QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Gimgha 24 ta' Novembru 2017

Numru 3

Rikors numru 1324/10 JA

Carmena Cassar u Pietru Azzopardi

v.

Marjanu Micallef

Preliminari

1. Dan huwa appell maghmul mill-konvenut Marjanu Micallef minn sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili [l-ewwel Qorti] fit-13 ta' Lulju 2012 li permezz taghha dik il-Qorti filwaqt li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenut, u astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba tal-atturi, laqghet it-tieni u t-tielet talba attrici u ghall-finijiet tat-tielet talba ipprefiggiet terminu ta' xaharejn ghall-izgumbrament.

Mertu

2. B'din il-kawza l-atturi jridu jirrivendikaw il-fond bin-numru 6, Alley 7, Triq il-Wied, Hal Qormi mill-pussess tal-konvenut li jghidu qieghed jokkupah bla ebda titolu validu. Skont l-atturi, huma akkwistaw il-fond b'wirt minghand zijithom Guzeppa Zahra li, min-naha taghha kienet akkwistat dan l-istess fond bis-sahha ta' kuntratt datat 26 ta' Lulju 1949. Il-konvenut, filwaqt li sostna li l-atturi ghandhom igibu prova tat-titolu li jallegaw li ghandhom fuq il-fond kif ukoll tal-identita` tal-fond li tieghu jippretendu li huma proprjetarji liema fond jinsab fil-pussess tal-konvenut, eccepixxa wkoll li huwa ghandu titolu li akkwista bil-preskrizzjoni trentennali.

Is-Sentenza Appellata

3. Illi l-ewwel Qorti waslet ghad-decizjoni taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet li huma relevanti ghad-determinazzjoni ta' dan l-appell:-

4. "Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenut abużivament qed jokkupa proprjeta' tagħhom u allura qed jitolbu l-iżgombrament tieghu minnha. Il-konvenut qed jeċċepixxi l-preskrizzjoni trentennali *ai termini* tal-Artiklu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk din hija l-hekk imsejjħa 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 Guzeppi Borg**". F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu jimmilita' favur il-konvenut possessur. 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 diabolica****)."*

"Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemm xejn differenti billi qalet illi *"il-Qrati taħhna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li ii jagħmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawża "Attard nomine vs Fenech" deċiża 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 wkoll "Fenech vs Debono Prim' Awla" 14 -5- 1935)."* Għalhekk għalkem l-iżvilupp jidher riċenti fil-verita' l-hekk imsejħa ***actio publiciana*** kienet ġja' ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu. Dan japplika fil-kawża odjerna billi l-konvenut qed jeċċepixxi li għandu titolu.

"Illi l-atturi esebixxew l-kuntratti relattivi li permezz tagħhom huma akkwistaw l-proprjeta' in kwistjoni. Huma finalment akkwistawh b'wirt mingħand Giuseppa Zahra li kienet zijithom. Mill-*punto di vista* tad-dokumentazzjoni għalhekk ma hemmx dubju li l-atturi ġabu prova biżżejjed li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni u dawn id-dokumenti jirrispekkjaw dan. L-attriċi fid-depożizzjoni tagħha tgħid illi fil-fond in kwistjoni kienet toqgħod Lucy Cassar li l-konvenut jgħid li hija zitu. Din kienet tħallas tlettax-il xelin fis-sena kera lil Giuseppa Zahra. Meta din mietet Cassar bdiet taqsam dan il-ħlas bejnha u l-attur l-ieħor. Maż-żmien kien iħallas għaliha George Micallef, ħu l-attur billi din kienet ma tiflaħx. Lucy mietet fl-1994. Għalhekk in vista ta' dan l-eżitu tal-kawża tiddependi fuq il-provi tal-konvenuti.

