenut biex jiżgombra mill-għalqa "Tal-Franċiżi" bil-kejl ta' 769qk, ġie spjegat li kienet akkwistat tali għalqa permezz ta' kuntratt ta' "*subenfitewsi perpetwa*" datat 21 ta' Mejju 1969 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras. Din allura tidher li hija għalqa li m'għandhiex x'taqsam mal-għalqa in kwistjoni li Borg Brothers Ltd xtrat fit-28 ta' Mejju 1969.

44. Pero`, minkejja din il-konfużjoni, fl-ittra uffiċjali tal-14 ta' Ġunju 2011, u r-rikors promutur tal-20 ta' Diċembru 2011, l-atturi odjerni jagħmluha ċara li l-art mertu tal-kawża hija proprju dik imsejħa "Tal-Fgura" fil-kontrada ta' Swieqi, u indikata bil-bordura ħamra fuq is-*site plan* annessa maċ-ċitazzjoni: u cioe` dik l-istess art li Borg Brothers Ltd akkwistat mingħand Andrews Properties Ltd bil-kuntratt tat-28 ta' Mejju 1969.

45. Għalhekk kuntrarjament għal dak li jsostni l-konvenut fit-tieni parti tal-ewwel aggravju tiegħu, mhux minnu li m'hemmx ċertezza li l-kuntratt tal-akkwist tal-1969 (rigwardanti l-art "Tal-Fgura" bil-kejl ta' 2T.5S.5K) jirrigwarda l-proprjeta` in kwistjoni, u cioe` dik okkupata minnu. Lanqas ma jeżisti dubju dwar l-estenzjoni tagħha.

L-azzjoni odjerna – azzjoni rivendikatorja

46. Kif inhu risaput, f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid qabel kollox jipprova t-titolu tiegħu fuq l-art in kwistjoni. Irid jipproduċi l-aqwa prova dwar il-jedd pretiż minnu fuq il-ħaġa li tinsab fil-pussess tal-konvenut. Irid iġib prova ta' titolu oriġinali, jew li jwassal għal wieħed oriġinali. Meta pero` il-konvenut f'azzjoni rivendikatorja jiddefendi ruħu billi jeċċepixxi hu stess titolu fuq l-istess art, huwa biżżejjed li l-attur jipprova li għandu titolu aħjar minn dak tal-konvenut. L-eżami li trid tagħmel il-qorti f'tali każ huwa wieħed komparattiv taż-żewġ titoli pretiżi mill-partijiet sabiex tara min għandu l-aħjar titolu.

47. Irid fl-ewwel lok pero` ikun ipprova t-titolu tiegħu l-attur. Darba li l-attur jipprova t-titolu tiegħu, jispetta lill-konvenut jipprova xi titolu aħjar. Ladarba l-attur ikun issodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu,

jinkombi lill-konvenut, li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju. [27]

48. Fil-kawża **Joseph Buhagiar et v. Salvu Meilaq et**, deċiża minn din il-Qorti fl-24 ta' Frar 2012, ġie insenjat hekk:

> *"F'azzjoni rivendikatorja l-attur bħala regola għandu jġib prova ta' titolu li jkun oriġinali jew li jwassal għal wieħed oriġinali, jiġifieri titolu li jirriżulta jew:*
>
> *"(1) minn pussess leġittimu għaż-żmien kollu meħtieġ bil-liġi għall-akkwist tal-proprjeta`, jew*
>
> *"(2) minn kuntratt ta' akkwist mingħand il-proprjetarju oriġinali tal-art, jew minn sensiela ta' kuntratti ta' akkwist li jmorru lura fiż-żmien sal-proprjetarju oriġinali tal-art; b'hekk ikun ipprova li l-awtur jew awturi tiegħu kellhom id-dritt li jittrasferixxu dik id-determinata proprjeta`[28].*
>
> *"Azzjoni ta' din l-għamla ovvjament titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex huwa jrid iressaq l-aqwa prova dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Irid jipprova li għandu titolu assolut "erga omnes". B'rizultat ta' din ir-regola tnisslet il-frazi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa tqil il-piż ta' prova li jrid iġorr u jissodisfa l-attur f'kawża ta' din ix-xorta. Huwa proprju għaliex huwa diffiċli li wieħed juri titolu oriġinali li l-ġurispudenza u l-awturi <u>mmitigaw</u> din il-prova li tispetta lill-attur. Ir-rivendikant ġie mogħti d-dritt li fin-nuqqas li jipprova titolu oriġinali, għandu jipprova titolu <u>aħjar</u> minn dak tal-konvenut. Din id-duttrina tal-"prova migliore" għandha l-bażi tagħha fid-dritt Ruman u kienet tissejjaħ l-Actio Publiciana (in rem), azzjoni reali ta' għamla petitorja. Huwa rimedju li l-qrati tagħna tawh għarfien ukoll fil-qafas tal-azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor.*
>
> *"Xi eżempji ta' insenjamenti ġuridiċi u legali li ħarġu minn dan ir-rimedju mogħti lill-attur f'kawża rivendikatorja huma dawn:*
>
> *"- Mhux meħtieġ li l-attur jipprova titolu oriġinali fuq il-proprjeta` iżda huwa biżżejjed li jipprova dritt fuq l-art anterjuri għal dak tal-konvenut possessur[29].*

