Fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili
Onor. Miriam Hayman
Imhallef

Rikors Ġuramentat nru. 522/17MH

Emanuel Farrugia Passaport Malti 1255384

Vs

Amadeo Preca (K.I. nru.661038M)

u martu Concetta Preca (K.I. Nru. 695641M)

Illum 6 ta' Ottubru, 2021

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat datat 9 ta' Gunju, 2017, ta' l-attur fejn ġie premess is-segwenti

"Jesponu bir-rispett u bil-ġurament jiġi kkonfermat minn Amadeo Preca (ID 661038M)

1. *Illi f'din il-kawża l-atturi qiegħdin jitolbu li jirrivendikaw proprjetà li jallegaw li hija tagħhom u li tinsab fil-pussess tal-esponenti. Stante li azzjoni vindicatoria, l-atturi jridu jġibu prova oriġinali dwar it-titolu tagħhom, liema prova għandha tkun waħda inkomputabbli u fin-nuqqas, għandha tipprevali favur l-esponenti il-preżunzjoni ope legis kif stipulata fl-Artikolu 525 tal-Kodiċi Ċivili.*

2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea sussidjarja, l-esponenti akkwistaw il-proprjetà permezz ta` kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tas-17 ta` Frar 1992 u okkupaw l-istess fond bħala residenza tagħhom minn dakinhar sal-lum mingħajr ebda interruzzjoni, liema proprjetà għadha fl-istess stat li kienet meta huma xtrawa.*

3. *L-esponenti ma żviluppaw ebda bjut, ma biddlu l-ebda twieqi u ma fetħu ebda bibien. Kwalsijasi xogħolijiet li setgħu saru, saru qabel ma l-esponenti xtraw l-proprjetà. Minn mindu xtraw il-proprjetà fis-sena 1992 huma ma għamlu l-ebda tibdiliet strutturali fl-appartament.*

4. *Meta l-esponenti xtraw din il-proprjetà, huma xtrawa fl-istat li kienet tissussisti dakinhar u di fatti wieħed mill-fatturi li xeqilbet lill-esponenti biex jagħżlu proprju dan l-appartament kien il-fatt li kien hemm it-terrazzini u minħabba f'hekk il-proprjetà kienet qiegħda tiġi reklamata għall-bejgħ iktar mill-proprjetajiet soprastanti. Dan kien fattur determinanti 'il għaliex l-esponenti akkwistaw dan il-flat.*

5. Huma akkwistaw dan il-flat in bona fede, żammew il-pussess tagħha minn dakinhar 'il quddiem mingħajr interruzzjoni, b'mod paċifiku, evidenti u apert u konsegwentement kwalsijasi pretenzjoni spettanti lir-rikorrenti f'dan ir-rigward hija preskritta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

6. L-esponenti jirrelevaw ulterjorment illi meta huma rċevew l-ittra uffiċjali tal-10 ta` Diċembru 2008 huma wieġbu għaliha permezz ta` ittra uffiċjali responsiva fit-22 ta` Diċembru 2008 li kopja tagħha tinsab hawn annessa.

7. Jiġi rilevat ulterjorment illi bejn il-partijiet kien hemm litiġju ieħor dwar danni li r-rikorrenti sofra meta kienet infaqgħet kanna tal-ilma fil-proprjetà tal-esponenti (TTZ 1506/2010 – Emanuel Farrugia vs Amadeo Preca) u għalhekk ma hemm l-ebda spjegazzjoni għaliex l-esponenti jekk qatt kellu xi dritt relattiv għall-każ odjern, kellu jistenna li jgħaddu għexieren ta` snin meta fuq affarijiet ta` estent ferm inferjuri ma kien hemm l-ebda eżitazzjoni u ipproċeda ġudizzjarjament kif fuq ingħad li jindika li l-attur ukoll għandu dubji serji dwar il-pretenzjonijiet tiegħu odjerni.