"Illi kif gja' ssemma, il-konvenut qed jibbaża t-titolu tiegħu biex jippossjedi l-fond a bażi tall-preskrizzjoni trentennali (l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16). Dan l-artikolu jgħid illi:

> *""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-użu kapjoni 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"** (28 ta' Marzu 2003) ġie wkoll spjegat *"illi huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-fini tal-preskrizzjoni akkwistiva in kwantu min m'għandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien għax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili, 'Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddiehor jew il-werrieta tagħha ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom innifishom, bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji u ġeneralment dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom innifishom'. 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 d-dritt fuq il-ħaġa bħal li kieku 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 bhala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja. (**"Carmelo Caruana vs Orsla Vella",** Appell Civili 13 ta' Marzu 1953 u **"Victor Chetcuti vs Michael Xerri"**, Appell Civili, 31 ta' Mejju 1996)."*

"Illi huwa mill-ewwel ċar minn dan l-insenjament li l-konvenut ma jistax jibbenefika minn din il-preskrizzjoni. Anke jekk wieħed jaċċetta li huwa ili joqgħod fil-fond minn meta kien żgħir, *ex admissis* huwa kien jgħix ma zijtu llum mejta; u huwa ma ġab ebda prova li huwa l-eredi tagħha, u għalhekk qatt ma jista' jgħid li kien jippossjedi l-proprjeta' bħala sid; jekk vera kien dejjem jgħix ma' zitu kien ben konsapevoli li din kienet tħallas il-kera lill-awturi tal-atturi. L-atturi, għalkemm ma kellhomx ghalfejn, anke esebew ir-riċerki testamentarji ta' Lucy Cassar u jirriżulta li din mietet intestata.

"Illi l-Qorti żżid tgħid li l-konvenut ma kien xejn konvinċenti fid-depożizzjoni tiegħu. Il-Qorti għandha l-konvinċiment li huwa kien jaf li zitu tħallas il-kera u kif ngħidu bil-Malti, ipprova jikkapparra l-fond għalih.

Infatti jirriżulta mid-dokumenti esebiti mill-uffiċjal tal-Uffiċju Elettorali, illi l-konvenut kien jgħix fi Triq San Karlu Tas-Sliema sal-1993 u kien biss fl-1994 li mar jabita fil-fond in kwistjoni – proprju meta mietet zitu. Anke meta ġie eżaminat il-konvenut waqa' f'diversi kontradizzjonijiet u meta qabillu, ma ftakarx. Ix-xhieda l-oħra li pproduċa ma jżidu xejn mat-teżi tiegħu u dak li l-Qorti qalet fuq il-konvenut, japplika wkoll għalihom.

"Illi kif intqal fis-sentenza riportata fil-**Vol. XLVI.II.619** fl-ismijiet **"Abela vs Zammit"**: *"jekk l-istess ċitat jagħżel ... 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 validu, kwindi skond 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' ..."* Fl-istess sens wieħed jista' jiċċita s-sentenzi fl-ismijiet "**Mizzi nomine vs Azzopardi**" (27 ta' Marzu 1996, Qorti tal-Appell u "**Benmar Company Limited vs Charlton Frank Saliba**", Prim' Awla, 9 ta' Ottubru 2003)."

L-Appell

5. Il-konvenutipprezenta l-appell tieghu permezz ta' rikors datat 2 ta' Awwissu 2012 fejn talab lil din il-Qorti (1) tikkonferma s-sentenza appellata fejn astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba in vista tad-digriet tad-19 ta' Jannar 2011 li permezz tieghu l-konvenut gie awtorizzat jikkontesta l-kawza; (2) tvarja s-sentenza appellata fejn l-eccezzjonijiet tal-konvenut gew michuda u minflok jigi deciz li dawn l-eccezzjonijiet ghandhom jigu milqugha u (3) tvarja s-sentenza appellata fejn laqghet it-tieni u t-tielet talba tal-atturi u tiddeciedi minflok li dawn it-talbiet ghandhom jigu michuda u dwar il-kap tal-ispejjez is-sentenza tigi varjata billi l-ispejjez jigu sopportati mill-atturi.