---

[27] **Cassar noe vs Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)

[28] "Invano dunque il rivendicante invoca un atto di vendita….il rivendicante dunque deve provare che il suo autore era proprietario". (<u>Laurent,</u> Principi di Diritto Civile, Vol VI, P.259).

[29] Aloisia Fenech vs Francesco Debono et (PA 14.05.1935, Vol XXIX.i.488), kwotata mill-Qorti tal-Appell f'John Vella et vs Sherlock Camilleri (12.12.2002) u f'Anna Cassar vs Carmela Stafrace (27.02.2003).

"- Il-Laurent fir-rigward tal-prinċipju tal-"prova migliore" (għalkemm fid-dritt Ċivili Taljan ma baqgħetx ammessa l-azzjoni pubbliciana) jgħallem hekk: "L'attore produce un titolo di proprieta`, il convenuto non ne ha; se il titolo del rivendicante e` anteriore al possesso del convenuto, egli trionfera` perche` e` considerato di aver sufficientemente giustificato il suo diritto di proprieta`….Quando il convenuto stabilisce che il suo possesso e` anteriore al titolo che il rivendicante produce, prevarra` se il rivendicante non giustifica che il suo autore era proprietario."

"- Fl-Actio Pubbliciana, hi biżżejjed prova ta' pussess aħjar mill-konvenut[30].

"- Meta l-konvenut pussessur jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-istess art, l-eżami ma jkunx bażat fuq prova ċerta tat-titolu tal-attur, imma fuq wieħed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti.[31]

"- Jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa imbagħad prekluż milli jinvoka favur tiegħu il-pussess.[32] (Dan għaliex il-pussess tiegħu ikun ibbażat fuq it-titolu ta' proprjeta` li huwa ddefenda ruħu bih)."

"L-allegat titolu tal-atturi odjerni fuq l-art in kwistjoni."

49. Kif fuq spjegat, permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Mejju 1969 Borg Brothers Ltd akkwistat l-art mertu tal-kawża (u cioe` dik indikata bil-bordura ħamra fuq is-*site plan* annessa maċ-ċitazzjoni). Il-kuntratti anterjuri tal-25 ta' April 1969 u tal-25 ta' Marzu 1969 li esebew l-istess atturi juru l-provenjenza tal-art.

50. Il-konvenut appellant, *fl-ewwel parti tal-ewwel aggravju tiegħu*, isostni li ma ġiex pruvat "ness" bejn l-atturi odjerni u Borg Brothers Ltd. L-ewwel qorti pero` diġa` ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward. Hija aċċennat għall-affidavit ta' Alfred Borg fejn spjega li Borg Brothers Ltd

---

[30] Anna Cassar vs Carmela Stafrace, App. 27.02.2003.
[31] MaryRose Aquilina et vs Antonio Piscopo, PA, 24.10.2003.
[32] Albert Mizzi noe vs Rita Azzopardi et, App. 27.03.1996.

kienet ġiet xjolta u l-assi tagħha kienu ġew trasferiti lis-sħubija *en nom collectif* "Alfred & Costantino Borg". Kif spjegat l-istess qorti dan ma ġiex kontestat. Din il-Qorti tagħmel tagħha din il-pożizzjoni.

L-allegat titolu tal-konvenut fuq l-art in kwistjoni

51. Għalhekk, l-atturi odjerni ressqu l-provi biex jippruvaw it-titolu pretiż minnhom fuq l-art in kwistjoni (anke jekk mhux prova ta' titolu oriġinali). Il-konvenut iddefenda ruħu billi eċċepixxa l-preskrizzjoni akkwiżittiva fuqha, u għalhekk, in linea mal-ġurisprudenza suċitata, kien jispetta lilu li jipprova tali allegazzjoni.

