QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Marzu 2020

Numru 11

Citazzjoni numru 188/93 PC

Emanuel Cauchi

v.

George Grech u b'digriet tat-13 ta' Novembru 1997 ġie kjamat fil-kawża r-Reġistratur tal-Artijiet

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut George Grech mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fl-10 ta' Diċembru 2014, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-qorti biex tirrevoka s-sentenza appellata, u tiċħad it-talbiet tal-attur; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attur.

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

ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta :

"Illi l-attur huwa l-proprejtarju ta' porzjon art fil-kuntrada "Ta' Trqi Seguna", magħrufa wkoll bħala "Ta' Noni", tal-kejl ta' madwar nofs tomna pari għal ħames mija u tnejn u sittin metri kwadri (526m.k.) li tmiss mill-punent ma Triq Seguna, nofsinhar ma beni ta' Francesca Camileri u ma beni oħrajn u mit-Tramuntana ma beni tal-werrieta ta' Karmenu Gauci u oħrajn liema art ġiet akkwistata mill-attur permezz ta' Kuntratt ta' xiri tat-tnax ta' Mejju tal-elf disa' mija u tnejn u sebgħin (12.05.1972) (Dok. A);

"Illi l-konvenut riċentament qabad u mingħajr il-kunsens tal-attur okkupa parti minn din l-art;

"Illi l-konvenut qiegħed jippretendi li din l-art saret tiegħu bil-preskrizzjoni akwisittiva minħabba pussess liema fatt huwa għal kollox inveritier;

"Illi minkejja diversi interpellazzjonijiet da parti tal-attur il-konvenut qed jirrifjuta li jiżgombra minn din l-art.

"Talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. "Taqta' u tiddeċidi li l-art fuq deskritta hija proprjeta' esklussiva tal-attur;

2. "Tiddeċidi wkoll li l-konvenut qed jokkupa din l-art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. "Konsegwentament ukoll tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat minn din il-Qorti huwa jiżgombra minn din l-art.

"Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali spedita f'Novembru 1993 u b'riserva għall-azzjoni għad-danni.

"Il-konvenut huwa mħarrek għas-subizzjoni li għaliha minn issa qiegħed jiġi nġunt.

"Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-attur debitament maħlufa minnu.

"Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa:

1. "Illi preliminarjament in nuqqas ta' integrita tal-ġudizzju stante illi l-attur qiegħed jaddivjeni għal din il-kawża mingħajr l-intervent ta' martu dwar art illi tifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti tiegħu u ta' martu;

u għaldaqstant l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. “Illi d-domandi attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex l-art de quo assolutament ma hix tal-attur iżda hija tal-konvenut aċċipjenti;

3. “Illi din hi kawża “rei vendicatoria” u bħala tali jinkombi fuq l-attur l-oneru illi jipprova oltre kull dubbju illi l-art hija tiegħu, b’mod illi l-attur irid f’din il-kawża qabel xejnn iġib provi soddisfaċenti illi l-art reklamata hija fil-fatt tiegħu, u mbagħad għandu jiġi ndagat it-titolu tal-konvenut sabiex fl-aħħarnett jiġi deċiż min hul-proprjetarju tal-art de quo;

4. “Illi l-art de quo hija Illum oġġett ta’ ċertifikat ta’ titolu possessorju rilaxxjat lill-esponenti mir-Reġistratur tal-Artijiet numru 225503083, u għaldaqstant ma hux leċitu lill-attur illi hu jipprova b’xi mod jimpunja dan il-pussess da parti tal-esponenti;

5. “Illi ġaladarba jirriżulta illi l-art reklamata hija fil-fatt proprjeta’ tal-eċċipjenti, t-tieni u t-tielet talba tal-attur għandhom ukoll jiġu miċħuda bl-ispejje’ kontra l-istess attur;

6. “Salvi eċċezzjonjiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut maħlufa minnu.

“Rat id-digriet tagħha tat-13 ta’ Novembu 1997 fejn ordnat il-kjamata fil-kawża tar-Reġistratur tal-Artijiet.

“Rat in-Nota tal-Eċċezzjonijiet tar-Reġistratur tal-Artijiet li eċċepixxa:

1. “Illi huwa ma ngħata assolutament ebda indikazzjoni tas-sit jew tan-numru ta’ l-applikazzjoni li saret miegħu u qabel ma jingħata din l-informazzjoni huwa jibqa’ fl-impossibilita’ li jikkummenta dwar il-mertu;

2. “Ill għalhekk il-kjamata tiegħu fil-kawża, f’dan l-istadju, saret inutilment;

3. “Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, illi huwa estraneju għal-litiġju ta’ bejn il-partijiet u m’għandux ibati spejjeż;

“Salvi eċċezzjonijiet oħra.

2Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-istess Reġistratur tal-Artijiet ikkonfermata bil-ġurament ta’ Frederick Azzopardi.

“Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Frar 2000 fejn ordnat l-allegazzjoni tal-atti tal-kawża fl-ismijiet: “George Grech vs. Emanuel Cauchi” (Ċitaz. nru.62/1993).

"Rat il-verbal tal-konvenut tat-22 ta' Mejju 2001 fejn qal li mhux ser jinsisti fuq l-eċċezzjoni preliminari tiegħu.

"Rat id-digriet tagħha tal-30 ta' Novembru 2010 fejn l-A.I.C. Shawn Micallef ġie nominat bħala perit tekniku sabiex "*iħejji l-pjanti ta' l-art akkwistata mill-attur Emanuel Cauchi bid-diversi kuntratti tal-akkwist tiegħu, kif ukoll fuq l-istess pjanta jindika l-art mertu ta' din il-kawża*." [1]

"Rat ir-relazzjoni tal-istess perit tekniku ppresentata fl-20 ta' Marzu 2013 u maħlufa minnu fil-21 ta' Marzu 2013.

"Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Ottubru 2014 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża u ta' dawk annessi, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti.