6. Il-konvenut ibbaza l-appell tieghu fuq tliet aggravji li fil-qosor huma s-segwenti: (1) l-atturi naqsu milli jressqu prova tajba dwar l-identita` tal-fond li jippretendu li huwa taghhom u specifikatament, naqsu milli juru li sehh *re-numbering* tal-fond numru 6, Alley 7, Triq il-Wied, Hal Qormi b'mod li qabel kellu n-numru 45 u n-numru 51; (2) ir-ricerki li saru mill-atturi ma jirreferux ghall-post li jghidu li huwa taghhom u li jabita fih il-konvenut; u (3) l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament hazin tal-fatti ghaliex filwaqt illi mill-provi kellu jirrizulta inekwivokalment illi l-konvenut ilu fil-pussess *uti dominus* tal-fond ghal iktar minn tletin sena, l-ewwel Qorti naqset milli taghraf ukoll in-nuqqas ta' kredibbilita` tax-xhieda tal-atturi u l-inkonsistenzi fil-provi minnhom prodotti.

7. Illi permezz ta' risposta tal-appell minnhomipprezentata fl-10 ta' Settembru 2012, l-atturi wiegbu illi s-sentenza appellata ghandha tigi kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanza kontra l-konvneut appellant, u dan ghar-ragunijiet imsemmija fl-istess risposta illi, in succinct, jittrattaw ir-rizultanzi tad-dokumenti esebiti u provi ohrajn migjuba mill-istess atturi in sostenn tat-talbiet taghhom, kif ukoll in-nuqqas ta' kredibbilita` tal-verzjoni tal-konvenut.

L-Aggravji

8. Qabel xejn, in kwantu l-appell tal-konvenut jirrizulta li huwa msejjes kollu kemm hu fuq apprezzament, skont huma, hazin tal-fatti fis-sentenza appellata, ikun opportun li jigi ribadit illi kif inhuwa risaput, bhala regola generali din il-Qorti bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax facilment id-diskrezzjoni u l-evalwazzjoni tal-provi maghmula mill-ewwel Qorti hlief meta l-apprezzament tal-provi jkun sar b'mod manifestament hazin jew li tkun sodisfatta li tkun ser tigi kommessa ingustizzja jekk ma tintervjenix. Fis-sentenza taghha fl-ismijiet **Therese Pace v. Camela Borg**[1], gie rapportat li:-

> "*Din il-Qorti pero' tapprezza wkoll li xorta hu d-dover taghha li tezamina sewwa l-provi mressqa u barra minn hekk, huwa wkoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-akta recenti u kostanti fil-materia." [App. Attard v Direttur tas-Sahha, 31 Mejju 2014, riprodotta b' approvazzjoni fil-kawza App.S Joseph John Parnis vs Mary Parnis, 31 Ottubru 2014].*

9. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti sejra ghalhekk tinvestiga u tiddetermina l-fondatezza tal-aggravji mqajmin mill-konvenut.

L-Ewwel Aggravju

10. Bl-ewwel aggravju tieghu, il-konvenut jilmenta illi l-atturi ma ressqu ebda prova biex juru illi l-fond li tieghu talbu r-rivendika huwa appuntu l-fond li jinsab fil-pussess tal-konvenut, u lanqas gabu prova li

[1] Deciza 18 ta' Lulju 2017

dan il-fond l-ewwel kellu n-numru 45, sussegwentement in-numru 51, u eventwalment in-numru 6. Skont il-konvenut, l-atturi naqsu milli juru illi fit-triq in kwistjoni xi darba sehh process ta’ *re-numbering* tal-fondi u l-ewwel Qorti ma messitx assumiet li gara dak li naqsu milli jipprovaw l-atturi.

11. L-atturi fir-risposta taghhom jirribattu illi l-konvenut ma ressaq ebda eccezzjoni fis-sens illi l-fond mertu tal-kawza ma jappartjenix lilhom u ghahekk huwa prekluz f’dan l-istadju milli jressaq aggravju f’dan is-sens fl-appell tieghu.