52. Issa fir-rigward tal-mod kif l-art in kwistjoni spiċċat f'idejn il-konvenut, din il-qorti hija rinfaċċjata b'żewġ verżjonijiet: l-atturi jsostnu li l-art in kwistjoni kienet ġiet konċessa b'mera tolleranza da parti ta' Borg Brothers Ltd lil Kalċidon Vella, in-nannu tal-konvenut, u li għalhekk issa il-konvenut qed jokkupaha mingħajr titolu validu, filwaqt li l-konvenut da parti tiegħu jiċħad dan kollu u jsostni invece li din l-art kienet ġiet ċeduta lil missieru Antonio Vella għexieren ta' snin qabel da parti ta' ċertu Ġużeppi Sciberras (li l-istess konvenut fix-xiehda tiegħu spjega li dan m'għandu x'jaqsam xejn ma' Mikiel u ibnu Anthony Sciberras li jaħdmu l-art adjaċenti għal din in kwistjoni).

Il-verżjoni tal-atturi dwar it-titolu tal-konvenut fuq l-art in kwistjoni

53. Kif fuq spjegat, l-attur Alfred Borg xehed fl-affidavit tiegħu li għall-ħabta tal-1972 is-soċjeta` Borg Brothers Ltd kienet ippermettiet "*bi pjaċir*", lin-nannu tal-konvenut, ċertu Kalċidon Vella, u lil Mikiel Sciberras, jaħdmu l-art in kwistjoni (dik mixtrija fil-28 ta' Mejju 1969) u art oħra adjaċenti għaliha, it-tnejn proprjeta` ta' Borg Brothers Ltd. Ma saret l-ebda skrittura f'dan is-sens: u cioe` li Borg Brothers Ltd kienet qed tippermetti bit-tolleranza tagħha lil Kalċidon u lil Mikiel jaħdmu l-imsemmija proprjetajiet adjaċenti.

54. Bħala prova li l-art odjerna ingħatat lil Kalċidon Vella b'tolleranza hemm l-affidavit ta' Alfred Borg. Inċidentalment meta wieħed iqabbel il-kontenut tal-affidavit ta' Alfred Borg mal-ittra legali li Borg Brothers Ltd bagħtet lill-konvenut f'April tal-2003 u mal-ittra uffiċjali tal-2011 li bagħtu l-atturi, ma jistax ma josservax xi diskrepanzi fir-rigward taż-żmien meta l-art allegatament ingħatat b'tolleranza:

- fl-affidavit tiegħu Alfred Borg xehed li l-art in kwistjoni ingħatat lil Kalċidon Vella "*għall-ħabta tas-sena <u>1972</u>*";

- fl-ittra legali tat-3 ta' April 2003 li Borg Brothers Ltd bagħtet lill-konvenut, infurmatu li "*Inti taf ben tajjeb li din l-għalqa ġiet l-ewwel darba*

f'idejn nannuk Kalċidon <u>fis-snin tmenin</u> meta ċertu Mikiel Sciberras, li kien jaħdem l-għelieqi ta' isfel introduċa lil nannuk mas-sur Borg sabiex jippermettilu jaħdimha Qabel dan iż-żmien l-għalqa kienet f' idejn familja Sciberras oħra."; u

- fl-ittra uffiċjali tal-14 ta' Ġunju 2011 li l-atturi bagħtu lill-konvenut anterjorment għal din il-kawża, infurmawh illi huma "*bi pjaċir u b'mera tolleranza kienu ippermettew <u>lejn l-aħħar tas-snin tmenin</u> illi nannuk Kalċidon Vella jagħmel użu minn din l-għalqa, u għalhekk inti ma tista' qatt tippretendi jew tivvanta xi jeddijiet fuqha*".

55. Pero` ladarba l-atturi qed isostnu b'ċertezza li l-art in kwistjoni ikkonċedewha b'tolleranza partikolarment lil Kalċidon Vella, dan allura ma setax kien fit-tmeninijiet peress illi Kalċidon Vella fil-fatt miet fl-1977[33].