"Ikkunsidrat:

"Illi permezz tal-kawża presenti l-attur talab li tingħata dikjarazzjoni li l-art deskritta fiċ-Ċitazzjoni, li allegatament parti minnha hija pposseduta mill-konvenut, kienet kollha tappartjeni lilu, u li l-konvenut ma kellu ebda jeddijiet fuqha. Konsegwentement talab l-iżgumbrament tiegħu mill-istess art. M'hemmx kontestazzjoni li s-soċjeta' attriċi qed teżerċita l-azzjoni rivendikatoria.

"L-eċċezzjoni preliminari tal-konvenut, kif rajna, ġiet irtirata.

"Il-kjamat fil-kawża jirrimetti ruhu għad-decizjoni tal-Qorti.
"

Dwar l-azzjoni rivendikatorja l-**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. Ove 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 conditio possidentis****….La prova dev'esser piena: appunto perche'*

[1] Ara digriet a fol. 199 tal-process

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* ***probatio 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 ritenersi 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 altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….*

"*Del resto la prova della propreta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.*

"*Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."*[2]

"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 mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, 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****'.*

[2] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884;vol.III.# 131-134, p.207et seq.

> *Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberaħ 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; XXXVII.I.105*;"[3]

"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 mill-atteġġjament 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".*[4]

"Jidher evidenti għalhekk illi l-pussess fil-konvenut huwa element essenzjali għal kawża ta' rivendika. Fil-każ in eżami, għalkemm fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tiegħu l-konvenut isostni li huwa qed jibbaża d-difiża tiegħu fuq il-pussess u allura jispetta qabel xejn li l-attur jipprova t-titolu tiegħu, jirriżulta inekwivokament min-Nota tal-Eċċezzjonijiet ntavolata minnu, li huwa ssottometta li għandu l-proprjeta' tal-art kontestata. Infatti hemmhekk jinsisti testwalment li: "***l-art de quo assolutament ma hix tal-attur iżda hija tal-konvenut eċċipjenti***."[5] Dan jirrepetieh fid-Dikjarazzjoni tal-Fatti ġuramentata tiegħu. Għalhekk, a bażi tal-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, l-oneru tal-prova għandu jiġi invertit u jmiss l-ewwel lill-konvenut li jipprova t-titolu tiegħu.

"L-art in kontestazzjoni hija dik mmarkata bl-ittra "A" fuq il-pjanta redatta mill-A.I.C. Saviour Micallef u esebita mill-attur fl-udjenza tas-16 ta' Ġunju 1995.[6] Tidher ukoll bbordurata bl-aħmar fuq il-pjanta redatta mill-A.I.C. Teddie Busuttil u ppresentata mal-affidavit tal-konvenut tal-14 ta' Mejju 2008.[7] Il-perit tekniku l-A.I.C Shawn Micallef immarkaha bl-ittra "B" u bil-kulur aħdar fuq il-pjanta redatta minnu u annessa mar-relazzjoni tiegħu. Huwa stabilixxa li din l-art tkejjel 117 m.k.[8]
L-attur isostni li din l-art tifforma parti ntegrali mill-art li huwa kien xtara permezz ta' kuntratt in atti Nutar Giuseppe Cauchi tat-12 ta' Mejju 1972, għalkemm hija maqtugħa mill-kumplament tal-art tiegħu bil-ħitan.[9] Ma

---

[3] Appell Civili:Giuseppe Buhagiar v.GiuzeppiBorg:17.11.1958;Kollez.vol.XLII.pt.I.p.575
[4] Giuseppi Abela vs John Zammit:P.A.16.5.1963
[5] Ara t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut a fol.12
[6] A fol.54
[7] A fol.153
[8] A fol.224
[9] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebita bħala "Dok.A" flimkien mac-citazzjoni, a fol. 5 - 8, u ritratt Dok.GG 3 a fol. 152

kienitx ġiet f'idejh mill-ewwel malli akkwistaha, billi din il-parti kienet għadha f'idejn ċertu Karmnu Camilleri, u kellu jagħtih il-flus biex joħroġlu minnha. Kien jużaha biss biex jarmi fiha l-iskart tas-serer li kellu fil-kumplament tal-art tiegħu. Il-konvenut daħallu fiha meta ġie biex jiżviluppa biċċa art li kellu ma' ġenbha,[10] u anke qaċċatlu siġra taż-żebbuġ li kien hemm fiha. Hawnhekk il-konvenut beda jinsisti li din l-art kienet tiegħu u għalhekk l-attur kien kostrett jagħmel il-kawża presenti.[11]

"Imma kif rajna, jinkombi fl-ewwel lok lill-konvenut li jipprova sodisfaċentement illi jeżistu r-rekwiżiti kollha li trid il-liġi għal din il-preskrizzjoni. F'każ biss li jirnexxi f'din il-prova, jiġi mbagħad eżaminat it-titolu tal-attur, u kemm il-darba jirriżulta li dan għandu titolu tajjeb ukoll, ikun jibqa' biss li jiġi eżaminat min mill-kontendenti għandu l-ahjar titolu.

"Għalkemm l-attur fiċ-Ċitazzjoni tiegħu jgħid li l-konvenut x'aktarx qed jippretendi li l-art in kontestazzjoni saret tiegħu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, l-konvenut jagħmilha ċara fid-Dikjarazzjoni ġuramentata tiegħu annessa man-Nota tal-Eċċezzjonijiet li: "…*lanqas hu veru illi l-esponenti qiegħed jippretendi li din l-art saret tiegħu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva*."[12] Għalhekk biex jissupera dan l-ostakolu l-konvenut irid jipprova li huwa akkwista l-istess art b'xi kuntratt jew b'wirt. Fil-każ in eżami, infatti, l-konvenut jissottometti li din l-art ġiet għandu b'wirt.