12. Huwa risaput illi mhux konsentit li parti tressaq vertenzi godda li ma jkunux gew sollevati formalment fl-ewwel istanza u li ma tkunx inghatat decizjoni dwarhom[2]. Madanakollu, din il-Qorti ma taqbilx illi l-mertu ta’ dan l-aggravju tal-konvenut gie mqajjem minnu ghall-ewwel darba f’dawn il-proceduri ta’ appell, ghaliex minn qari tal-ewwel eccezzjoni sollevata fir-risposta guramentata tieghu, huwa evidenti illi l-konvenut indirizza appuntu l-htiega li l-atturi jgibu prova dwar l-identita` tal-fond mertu tal-kawza kif ukoll dwar it-titolu ta’ proprjeta` vantat minnhom fuq il-fond li jinsab fil-pussess tieghu: fi kliem iehor, li l-fond jappartjeni lilhom. Huwa evidenti illi b’din l-eccezzjoni l-konvenut qed jesigi li l-atturi juru li l-fond minnhom rivendikat huwa effettivament l-

[2] Ara decizjoni moghtija mill-Qorti tal-Appell tat-3 ta' Gunju 1997 fil-kawza fl-ismijiet ***Malcolm Cachia nomine v. Joseph Apps nomine.***

istess fond li jaghtu l-provenjenza tieghu fil-premessi tar-rikors guramentat taghhom u fid-dokumenti annessi mieghu, cioe` l-fond bin-numru 6, Alley 7, Triq il-Wied, Hal Qormi.

13. Din il-Qorti tqis illi l-atturi setghu u messhom kienu iktar cari u jfissru b’mod iktar lucidu certu sfond u fatti[3] konnessi mal-fond, senjatament ir-rabta bejn il-fondi msemmija fil-kuntratti u testmenti minnhom esebiti, u l-fond minnhom rivendikat, biex b’hekk jeliminaw diversi ekwivoci li, *prima facie*, jirrizultaw fl-identita` tal-fond *de quo*. Madanakollu, wara li din il-Qorti fliet sewwa l-atti processwali kollha, taghraf illi jirrizulta sodisfacjentement illi l-fond li l-atturi jippretendu li huwa taghhom, huwa l-istess fond li jirrizulta mill-provenjenza minnhom prodotta u li hu l-istess fond okkupat mill-konvenut.

14. Ghalkemm is-sentenza appellata ma fihiex evalwazzjoni espressa tal-process ta’ trasferimenti u enumerazzjoni tal-fond li jemergu mid-dokumenti esebiti mill-atturi, dan l-ezercizzju necessarjament ghamlitu l-ewwel Qorti biex waslet ghall-konkluzjonijiet taghha. Jirrizulta mill-kuntratt tad-9 ta’ Awwissu 1931 (Dok. A) illi saret koncessjoni enfitewtika minn Rev. Gio Maria Cassar lil Carmelo Cassar, li kienu ahwa, tal-fond gewwa Strada Vallone, Vicolo Settimo, numero 45. L-eredi ta’ Rev. Gio Maria Cassar kienu Grazio Cassar, Margherita Pulo u

[3] Inkluz, nghidu ahna, li l-attrici Carmena Cassar imkien ma spjegat li kunjomha xebba kien Zahra.

Vennera Scicluna, filwaqt illi l-eredi ta' Carmelo u martu Marianna xebba Frendo kienu l-istess uliedhom Grazio Cassar u Margherita Pulo[4]. Ghalhekk, il-fond mertu tal-koncessjoni enfitewtika intiret mill-eredi ta' Rev Gio Maria Cassar in kwantu ghad-*directum dominium*, u mill-eredi ta' Carmelo u martu Marianna xebba Frendo in kwantu ghall-*utile dominium*.

15. Jirrizulta wkoll illi sussegwentement, l-eredi kollha fuq imsemmija, li ghalhekk setghu jittrasferixxu bejniethom l-intier tal-fond bin-numru 45 gewwa Sqaq Numru 7, Triq il-Wied, Hal Qormi, bieghu *inter alia* permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Lulju 1949 (Dok. K) lil Giuseppa Zahra, l-awtrici fit-titolu tal-atturi, il-fond bin-numru 51 fl-istess indirizz imsemmi. Ghalkemm il-fond mibjugh lil Giuseppa Zahra ma huwiex il-fond bin-numru 45 li ntiret mill-vendituri li dehru fuq dan il-kuntratt Dok. K, jidher mill-estratti mir-Registru Elettorali esebiti fl-udjenza tal-11 ta' Novembru 2011[5], illi anke qabel Giuseppa Zahra akkwistat il-fond fl-1949, fis-sena 1948 kienu jghixu diga` fil-fond bin-numru 51, Sqaq 7, Triq il-Wied, Hal Qormi, Carmelo Cassar u Rosaria Cassar[6]. Dawn iz-zewg persuni baqghu diversi snin jidhru li jirrisjedu f'dan il-fond sussegwentement ghall-kuntratt li bih il-fond inbiegh lil Giuseppa Zahra[7].