Il-verżjoni tal-konvenut dwar it-titolu tiegħu fuq l-art in kwistjoni

56. Meta għall-ħabta tal-2002 Borg Brothers Ltd wissiet lill-konvenut li jekk ma kienx lest li jagħmel dikjarazzjoni bil-miktub li l-art in kwistjoni okkupata minnu qegħda għandu bit-tolleranza tagħha, kienet ser tirtiralu l-permess li jkompli jaħdimha, jidher li huwa pront ħa ħsieb li missieru

[33] Ara certifikat tal-mewt tiegħu, fol 31

Antonio Vella (li dak iż-żmien kellu madwar tnejn u tmenin sena[34]) ifittex jagħmel affidavit biex f'każ li l-kwistjoni tispiċċa l-qorti u missieru jkun laħaq ġie nieqes, ikollu x'juri.

57. Missier il-konvenut Antonio Vella fl-affidavit tiegħu tal-15 ta' Marzu 2002, għalkemm xehed fuq art magħrufa bħala "Tat-Tiniet" fl-isqaq ta' Sant' Antnin u mhux fuq art magħrufa bħala "Tal-Fgura" fil-kontrada tas-Swieqi kif inhi deskritta fil-kuntratt tal-1969 l-art in kwistjoni, fuq is-site plan annessa mal-affidavit tiegħu[35] (li fuqha jidher l-istess timbru tan-nutar li għandu għamel l-affidavit) indika bil-preċiż li kien qed jirreferi għall-art li effettivament hija dik mertu tal-kawża. Fil-fatt l-art indikata minnu tikkombaċja perfettament ma' dik bordurata bl-aħmar fuq is-*site plan* annessa maċ-ċitazzjoni.

58. Huwa qal li din l-art għall-ħabta tal-1961[36] kien "…*ċedihieli ċertu Ġużeppi Sciberras*[37]*, illum mejjet. Ta' dan ma kont ħallastu xejn u kuntratt jew kitba qatt ma sar*." Kompla jgħid li għall-ħabta tal-1970[38] kien imbagħad għaddiha lil ibnu l-konvenut.

59. Uliedu Calcidonio, Carmelo, Emanuel u Nazzareno Vella (l-

[34] In-numru tal-karta tal-identita ta' Antonio Vella huwa 487920M u għalhekk meta għamel l-affidavit kellu madwar 82 sena
[35] Fol 39
[36] 41 sena qabel ix-xiehda tiegħu tal-2002
[37] Dan Ġużeppi Sciberras, skont il-konvenut, m'għandu x' jaqsam xejn ma' Mikiel Sciberras, u ibnu Anthony Sciberras li jaħdmu l-art adjaċenti għal dik in kwistjoni
[38] 32 sena qabel ix-xiehda tiegħu tal-2002

konvenut) kollha qalu li jiftakruha għand missierhom sa minn mindu kienu tfal. Għalkemm Calcidonio, Carmelo u Emanuel ma kinux f'pożizzjoni li jgħidu kif ġiet għand missierhom il-konvenut invece ikkonferma l-verżjoni ta' missieru li kien ċedihielu ċertu Ġużeppi Sciberras. Mistoqsi mill-qorti jekk qattx għaddielu minn rasu li l-għalqa mhix tagħhom imma ta' ħaddieħor, irrisponda "*Lanqas qatt".*

L-oneru tal-prova tat-tolleranza

60. Fil-kawża fl-ismijiet "Carmelo Calleja et vs Godfrey Zammit et" mogħtija minn din il-qorti fil-11 ta' Frar 2012 ġie ritenut hekk:

> "*Huwa ritenut li in vista tal-fatt li min jeżerċita poter ta' fatt fuq il-ħaġa huwa l-preżunt pussessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan għaliex kif drabi oħra ġie osservat mill-Qrati tagħna, "it-tolleranza ma għandhiex tiġi preżunta u għandha għalhekk tiġi pruvata almenu prima facie" (Kollez Vol XXXVI p.I, p.292) u "l-piż ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza" (Kollez Vol XLIV p.II, p.608)."*

61. Għalkemm kif ingħad, l-atturi jidher li kienu konfużi dwar iż-żmien meta huma allegatament ippermettew lil Kalċidon Vella jaħdem l-art in kwistjoni, din il-qorti hija moralment konvinta li din l-għalqa effettivament ingħatatlu b'tolleranza da parti ta' Borg Brothers Ltd. Mill-provi kollha li għandha quddiemha, hija tal-fehma li t-tolleranza allegata mill-atturi tirriżulta.