8. B'riżerva għall-eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat ir-riposta ġuramentata datata 12 ta' Lulju, 2021 tal-konvenuti konjugi Preca[1] fejn eċċepew in linja difenzjonali illi:-

[1] Folio 23

Jesponu bir-rispett u bil-ġurament jiġi kkonfermat minn Amadeo Preca (ID 661038M)

1. *Illi f'din il-kawża l-atturi qiegħdin jitolbu li jirrivendikaw propjeta' li jallegaw li hija tagħhom u li tinsab fil-pussess tal-esponenti. Stante li azzjoni vindicatoria, l-atturi jridu jġibu prova oriġinali dwar it-titolu tagħhom, liema prova għandha tkun waħda inkomputabbli u fin-nuqqas, għandha tipprevali favur l-esponenti l-preżunzjoni ope legis kif stipulata fl-Artikolu 525 tal-Kodiċi Ċivili.*

2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess u in linea sussidjarja, l-esponenti akkwistaw il-propjeta' permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt tas-17 ta' Frar 1992 u okkupaw l-istess fond bħala residenza tagħhom minn dakinhar sal-lum mingħajr ebda interruzzjoni, liema propjeta' għadha fl-istess stat li kienet meta huma xtrawa.*

3. *L-esponenti ma żviluppaw ebda bjut, ma biddlu l-ebda twieqi u ma fetħu ebda bibien. Kwalsijasi xogħolijiet li setgħu saru, saru qabel ma l-esponenti xtraw l-propjeta'. Minn mindu xtraw il-propjeta' fis-sena 1992 huma m'għamlu l-ebda tibdiliet strutturali fl-appartament.*

4. *Meta l-esponenti xtraw din il-propjeta', huma xtrawa fl-istat li kienet tissussisti dakinhar u di fatti wieħed mill-fatturi li xeqilbet lill-esponenti biex jagħżlu propju dan l-appartament kien il-fatt li kien hemm it-terrazzini u minħabba f'hekk il-propjeta' kienet qiegħda tiġi reklamata għall-bejgħ iktar mill-propjetajiet soprastanti. Dan kien fattur determinant 'il għaliex l-esponenti akkwistaw dan il-flat.*

5. *Huma akkwistaw dan il-flat in bona fede, żammew il-pussess tagħha minn dakinhar 'il quddiem mingħajr interruzzjoni, b'mod paċifiku, evidenti u*

*apert u konsegwentement kwalsijasi pretenzjoni spettanti lir-rikorrenti f'dan ir-rigward hija preskritta taħt id-dispożizzjonijiet tal-*Artikolu 2140 *tal-Kodiċi Ċivili.*

6. *L-esponenti jirrelevaw ulterjorment illi meta huma rċevew l-ittra uffiċjali tal-10 ta' Diċembru 2008 huma wieġbu għaliha permezz t'ittra uffiċjali* responsiva *fit-22 ta' Diċembru 2008 li kopja tagħha tinsab hawn annessa.*

7. *Jiġi rilevat ulterjorment illi bejn il-partijiet kien hemm litiġju ieħor dwar danni li r-rikorrenti sofra meta kienet infaqgħet kanna tal-ilma fil-propjeta' tal-*esponenti (TTZ 1506/2010 – Emanuel Farrugia vs Amadeo *Preca) u għalhekk m'hemm l-ebda spjegazzjoni għaliex l-*esponenti *jekk qatt kellu xi dritt relattiv għall-każ odjern, kellu jistenna li jgħaddu għexieren ta' snin meta fuq affarijiet t'estent ferm inferjuri ma kien hemm l-ebda eżitazzjoni u ipproċeda ġudizzjarjament kif fuq ingħad li jindika li l-attur ukoll għandu dubji serji dwar il-pretenzjonijiet tiegħu odjerni.*

8. *B'riżerva għall-eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semgħet it-trattazzjonijiet.

Ikkonsidrat.

Illi l-ażżjoni li hi mressqa għal konsiderazzjoni ta' din il-Qorti hija dik ta' rivendka ta' arja ta' bjut ta' żewġ kmamar skont l-attur mibnija fil-btieħi ta' l-apartament tiegħu, qabel mall- konvenuti xtraw tagħhom, mingħand l-istess konvenuti li sal lum żżommu pussess ta' din l-arja bħala tagħhom. Da parti tagħhom il-konvenuti jilqgħu għax xilja kontra tagħhom billi fl-ewwel lok jvantaw titolu ta' propjeta fuq dawn hekk imsejjħa terazini permezz tal-kuntratt ta' kompro-vendita relattiv, ukoll billi jressqu l-eċċeżżjoni ta' preskrizzjoni ai terminu ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Premess dan ikun oportun lil Qorti tagħmel ampja referenza għal tagħlim ġurisprudenżjali fir-rigward qabel ma jiġu eżaminati l-provi prodotti.