[4] Dok. H u Dok. E rispettivament.
[5] Dok. EA2 a fol. 115.
[6] Mill-estratti tar-Registru Elettorali esebiti fil-kawza, relattivament ghas-snin 1948 sa 1951, gewwa l-fond bin-numru 51, Sqaq 7, Triq il-Wied, Hal Qormi, kienu jirrisjedu Carmelo Cassar u Rosaria Cassar.
[7] Carmelo Cassar sas-sena 1960, u Rosaria Cassar sas-sena 1988.

16. Huwa minnu illi l-atturi naqsu milli jfissru sew l-involviment ta' Rosaria Cassar fl-istorja ta' dan il-fond, kif ukoll naqsu milli juru b'liema titolu kienet tokkupa dan l-istess fond, izda huwa evidenti li Rosaria Cassar okkupat dan il-fond sew fiz-zmien qabel l-awtrici fit-titolu tal-atturi akkwistat il-fond 51, Sqaq 7, Triq il-Wied Hal Qormi, sewwasew meta nbidel in-numru ta' dan il-fond biex minn 51 sar 6. Jirrizulta infatti illi bejn Ottubru 1951 u April 1952, il-fond li qabel kellu n-numru 51, beda jigi indikat bin-numru 6 u baqa' jigi hekk indikat sal-lum. Fis-sena 1994, gie registrat ghall-ewwel darba fir-Registru Elettorali bhala residenti fl-istess fond bin-numru 6, Sqaq 7, Triq il-Wied, Hal Qormi, il-konvenut Marjanu Micallef[8].

17. Ghalhekk, jirrizulta manifest mill-provi u mill-provenjenza migjuba mill-atturi, illi (i) il-fond bin-numru 45 li ntiret mill-eredi ta' Gio Maria Cassar u Carmelo Cassar, gie sussegwentement mibjugh mill-istess eredi lil Giuseppa Zahra fi zmien meta in-numru tal-istess fond kien diga` nbidel ghan-numru 51, u (ii) li l-istess fond sussegwentement gie *re-numbered* fis-sena 1952 bin-numru 6.

18. Huwa minnu, kif jghid il-konvenut fl-appell tieghu, illi l-atturi ma ressqux prova awtonoma li l-fond bin-numru 51 li gie akkwistat minn Giuseppa Zahra huwa l-istess fond li fis-sena 1931 kellu n-numru 45 u

---

[8] Vide fol. 109.

inghata b'koncessjoni enftitwetika lil Carmelo Cassar. Evidentement ukoll l-atturi m'humiex korretti meta fir-risposta tal-appell taghhom jghidu li ghas-sena 1931, ir-Registru Elettorali ma kellux l-informazzjoni dwar il-fond, ghaliex dan it-taghrif partikolari qatt ma ntalbet mill-atturi minghand l-Ufficcju Elettorali[9].

19. Madanakollu, ezami akkurat tal-katina ta' kuntratti u dokumenti u mill-estratti mir-Registru Elettorali esebiti mill-atturi jew fuq talba taghhom, ma jhallix dubju dwar l-*iter* tal-enumerazzjoni tal-fond, oltre li huwa evidenti wkoll li l-fond li l-atturi jghidu li huwa taghhom, huwa l-istess fond li jinsab fil-pussess tal-konvenut.

20. Ferm il-premess, il-Qorti tqis li hemm prova konvincenti kemm dwar l-identita` tal-fond rivendikat mill-atturi, kif ukoll illi dan il-fond huwa l-istess wiehed fil-pussess tal-konvenut u ghalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut ma huwiex fondat u ser jigi michud.