"Il-konvenut jgħid[13] li din l-art kienet tappartjeni lin-nanna tiegħu Giovanna Mercieca, u kienet ġiet imniżżla fid-denunzja tas-suċċessjoni tagħha. F'din id-denunzja, li saret fit-12 ta' Settembru 1960 kien ġie dikjarat li fl-epoka tal-mewt tagħha kellha: "*½ nofs sigħan raba ta' Saguna fil-limiti ta' Sannat, Punent werrieta Gorg Azzopardi; Tramuntana mal-beni ta' Ganni Galea, Lvant Gusep Haber*."[14] Il-konvenut imbagħad wiret lit-tifla tagħha Marianna Haber,[15] u f'denunzja addizzjonali li għamel huwa stess, iddikjara li din kellha wkoll (i) "*Il-biċċa raba' msejħa 'ta' Saguna' limiti Sannat Għawdex tal-kejl ta' circa 139.75 m.k., konfinanti tramuntana, punent u nofsinhar ma' beni ta' George Grech*[16]" u (ii): " *Il-biċċa raba' msejħa 'ta' Saguna' limiti Sannat, Għawdex, tal-kejl ta' circa 113.75 m.k., konfinanti tramuntana ma' beni ta' George Grech, nofsinhar ma' beni ta' Leli Cauchi, u punent ma' beni ta' Dun Salv Azzopardi*."[17] Ma jgħidx liema waħda minn dawn tiġi dik in kwistjoni. Jidher pero' li din tista' tkun biss it-tieni waħda, billi din għandha riħ imiss ma' beni ta' Leli Cauchi (x'aktarx l-attur).

---

[10] Ara ritratt Dok.GG 5 a fol.154

[11] Ara deposizzjoni tiegħu a fol. 47 - 53

[12] Ara paragafu (3) tad-Dikjarazzjoni, a fol. 13

[13] Ara affidavit tiegħu esebit bħala Dok.GG a fol.145 -147

[14] Ara denunzja a fol. 29 - 32

[15] Ara kopja tat-testment tagħha esebita bħala Dok.D a fol.33 - 34

[17] Ara kopja ta' din id-denunzja a fol. 150 - 151

"Jirriżulta wkoll li wara li applika biex jirreġistra din l-art fir-Reġistru tal-Artijiet, il-konvenut akkwista titolu possessorju fuqha fl-10 ta' Settembru 1993,[18] u ċioe' ftit xhur qabel ma ġiet intavolata din il-kawża.[19] Dan iċ-ċertifikat inħareġ fuq dak li kien iddikjara l-konvenut bħala provenjenza. Infatti fil-parti ntestata "*Dettalji tas-sid u restrizzjonijiet*" tniżżel:

> "*George Grech, bin John, Karta ta' Identita Numru 18950(G) wara l-mewt ta' Marianna Haber, li ġrat fl-14 ta' Novembru 1982 it-testment riċevut min-Nutar Michael Refalo fil-5 ta' Frar 1981 u d-Denunzja Addizzjonali li saret fil-15 ta' Novembru 1991.*"[20]

"Kif ikkonferma r-rappresentant tar-Reġistratur tal-Artijiet, dan iċ-ċertifikat kien jagħti lill-konvenut titolu assolut kemm il-darba ma jkunx ġie kontestat fi żmien għaxar snin minn meta jkun inħareġ.[21] Għalhekk ma jista' jkun tal-ebda riljev għall-konvenut ġialadarba l-attur għamillu din il-kawża proprju biex jirrivendika l-art *de quo.*

"Id-denunzja tan-nanna tal-konvenut ma tikkostitwixxi l-ebda prova li tirreferi għall-art in kwistjoni. Ibda biex, tirreferi għal sigħan raba, u ċioe' circa 375 m.k., meta l-art in kwistjoni tkejjel biss 117 m.k. L-anqas mill-irjiħat ma jista' jiġi stabilit li hija l-istess art.

"It-testment indikat ta' Marianna Haber, mingħajr ir-riċerki testamentarji relattivi, lanqas m'hu prova konklussiva li dan kien l-aħħar testament tagħha. Ma hemm xejn x'juri li din l-art, jekk tassew kienet tappartjeni lil Giovanna Mercieca, intirtet, tal-inqas f'parti minnha minn bintha Marianna, meta ma ġie esebit l-ebda testment tagħha jew xi kuntratt ta' diviżjoni bejn l-aħwa, li skont id-denunzja ta' l-istess Giovanna Mercieca, kienu sitta.[22] Terġa' l-fatt li din l-art issemmiet biss f'denunzja addizzjonali ta' Marianna Haber li saret fl-1991, meta din mietet fl-1982,[23] jagħti x'wieħed jaħseb li saret appuntu biex issaħħah it-teżi tal-konvenut, li ma tantx kellu fuq x'hiex jibbaża l-pretensjoni tiegħu.

"F'tali ċirkostanzi għalhekk, billi ma ġiex ippruvat sodisfaċentement illi l-konvenut tassew akkwista l-art in kwistjoni b'wirt, huwa ma rnexxilhux jegħleb l-ewwel ostakolu impost f'kawża bħal din sabiex l-attur ma jirnexxix fit-talbiet tiegħu, u jkun eżercizzju żejjed li jiġi ndagat ukoll it-titolu tiegħu.

"Ma jistgħax jingħad li l-kjamat fil-kawża iddaħħal inutilment fil-kawża, u dan għaliex ir-Reġistratur tal-Artijiet, ġialadarba kien hemm kontestazzjoni dwar it-titolu pretiż mill-konvenut, irid jimxi fuq dak li jiġi deċiż mill-Qorti f'dan ir-rigward.

---

[18] Ara kopja tac-certifikat relattiv, esebit a fol. 35 - 36
[19] Fit-28 ta' Dicembru 1993
[20] Ara certifikat a fol.36
[21] Ara deposizzjoni tal-avukat dottor Marlin Vella fol. 110 - 113
[22] Ara kopja ta' din id-denunzja a fol.30
[23] Ara data tal-mewt indikata f'din id-denunzja, a fol.148

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. "Taqta' u tiddeċidi li l-art deskritta fiċ-Ċitazzjoni hija proprjeta' esklussiva tal-attur;

2. "Tiddikjara wkoll li l-konvenut qed jokkupa din l-art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi; u konsegwentement

3. "Tikkundanna lill-konvenut sabiex żmien tliet (3) xhur jiżgombra minn din l-art.

"Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali mibgħuta f'Novembru 1993 u tal-kjamat fil-kawża, kontra l-konvenut".

Rikors tal-appell tal-konvenut (23.12.2014):

3. Il-konvenut ħassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha. L-aggravji tiegħu huma bażikament is-segwenti:

L-ewwel aggravju:

(i) Fl-ewwel lok jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti eżaminat jekk kienx hu (il-konvenut) li għandu titolu fuq l-art inkwistjoni u li naqset bl-aktar mod assolut li teżamina invece t-titolu vantat mill-attur. Ifakkar li f'azzjoni ta' rivendika, anke f'każijiet fejn il-konvenut stess jeċċepixxi titlu fuq l-art inkwistjoni, huwa xorta waħda huwa rikjest qabel xejn li l-attur jipprova t-titolu tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Jaċċenna għall-insenjament tal-qrati nostrana minn fejn jirriżulta li l-fatt li l-konvenut ikun avvanza pretenzjoni fuq l-art ikkontestata, bl-ebda mod ma jeżenta lill-attur rivendikant mill-obbligu li jipprova t-titolu tiegħu.

It-tieni aggravju:

(ii) Fit-tieni lok isostni li l-ewwel Qorti kienet daqstant ieħor skorretta meta wara li eżaminat it-titolu tiegħu (il-konvenut) iddikjarat li m'għandu l-anqas titolu *prima facie* fuq l-art de quo. Huwa invece jilmenta li minn eżami komparattiv tat-titoli rispettivi kellu jirriżulta mingħajr tlaqliq li t-titolu tiegħu (il-konvenut) huwa ferm iktar b'saħħtu minn dak tal-attur. Isostni li l-attur m'għandu l-ebda raġun meta jgħid li l-kuntratt tal-1972 jagħtih xi forma ta' titolu fuq l-art inkwistjoni.

Rispostal-appell tar-Reġistratur tal-Artijiet (23.01.2015):

4. Ir-Reġistratur tal-Artijiet wieġeb biex jgħid li huwa jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju tal-qorti; iżda jenfasizza li m'għandux jiġi soġġett għall-ispejjeż.

Risposta tal-appell tal-attur appellat (02.02.2015):

5. L-attur appellat wieġeb biex jgħid li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma; huwa sostna li l-appell tal-konvenut għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontrih.

Id-Deċiżjoni tal-ewwel Qorti

6. L-attur għamel din l-azzjoni ta' rivendika kontra l-konvenut għaliex

isostni li huwa proprjetarju ta' art li tinsab okkupata mill-konvenut. Il-konvenut da parti tiegħu eċċepixxa li l-art hija invece tiegħu. L-ewwel Qorti irriteniet illi ladarba l-konvenut eċċepixxa t-titolu fuq l-art inkwistjoni "*l-oneru tal-prova għandu jiġi invertit u jmiss l-ewwel lill-konvenut li jipprova t-titolu tiegħu*".

7. Hija qieset li l-konvenut issottometta li l-art oriġinarjament kienet ta' Giovanna Mercieca u li ġiet għandu b'wirt tramite it-testment ta' Marianna Haber. (Skont l-arblu tar-razza indikat fuq id-denunzja ta' Giovanna Mercieca nee` Muscat, l-istess Giovanna Mercieca kienet il-bużnanna tal-konvenut, u Marianna Haber u nanntu Carmela Grech kienu tnejn mis-sitt ulied ta' Giovanna; għalhekk Marianna Haber tiġi oħt in-nanna tal-konvenut, u Giovanna Mercieca tiġi l-bużnanna tiegħu).

8. L-ewwel Qorti wara li qieset is-segwenti fatti:

- *li fid-denunzja ta' Giovanna Mercieca jissemma' sigħan raba, u cioe` circa 375mk, filwaqt li l-art inkwistjoni tkejjel biss 117mk;*

- *li ma hemm xejn x'juri li din l-art ta' Giovanna Mercieca intirtet minn bintha Marianna Haber;*

- *li għalkemm ġie pprężentat it-testment tal-5 ta' Frar 1981 ta' Marianna Haber, fejn il-konvenunt ġie istitwit eredi univerali, ma ġewx*

esebiti r-riċerki relattivi, u għalhekk mhux magħruf jekk kienx l-aħħar testment tagħha;

- *li l-art issemmiet biss f'denunzja* <u>*ulterjuri*</u> *ta' Marianna Haber (cioe` fl-1991, meta din mietet fl-1982;*

ikkonkludiet li l-konvenut ma ppruvax sodisfaċentement li akkwista l-art inkwistjoni b'wirt. Konsegwentement laqgħet it-talbiet tal-attur u ddikjarat li l-proprjeta` inkwistjoni hija tiegħu.

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

<u>L-oneru tal-prova tat-titolu:</u>

9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu raġun il-konvenut ghandu ragun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta iriteniet li ladarba huwa fl-eċċezzjonijiet tiegħu ivvanta titolu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il-konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titolu tiegħu. Il-ġurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta' dak li rriteniet l-ewwel Qorti. Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:

- L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta'

proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur.[24]

- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża……Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur.[25]

- Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[26]

- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jikombi fuq il-konvenut li

[24] **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)
[25] **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1995)
[26] **Cassar noe v.Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)

jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.[27]

- Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.[28]

10. L-ewwel Qorti naqset għal kollox milli teżamina t-titolu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titolu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l-attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.

<u>It-titolu vantat mill-attur</u>

11. Din il-qorti għalhekk issa sejra teżamina l-provi biex tara jekk l-attur irnexxilux jipprova li għandu titolu fuq l-art mertu tal-kawża (eżerċizzju li fil-fatt messha għamlitu l-ewwel Qorti).