L-Artikolu 2140 tal-Kap 16

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Paul Bonello u Emanuel Bonello vs Ramel u Żrar Limited et.**[2] ingħad li:-

> *"Illi sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, tliet (3) elementi kumulattivi huma meħtiega: it-titolu, il-pussess mhux interrott għal għaxar snin u l-bona fidi għal tul iż-żmien kollu meħtieġ*[3]*. Il-ħtieġa tal-prova ta' dawn l-elementi taqa' fuq min jippretendi l-kisba tat-titolu b'dak il-mod;*
>
> *Illi l-bona fidi titqies li ġiet ippruvata kemm-il darba l-persuna temmen bis-sħiħ li hija s-sid tal-ħaġa li għandha f'idejha. Għaldaqstant min bl-użu tar-raġuni miċ-ċirkustanzi jintebaħ illi l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta'*

[2] Deċiża 26/05/2021; Qorti tal-Appell Rikors 295/06/1
[3] Art. 2141 tal-Kap 16

ħaddieħor, il-bona fidi bla dubju hija nieqsa. Huwa prinċipju wkoll assodat illi l-bona fidi hija preżunta sakemm ma tintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi. Għar-rigward il-pussess, dan irid ikun kontinwu, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddiehor u fuq kollox ikun eżerċitat b'mod illi l-pussessur jidher illi qiegħed iżomm il-ħaġa b'tiegħu. It-titolu jrid ikun wieħed tajjeb biex jgħaddi l-proprjetà;"

Ġie ukoll rilevat fis-sentenza fl-ismijiet fl- ismijiet J**onathan Paul Micallef et. vs Ursula Greenland et** li:-[4]

"L-Art 2140 tal-Kap 16 *jaqra hekk :-*

"(1)Kull min b`bona fidi u f`titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jippossjedi ħaga immobbli għal żmien ta` għaxar snin, jakkwista l-proprjeta` tagħha.

(2)Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iż-żmien meħtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskriżżjoni ta` dak l-att.

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` April 2014 fil-kawza "**Vica Limited v. Phoenix Domestic Appliances Limited et**" din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

[4] Deċiża fit-28 ta' Jannar, 2021; Rik.Gur 633/2016

"Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li ... l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta` ghaxar snin (Art. 2140) hi nfondata.

... Wiehed mir-rekwiziti sabiex tirnexxi eccezzjoni simili hi li jrid ikun hemm titolu tajjeb. Kuntratt ta` bejgh hu titolu derivattiv, pero` dan m`huwiex bizzejjed. L-art li l-konvenut jippretendi li akkwista bil-preskrizzjoni decennali trid tkun kompriza fit-titolu ... Ghal finijiet tal-Artikolu 2140 m`huwiex bizzejjed li l-konvenuta taghmel riferenza ghal dak il-kuntratt. L-oggett li wiehed jippretendi li sar proprjetarju tieghu bil-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, irid jissemma fit-titolu. Lanqas mhu bizzejjed li l-venditur u x-xerrej seta` kellhom l-intenzjoni li l-art markata bil-kulur kannella kienet parti mill oggett in vendita. L-intenzjoni biss m`hijiex bizzejjed, u dan gialadarba l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandha effett fil-konfront ta` terzi. Ghalhekk mill-kuntratt irid jirrizulta bic-car li l-art li dwarha hemm il-kontestazzjoni hi kompriza bhala parti mill-oggett li nbiegh."

Fis-sentenza taghha tad-29 ta` Lulju 2013 fil-kawza "**Maria Dolores sive Doris Scerri v. Francis Bonnici et**" din il-qorti diversament presjeduta qalet hekk :-

"It-titolu li nvokaw l-konvenuti hu kuntratt ta` bejgh tal-1 ta` Lulju 1992 li permezz tieghu il-konvenuti xtraw " [0..] s-sehem ta` disa` partijiet minn ghaxra (9/10) tal-post terran, bl-arja fuqu tieghu, minghajr isem bin-numru ufficcjali disgha (9), Triq Vilhena, Zebbug bil-pussess tieghu a favur tal-kerrejja Dolores Cortis" (fol. 22).