It-Tieni u t-Tielet Aggravji

21. Billi huma konnessi, it-tieni u t-tielet aggravji tal-konvenut ser jigu konsidrati flimkien.

22. Permezz tat-tieni aggravju tieghu, il-konvenut jghid li l-provi li ressqu l-atturi biex juru li l-fond fil-pussess tieghu gie akkwistat

[9] L-ingunzjoni a fol. 95 talbet informazzjoni dwar il-fond "*mis-sena 1948 'l hemm.*"

minnhom, huma skarsi ghaliex ma gewx esebiti ricerki dwar trasferimenti ta' immobbli li huma indispensabbli biex juru li l-fond ma giex trasferit lil terzi mill-awtrici fit-titolu taghhom qabel mietet. Jilmenta wkoll illi l-ewwel Qorti accettat it-tezi tal-atturi minkejja li l-fond rivendikat mill-atturi ma jidher imkien fir-ricerki esebiti stante li gew esebiti ricerki testamentarji biss, u minkejja wkoll li ma hemm ebda konnessjoni bejn l-atturi u l-fond mertu tal-kawza.

23. Illi huwa inkontestat li l-azzjoni esperita mill-atturi hija l-*actio rei vendicatoria*, li tippresupponi li l-attur rivendikant ikollu titolu ta' proprjeta`. In tema legali, jinsab ritenut pacifikament illi l-principji li ghandhom jirregolaw il-materja ta' *actio rei vendicatoria* huma li l-attur irid <u>jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata, li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga</u>[10]. Dwar l-ewwel kriterju, huwa pacifiku fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li l-prova trid tkun shiha u konvincenti, u li l-konvenut fl-azzjoni *rei vendicatoria* ma ghandu bzonn jaghmel ebda prova sakemm ma jigix ippruvat id-dominju tal-attur rivendikat fuq il-haga.

24. Kif qalet dina l-Qorti fil-kawza Abela vs Gauci, maqtugha fl-1 ta' Dicembru 1877 (Vol. VII - 367), il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pussess tieghu, ghandu d-dritt illi jirrikjedi, l-ewwelnett, il-

[10] Fil-kawza fl-ismijiet ***Coleiro Brothers Limtied vs Karmenu Sciberras***, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili citat in propositu mill-Baudry-Lacantinerie ("*Trattato di Diritto Civile*" –Vol VI – Para 234 u 235).

prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Ighid a propositu l-Laurent (Volum VI pagna 160): *"è dunque il suo diritto di proprieta` che il rivendicante deve provare. Finche` non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo`serbare il silenzio, e vincera` la lite per cio` solo che il rivendicante non avra` provato di essere proprietario. Cio e` universalmente ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza".* (ara Pawlu Chircop et vs Rita Micallef et, App Sup 28.04.2000)[11].

25. Minn dan isegwi illi anke jekk il-Qorti ma tkun xejn konvinta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu liema prova tkun shiha, konklussiva u minghajr ekwivoci[12].

26. Mizmum ferm dan it-taghlim, u anke minghajr ebda referenza f'dan l-istadju ghat-titolu ta' proprjeta` vantat mill-konvenut fuq l-istess fond, din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti li l-atturi ppruvaw id-dominju taghhom fuq il-fond. Stabbilit diga` li l-fond imsemmi fil-kuntratt Dok. A u fil-kuntratt Dok. K huwa l-istess fond li gie trasferit *causa mortis* lill-atturi bhala uhud mill-werrieta ta' Giuseppa Zahra, li min-naha taghha kienet akkwistat il-proprjeta` tal-fond mis-sidien precendenti, u li l-fond illum jinsab okkupat mill-konvenut, din il-Qorti tqis

[11] ***Angelo Borg et vs Noel Xuereb et*** – deciza mill-Prim'Awla fl-4 ta' Ottubru 2011.
[12] ***Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe vs Emmanuele Barbara et***, Appell Civili, deciz 7 ta' Ottubru 1980.