12. Fil-premessi taċ-ċitazzjoni, l-attur isostni li l-art mertu tal-kawża (okkupata mill-konvenut) hija parti minn art akbar (bil-kejl ta' 526mk) li

[27] **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)
[28] **Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)

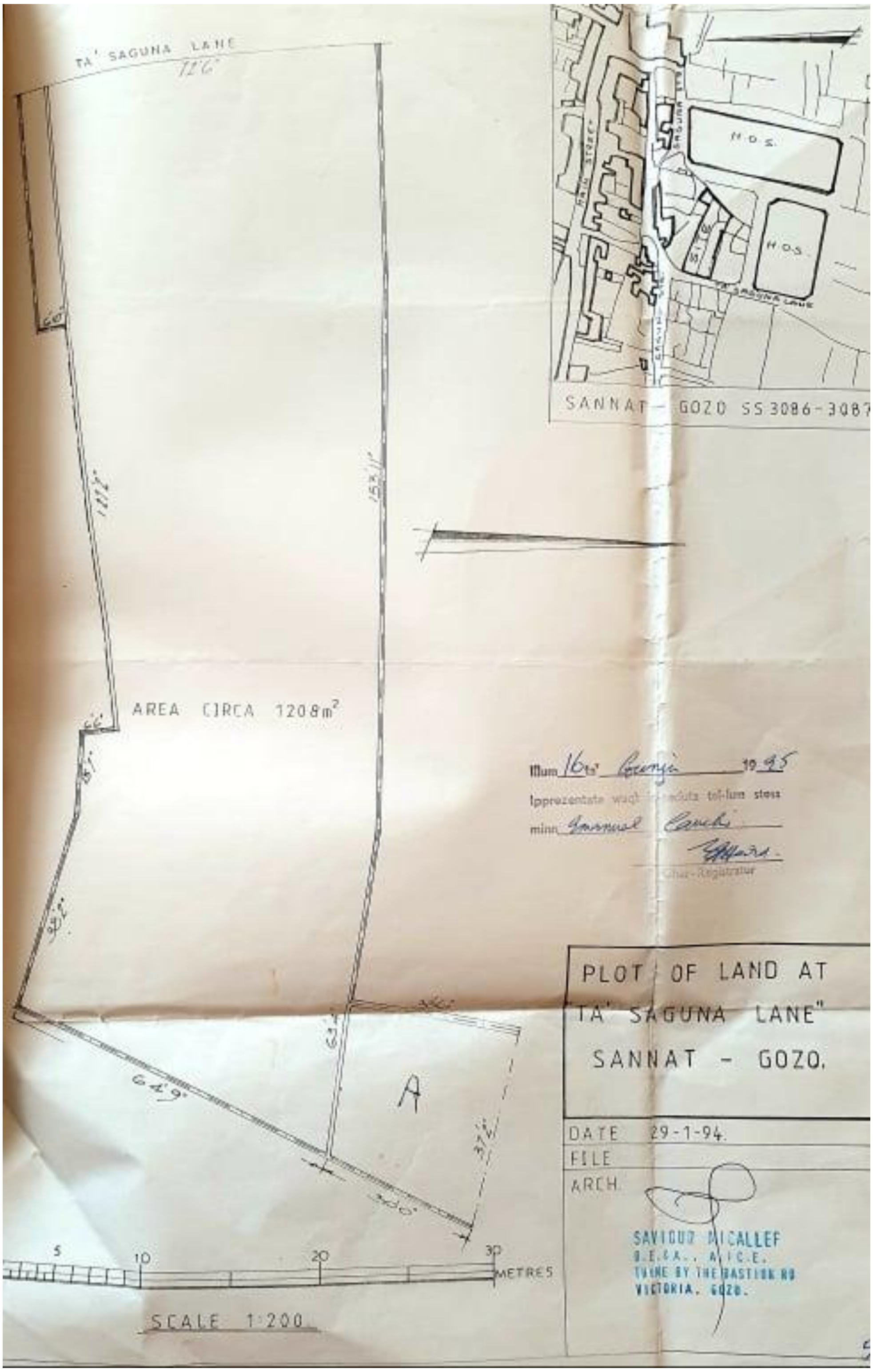
huwa kien xtara permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Mejju 1972 fl-atti tan-Nutar Giuseppi Cauchi. L-art li huwa xtara permezz tal-imsemmi kuntratt hija deskritta hekk (enfasi ta' din il-qorti):

> "*..biċċa raba li qegħda fl-imsemmi Sannat, fil-kuntrata "Ta' Triq Saguna" magħrufa "Ta' Noni"* ***ta' xi nofs tomna, pero` mibjugħa bil-kejl kollu li fiha****, u tmiss punent ma' Triq Saguna, nofsinhar ma' beni ta' Francesca Camilleri u ma' beni ta' oħrajn, tramuntana ma' beni tal-werrieta ta' Karmnu Gauci in parti, in parti ma' beni ta' Ganni Said, u in parti ma' beni tal-werrieta ta' Gorg Azzopardi, u lvant ma' beni tal-Gvern, imqabblin attwalment għand Giusepp Galea, soġġetta għal xelin u għaxar soldi ċens perpetwu fis-sena, bid-drittijiet w il-konsistenzi tagħha kollha*".
>
> (jiġi ppreċiżat li nofs tomna hija ekwivalenti għal 562mk[29] – jista' jkun li allura fiċ-ċitazzjoni l-attur indika l-kejl ta' 526mk bi żball)

13. Fix-xhieda tiegħu tas-16 ta' Ġunju 1995[30], l-attur spjega li qabel ma għamel il-kuntratt tal-1972 kien irrimarka mal-vendituri illi l-art li kien ser jixtri mingħandhom kien fiha iktar minn nofs tomna, u "*Huma weġbuni li kienu ser ibiegħuhieli bil-kejl kollu li fiha*". Qal li n-nutar għalhekk niżżel dawn il-kliem, peress li dak iż-żmien ma kinux isiru pjanti mal-kuntratti ta' bejgħ. Huwa dakinhar stess tax-xhieda tiegħu ppreżenta pjanta[31] (datata 21.09.1994) tal-art li allegatament xtara bil-kuntratt tal-1972, li ġiet magħmula mill-perit Saviour Micallef fuq inkarigu tiegħu.