62. Għalkemm Antonio Vella, missier il-konvenut, da parti tiegħu

xehed li l-art kien ċedihielu ċertu Ġużeppi Sciberras, wieħed irid jifhem ir-retroxena. Rilevanti ħafna f'dan ir-rigward hija l-ittra legali tat-3 ta' April 2003 li permezz tagħha Borg Brothers Ltd kienet fakkret lill-konvenut illi meta Mikiel Sciberras introduċa lil nannuh (Kalċidon Vella) ma' Alfred Borg tal-istess Borg Brothers Ltd sabiex jippermettilu jaħdem l-għalqa, "*Qabel dan iż-żmien l-għalqa kienet f'idejn familja Sciberras oħra*". Din hija riferenza proprju għall-gabillot Ġużeppi Sciberras li jirreferu għalih Antonio Vella u l-konvenut stess fix-xiehda tagħhom. Jidher li meta dan Ġużeppi Sciberras għal xi raġuni ma baqax jaħdem l-għalqa u għalhekk din sfat bla gabillott, il-gabillott Mikiel Sciberras[39] ħajjar lil Kalċidon Vella jaħdimha hu, u għal dan l-iskop kien introduċih lil Borg Brothers Ltd (peress li f'dak l-istadju kienu s-sidien tal-art). Kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt ta' Kalċidon Vella, dan miet fl-1977 fl-eta` ta' 84 sena u għalhekk il-probabilta` hija li mal-ewwel għaddiha lil ibnu Antonio Vella (li fis-sebgħinijiet kellu fuq il-ħamsin sena) biex jaħdimha hu. Aktarx li hi għal din ir-raġuni li Antonio Vella fl-affidavit tiegħu qal li l-għalqa "*ċedihieli ċertu Ġużeppi Sciberras*". Ladarba l-art kienet tinħadem mill-gabillott Ġużeppi Sciberras qabel ma ħadha biex jaħdimha Kalċidon Vella, missier Antonio, jista' anki jingħad li l-art għaddiet għand Antonio Vella minn għand Ġużeppi Sciberras.

---

[39] Mikiel Sciberras huwa dak li skont Alfred Borg kien bit-tolleranza ta' Borg Brothers Ltd jaħdem l-għalqa adjaċenti għal dik odjerna; jiġi missier Anthony Sciberras li fuq l-iskrittura tal-2002 ikkonferma li l-għalqa adjaċenti għal dik in kwistjoni, okkupata minnu, qegħda f' idejh bit-tolleranza ta' Borg Brothers Ltd

63. Xi snin wara imbagħad jidher li Antonio Vella għaddiha lill-ibnu l-konvenut. Għalkemm il-verżjoni ta' Antonio Vella hi li l-għalqa kien *"ċedihielu"* Ġużeppi Sciberras fil-bidu tas-sittinijiet, (anke jekk tali verżjoni hija korroborata minn uliedu li qalu jiftakruha għand missierhom sa minn meta kienu żgħar) dan huwa inverosimili: ladarba Alfred Borg jiftakar speċifikatament lil Kalċidon Vella jitolbu biex jaħdem l-għalqa, dan bil-fors li kien wara li Borg Brothers saru sidien, u allura kien f'xi żmien bejn l-1969 u l-1977 (meta miet Kalċidon Vella).

64. Din il-qorti tixtieq tikkummenta wkoll illi l-fatt li Borg Brothers Ltd, u sussegwentement il-*partnership* attriċi "Alfred & Constantino Borg", kienu baqgħu iħallsu ċ-ċens fuq l-art mingħajr ma qatt imponew tali ċens fuq min kien jaħdem l-art, jimmilita ferm favur it-teżi li l-art ingħatat b'tolleranza. B'hekk jidher li riedu jassiguraw li l-okkupant tal-għalqa ma jkollu l-ebda rabta mal-għalqa.

65. Finalment għandu jingħad illi huwa rrilevanti li l-konvenut xehed li qatt ma għaddielu minn rasu li l-art ma kinitx tiegħu. Xejn ma jiswa li l-konvenut (u missieru) jgħidu li qed jaħdmu l-art in kwistjoni "*uti dominus*" jekk l-art ingħatat lil Kalċidon Vella "bi pjaċir", u dan għaliex kif inhu risaput l-att bi pjaċir ma jistax jiswa bħala bażi tal-pussess. Konsegwentement ma jistax il-konvenut jippretendi li akkwista l-art bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

66. Għaldaqstant it-tieni aggravju tal-konvenut jirriżulta infondat.

Decide

Għal dawn il-motivi din il-qorti tiċħad l-appell interpost mill-konvenut u tikkonferma s-sentenza appellata. Għall-fini tat-tielet talba t-terminu ta’ xahrejn prefiss mill-ewwel Qorti għall-iżgumbrament tiegħu mill-art għandu jiddekorri mil-lum.

67. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
df