l-atturi rnexxielhom jippruvaw it-titolu taghhom meta pproducew il-kuntratti relattivi u r-ricerki testamentarji li juru l-provenjenza tat-titolu taghhom fuq il-fond *de quo.* Fil-fehma ta' din il-Qorti, il-fatti kkunsidrati ghall-finijiet tal-ewwel aggravju, il-provi dokumentali li ressqu l-atturi f'din il-kawza, kif ukoll ix-xhieda tal-atturi li Lucy Cassar kienet thallas il-kera lil zithom Giuseppa Zahra[13] anke fiz-zmien meta l-atturi wirtu l-fond, mehudin komplessivament, iwasslu ghal prova konklussiva dwar it-titolu vantat minnhom fuq il-fond 6, Sqaq 7, Triq il-Wied, Qormi.

27. Madanakollu, f'dan il-kaz, permezz tat-tieni eccezzjoni fir-risposta guramentata tieghu, il-konvenut ivvanta titolu ta' proprjeta` fuq il-fond bin-numru 6, Sqaq 7, Triq il-Wied, Hal Qormi. F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk, l-oneru tal-prova gie spostat ghal fuq l-istess konvenut biex juri titolu ahjar fuq il-fond minn dak muri mill-atturi. Huwa pacifiku[14] illi f'dan il-kaz u fl-eventwalita` li l-attur ikun ressaq il-prova tad-dominju tieghu, il-konvenut ikun jehtieg illi jaghti prova tat-titolu minnu vantat sabiex jipprova jeghleb il-jedd tal-attur[15]. It-titolu pretiz mill-konvenut u l-validita` tieghu ghandhom jigu ezaminati taht l-istess lenti u bl-istess

[13] Korroborata minn George Micallef – xhieda tal-21 ta' Mejju 2012.
[14] ***Michelina Borg v. Emanuel Borg et*** – deciza fit-12 ta` Gunju 2008 - Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri.
[15] Vide ***Nazzareno James et vs Mario Montesin et*** – deciza mill-Prim'Awla fis-27 ta' Marzu 2001.

kriterji li bihom jigi mkejjel it-titolu tal-attur rivendikant, biex jigi determinat liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali[16].

28. B'referenza ghall-mertu tat-tieni aggravju tieghu, ghalkemm mad-daqqa t'ghajn jidher li ghandu ragun il-konvenut meta jghid illi ma hemm ebda referenza ghall-fond rivendikat mill-atturi fit-testment ta' Giuseppa Zahra li sar fis-sena 1963, u ma gewx esebiti ricerki biex juru li l-fond baqa' fil-patrimonju taghha u gie trasferit *causa mortis* lill-atturi bhala parti mill-massa ereditarju taghha, jidher li sfugga lill-konvenut illi ladarba lill-atturi sehhilhom jaghmlu prova tat-titolu taghhom, kien imiss lilu li jeghleb dak it-titolu tal-attur billi jaghmel prova ta' titolu ahjar.

29. Permezz tat-tielet aggravju tieghu, il-konvenut jrid juri illi l-ewwel Qorti ddecidiet hazin meta qalet li huwa ma pprovax it-titolu tieghu. Skont il-konvenut, it-titolu tieghu, naxxenti minn uzukapjoni trigenarju, gie ppruvat billi l-pussess tieghu kien munit bl-elementi kollha rikjesti mill-gurisprudenza in materja ghas-success tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

30. L-ewwel Qorti kkonkludiet illi l-konvenut ma rnexxilux jipprova li jippossjedi l-fond *uti dominus* ghaliex huwa ma gab ebda prova li huwa l-eredi ta' zitu li kien jghid li kien jghix maghha fil-fond, kif ukoll ghaliex

---

[16] Dawn il-principji gew enuncjati fis-sentenza ta' din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet ***Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppe Said et***[16] u li ghalihom din il-Qorti taghmel referenza pjena.

ma kienx konvincenti u konsistenti fil-verzjoni tieghu. Din il-Qorti, ghar-ragunijiet segwenti, taqbel ma' l-ewwel Qorti li l-verzjoni tal-konvenut ma hijiex konsistenti u ma tista' twassal qatt wahedha ghal prova tad-dominju tieghu fuq il-fond, ahseb u ara bhala titolu ahjar minn dak muri mill-atturi.