---

[29] tomna hija ekwivalenti għal 1124.1mk
[30] Fol 47 et seq
[31] Esebita a fol 54



14. Il-parti mmarkata bl-ittra "A" tirreferi għall-parti in disputa. Qal li meta xtara l-art dik il-parti kienet f'idejn ċertu Karmnu Camilleri u dan ma rrilaxxjahielux mall-ewwel. Kompla jgħid li huwa għalhekk dawwar l-art li kien xtara b'ħajt ħlief għall-biċċa inkwistjoni li kienet dak iż-żmien f'idejn

dan Karmnu Camilleri.

> "*Jiena in segwitu għall-kuntratt, dawwart l-art li kont akkwistajt bil-ħejt, pero` dik il-parti li kienet għadha f'idejn Karmnu Camilleri, jiena ħallejtha barra, peress illi kif ġia spjegajt, ma kinitx fil-pussess tiegħi, jiena ma stajtx indawwarha bil-ħajt ukoll.*
>
> "*Sussegwentement dan Camilleri erħieli r-raba, jiena pero` dakinhar ma stajtx indawwarha bil-ħajt kif kelli l-intenzjoni li nagħmel oriġinarjament, peress li lħaqt ħawwilt is-siġar fil-kumplament tal-għalqa u ma stajtx nidħol bit-trakkijiet*".

15. Xehed li "*dan l-aħħar*" il-konvenut qabad u ħadlu tali biċċa. Kontro-eżaminat qal li l-konvenut ma ħadlux ir-raba kollu li akkwista bil-kuntratt tal-1972, iżda biss dik il-biċċa indikata bl-ittra "A" fuq il-pjanta esebita minnu. Ikkonferma li l-kumplament tar-raba li qegħda f'idu u li ma okkupalux il-konvenut fiha aktar minn tomna (fil-fatt fuq il-pjanta wieħed jista' josserva li hija indikata bil-kejl ta' circa 1208mk). Sostna li bil-kuntratt tal-1972 huwa akkwista r-raba kollu (inkluż il-parti "A"). Qal li l-konvenut daħħallu f'din il-parti madwar sentejn qabel ma intavola l-kawża.

16. Fl-affidavit li ppreżenta fit-28 ta' Jannar 2005[32], huwa qal li lil Karmnu Camilleri kien ħallsu biex joħroġ mir-raba inkwistjoni. Qal li kien ilu jgħidlu biex jirrilaxxjalu l-art peress li kien xtraha u xtaq jagħmel użu minnha. "*Billi deher li se jdum biex jagħtini r-raba lura qbadt u ċċirkondajt ir-raba l-ohra li kelli bil-ħitan*". Qal li wara ħafna insistenza ma' Karmnu

[32] Fol 87

Camilleri, dan aċċetta li jagħtih ir-raba inkwistjoni bejn wieħed u ieħor tliet snin wara li kien xtraha. Qal li aċċetta li joħroġ għaliex offrielu li jħallsu.

17. F'kontro-eżami ulterjuri, mogħti fit-18 ta' Ottubru 2006[33], ġie mistoqsi dwar skittura ta' permuta li kien għamel mal-konvenut fil-11 ta' Diċembru 1991[34]. Skont din l-iskrittura l-konvenut kellu jittrasferixxi lill-attur l-arja ta' fuq proprjeta` fis-Sannat, filwaqt li l-konvenut kellu jittrasferixxi lill-attur (enfasi ta' din il-qorti):

> "*…bicca raba msejjaħ Ta' Seguna, fi triq ġdida fi Triq Seguna, Sannat, Għawdex, illi għandu jkollha forma skont kif indikat fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata A, illi hija fuq skala ta' 1:1000. Fuq l-estrem tan-naħa ta' nofsinhar din ir-raba għandu jkollha wisa' ta' erba' piedi li jitkejlu min-naħa ta' barra tal-ħajt li jifred din l-istess raba u proprjeta` ġia ta' George Grech fuq il-lvant; mentri fuq l-estrem tat-tramuntana, il-linja diviżorja bejn din ir-raba u r-raba illi sejjer jibqa' ta' Cauchi tkun f'nofs il-ħajt illi jifred il-proprjeta` ta' Grech fuq it-tramuntana tagħha minn proprjeta` ta' terzi. Din ir-raba għandha tkun bil-pussess vakant u libera u franka.* ***Din l-art tikkonfina mit-tramuntana u xlokk ma' beni ta' George Grech*** *u punent u nofsinhar ma' beni ta' Emanuel Cauchi*".

18. Fil-kontro-eżami tiegħu l-attur, u b'riferenza għal tali skrittura, qal li huwa kien ħassar kollox għaliex induna li l-konvenut kien ried jidħak bih. Qal li kien ser ipartatlu feles mill-għalqa l-kbira. Mistoqsi jekk jaqbilx li tali feles li kien ser ipartat lill-konvenut ġie fil-fatt deskritt bħala li jikkonfina ma' proprjeta` tal-konvenut, u cioe` allura l-art inkwistjoni, irrisponda fin-negattiv. Sostna li l-art li kien ser ipartat ma kinitx tmiss ma' tal-konvenut tmiss, iżda ma' bini ta' Ganni tal-forn.

---

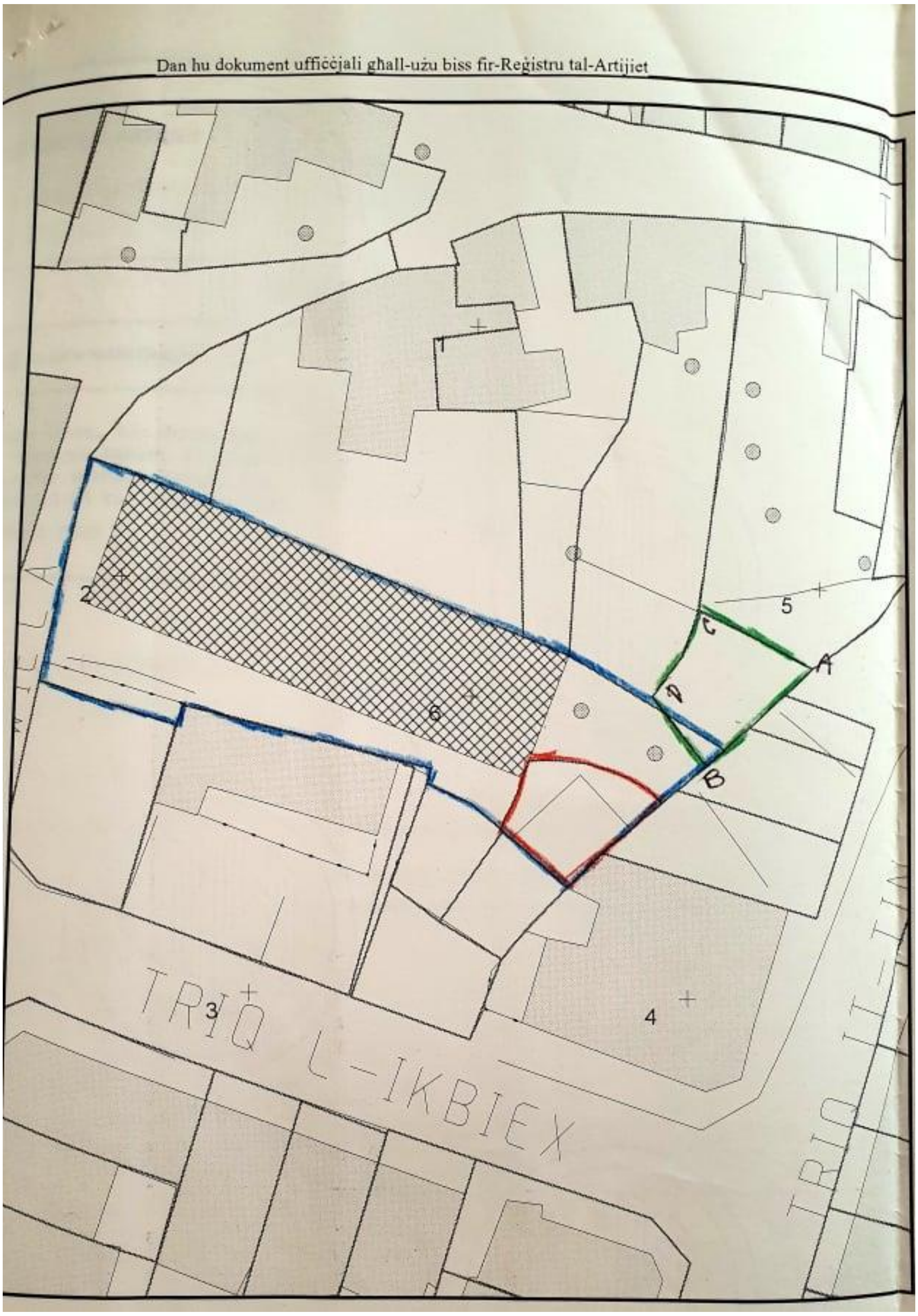
[33] Fol 100 et seq
[34] Fol 38

19. **<u>Dr Marlyn Vella</u>** f'isem ir-Reġistratur tal-Artijiet fix-xhieda tagħha tas-16 ta' Mejju 2007[35] xehdet fuq reġistrazzjonijiet ta' art li għamlu l-konvenut u l-attur rispettivament. Jirriżulta mid-dokumenti li esebiet li r-reġistrazzjoni ta' art bin-numru 56000204 (LRA no: 376/92) saret mill-konvenut George Grech[36] u r-reġistrazzjoni ta' art bin-numru 56000523 (LRA no: 237/99) saret mill-attur Emanuel Cauchi[37]. Hija ppreżentat pjanta li fuqha l-parti reġistrata mill-konvenut tidher delineata bl-aħdar, filwaqt li l-parti reġistrata mill-attur tidher delineata bil-blu (Vide pjanta hawn taħt.) Din il-qorti tosserva li hemm overlapping żgħira bejn iż-żewġ artijiet.

[35] Fol 110 et seq

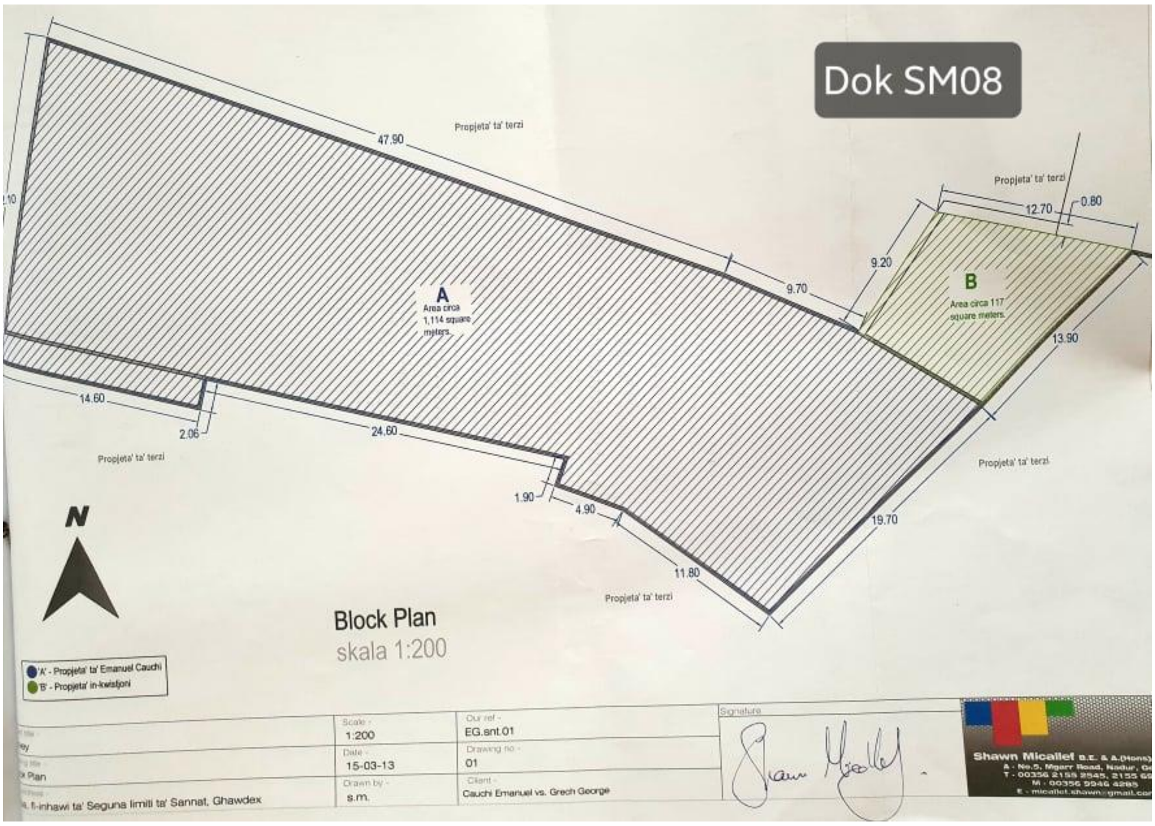
[36] Vide certifikat relattiv (fol 114-115) fejn il-bażi tar-reġistrazzjoni tal-imsemmija art (kejl ta' 113.75mk) hija indikata bħala:
"***Permezz ta' testment bid-data 05.02.1981 fl-atti tan-nutar Reflao Michael b'titolu liberu u frank wara l-mewt ta' Marianna Haber li ġrat fl-14.11.1982 u denunzja addizzjonali li saret fil-15.11.1991."***