31. Rigward l-allegazzjoni tal-konvenut li ilu jghix fil-fond ghal iktar minn tletin sena, din il-Qorti ma tistax ma tqisx illi anke jekk ghal mument, wiehed kellu jaccetta li l-konvenut verament kien ilu jghix fil-fond sa minn ckunitu u kien jemmen li l-fond kien jappartjeni lil Lucy Cassar, l-istqarrija tieghu stess illi meta zzewweg ma baqax jghix fil-fond u di pju` ghamel perijodu ta' cirka ghoxrin sena jghix l-Ingilterra, sas-sena 1993, ixxejjen l-element tal-kontinwita` tal-pussess. Il-fatt li l-konvenut jghid li baqa' jzomm ic-cwievet tal-fond anke meta ma kienx ghadu joqghod fil-fond, ma jista' qatt jitqies bhala pussess *uti dominus* kif tesigi l-Ligi specjalment jekk zitu kienet ghadha tghix fil-fond.

32. Fl-ahjar ipotesi ghall-konvenut, il-pussess tieghu tal-fond ghall-finijiet tal-perkors taz-zmien mehtieg biex isawwar it-titolu ta' uzukapjoni trigennali, ma jistax jigi meqjus hlief mis-sena 1994 'il quddiem meta gie lura Malta u gie registrat li joqghod fil-fond *de quo*[17]. Ghalkemm jista'

[17] Huh George Cassar qal li l-konvenut ilu joqghod kontinwament fil-fond numru 7, Sqaq 7, Triq il-Wied, Qormi, ghal 18-il sena.

ma' dan iz-zmien jghaqqad il-pussess ta' zitu[18], irid jipprova illi l-pussess ta' Lucy Cassar kien munit bl-istess kriterji skont l-Artikolu 2143. Huwa minnu li l-atturi naqsu milli jressqu prova cara li Rosaria Cassar (jekk wara kollox hija l-istess Lucy Cassar li tissemma mill-kontendenti)[19] kienet tokkupa l-post taht titolu ta' kera jew titolu iehor li jeskludi l-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2118 tal-Kap. 16, izda da parti tieghu il-konvenut ma ressaq lanqas hjiel ta' prova illi Lucy Cassar kienet sid l-istess fond jew talanqas li kienet ukoll tippossjedi *uti dominus*. Dan in-nuqqas ikompli jdghajjef sostanzjalment it-tezi tieghu. Fuq kollox pero`, it-tezi tal-konvenut giet kontradetta u mxjena kompletament minn huh George Micallef li xehed hekk:- *"Niftakar li z-zija Lucy tghid li marret thallas kera lil xi hadd*."

33. Ghalhekk il-konvinciment tal-ewwel Qorti dwar in-nuqqas ta' prova tat-titolu vantant mill-konvenut jidher li huwa ampjament gustifikat, korrett u f'loku. Konsegwentement, din il-Qorti tqis illi l-atturi ppruvaw it-titolu taghhom fuq il-fond numru 6, Sqaq 7, Triq il-Wied, Qormi minghajr ma l-konvenut irnexxielu jipprova ebda titolu kwalsiasi, wisq anqas titolu ahjar mill-atturi. It-tieni u t-tielet aggravji huma ghalhekk ifondati u qed jigu respinti.

---

[18] Li kienet ilha nieqsa mill-fond sa mis-sena 1988. Hadd ma kien registrat li joqghod fil-fond bejn 1988 u 1994.
[19] L-uniku accenn espress fir-rigward sar mill-atturi fir-risposta ta' l-appell taghhom.

Decide

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tichdu in toto u tikkonferma s-sentenza appellata, izda ghall-finijiet tal-izgumbrament il-Qorti tordna li l-perjodu ta' xaharejn prefiss mill-ewwel Qorti jibda jiddekorri millum.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a kariku tal-konvenut.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Noel Cuschieri Imhallef

Deputat Registratur
df