[37] Vide certifikat relattiv (fol 116-117) fejn il-bażi tar-reġistrazzjoni tal-imsemmija art (kejl ta' 1111mk) hija indikata bħala:
"Permezz ta' kuntratt bid-data 12.05.1972 fl-atti tan-nutar Cauchi Joseph b'titolu liberu u frank."



20. Il-perit tekniku **Shawn Micallef**, fir-rapport tiegħu spjega li l-partijiet assistiti mid-difensuri tagħhom talbuh iħejji pjanti tal-biċċtejn raba inkwistjoni u biex jindika fuqhom l-area ta' dawn il-biċċtejn art separatament. Huwa ħejja l-pjanta Dok SM08 u spjega li l-porzjon art

indikata bl-ittra “A” u li għandha area ta’ madwar **<u>1114mk</u>** hija tal-attur Emanuel Cauchi, filwaqt li l-porzjon art indikata bl-ittra “B” u li fiha madwar **<u>117mk</u>** hija l-art in disputa. Ikkonstata li flimkien, iż-żewġ biċċiet art ikejjlu 1231mk.



21. Din il-qorti tosserva li l-biċċtejn art indikati fuq din il-pjanta huma kważi identici għal dawk indikat fuq il-pjanta tal-perit Saviour Micallef tal-1994 (esebita mill-attur) bid-differenza li fuq il-pjanta ta’ Shawn Micallef, l-art in disputa (“B”) tidher li qed tidħol kemmxejn iżjed fuq l-art il-kbira milli tidher qegħda tidħol l-istess art in disputa indikata (“A”) fuq il-pjanta ta’ Saviour Micallef. Tosserva wkoll li tali differenza hija fil-fatt l-“*overlapping”* li tirriżulta fuq il-pjanta tar-Reġistratur tal-Artijiet.

22. Fid-dawl tas-suespost kollu, din il-qorti ma tarax kif jista' jitqies li l-attur ipprova titolu fuq l-art in disputa. Il-kuntratt tal-1972 jirrigwarda art ta' circa nofs tomna (cioe` 562.05mk). Huwa veru li fl-istess kuntratt ġie dikjarat ***"pero` mibjugħa bil-kejl kollu li fiha***"; iżda l-attur qed jippretendi li allura xtara mhux biss l-għalqa "l-kbira", li skont il-pjanta tal-perit tekniku tkejjel 1117mk, (prattikament tomna) u allura d-DOPPJU ta' dak dikjarat fuq il-kuntratt) iżda adirittura wkoll l-għalqa "ż-żgħira" – dik in disputa - li skont il-pjanta tal-perit tekniku tkejjel 114mk – u allura total ta' 1231mk. Hawnhekk allura li non si tratta ta' "circa" nofs tomna!

23. Ċertament li abbażi tal-kuntratt tal-1972 ma tistax din il-qorti tikkonkludi li l-art in disputa kienet inkluża fil-bejgħ. Fl-aħjar ipotesti għall-attur hemm dubju sostanzjali li huwa akkwista l-art in disputa.

24. In oltre, l-iskrittura tal-1991 ma tantx timmilita favur l-attur għaliex fiha jidher li kien qed jirrikonoxxi li l-art in disputa hija tal-konvenut u mhux tiegħu, anke jekk fil-kontro-eżami ċaħad dan. Di piu` anke jekk l-attur appellat jargumenta li l-fatt li meta huwa irreġistra l-art fl-1999 ma inkludiex l-art in disputa ma tagħmel l-ebda differenza għall-każ in eżami, huwa verament stramb kif fil-fatt għażel li jeskludiha.

Fi kwalunkwe każ ma hemmx titolu originali fuq il-biċċa art inkwistjoni derivanti mill-preskrizzjoni ta' 30 sena – għaliex Karmnu Camilleri kien

għadu fiha meta l-attur xtara fl-1972 u ħareġ minnha żmien wara meta l-attur ħallsu (ma nafux meta) ….imbagħad il-konvenut (skont l-attur) daħallu fl-art inkwistjoni xi sentejn qabel ma saret il-kawża (allura cirka 1991). L-attur appellat ma huwiex jivvanta l-preskrizzjoni decennali favur tieghu u allura mhux il-kaz li l-Qorti tidhol – izda kif gia inghad id-daqs tal-art reklamata mhuwiex dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-appellati.

<u>Decide</u>

25. Għal dawn il-motivi din il-qorti tilqa' l-appell tal-konvenut, tħassar is-sentenza appellata, u tiċħad it-talbiet attriċi.

26. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess attur appellat.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Giannino Caruana Demajo Imhallef	Anthony Ellul Imhallef

Deputat Registratur
mb