Il-qorti tosserva li :-

i. il-fond li jissemma f`dan il-kuntratt hu n-numru 9 u fih m`hemm l-ebda riferenza li kien qieghed ukoll jigi trasferit il-fond numru 10 jew l-art li fuqha kien mibni. `Il fatt li fit-titolu jissemma l-fond numru 9, ma jfissirx li dan jinkludi proprjeta` ohra li l-konvenuti setghu hatfu bil-mohbi tas-sid. Ghalhekk ma jezistix titolu.

ii. inoltre, ma nghatat l-ebda prova ta` dak li jinghad flArtikolu 2140(2) tal-Kodici Civili.

Fic-cirkostanzi l-eccezzjoni ta` preskrizzjoni akkwizittiva decennali (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili) ma tistax tirnexxi."

Ġurisprudenza Reivendicatoria.

Il-Qorti tssa tgħaddi biex tagħmel ampja referenza għal diversi deċiżjonijiet u ġuristi fir-rigward ta' l-azzjoni mressqa anke meta kkunsidrat l-eċċeżżjoni ta' preskrizzjoni vantata.

"*IV. <u>Konsiderazzjonijiet tal-Qorti</u>*

1. <u>L-oneru tal-prova tat-titolu</u>
(Dottrina/Gurisprudenza)

L-atturi qeghdin jikkontendu li huma sidien tal-art mertu ta` din il-kawza li tinsab ma` genb Triq Panoramika, gia` Dingli Cliffs Road, Dingli, liema art hija sal-

lum okkupata mill-kumpannija konvenuta. Talbu lill-qorti sabiex tiddikjara li dik l-art hija proprjeta` taghhom f`liema kaz imbaghad talbu lill-qorti sabiex tordna l-izgumbrament talkumpannija konvenuta mill-art u t-tnehhija ta` kull kostruzzjoni li saret fis-sit.

Id-difiza kontra l-azzjoni hija t-titolu ***kif ukoll*** *il-preskrizzjoni akkwizittiva skont l-Art 2140 tal-Kap 16.*

F`kawza ta` din ix-xorta, jinkombi fuq l-atturi l-piz tal-prova konklussiva li l-art in kwistjoni tappartjeni lilhom ad eskluzjoni talkonvenuta, b`dan illi kontra dak li jsir bhala norma f`kawzi civili ohra, il-qies tal-prova f`kawza ta` rivendika mhuwiex il-prova fuq bilanc ta` probabilitajiet, izda l-oneru li jispetta lill-atturi f`dan il-kaz huwa assolut fis-sens li jridu jgibu prova konklussiva erga omnes. It-titolu tal-konvenut jekk ppruvat huwa ta` ostakolu ghat-talba attrici, izda nnuqqas tieghu ma jistax jitqies bhala gustifikazzjoni tat-tezi attrici.

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

L`azione di rivendicazione e` intentata da chi se pretende proprietario di una cosa; l`attore, per introdurre questa azione, deve avere la capacita` o il potere di disporre della cosa. L`azione di rivendicazione, sempre possible, senza restrizione alcuna, in materia immobiliare, non e` ammessa, riguardo ai mobili, che nei limiti ristretti del principio posto dall`art. 2279 cod. civ. ...

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

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

stato costretto nell`interesse sociale, nell`interesse stesso della proprieta`, a rendere la prova piu` facile.

L-istess awturi jaghmlu riferenza ghal cirkostanzi differenti li jistghu jirrizultaw f`azzjoni ta` rivendika : Le distinzioni seguenti permettono di classificare le soluzioni consacrate dalla giurisprudenza : (1) l`attore produce un titolo e il convenuto non lo produce ; (2) l`attore ed il convenuto producono l`uno e` l`altro un titolo ; (3) nessuna delle parti in causa areca un titolo. (p. 190-191)

Ghalkemm il-gudikant ghandu liberta` dwar kif ghandu jaghmel l-apprezzament tal-provi, l-oneru ewlieni tal-prova mhux biss jispetta lill-atturi izda, indipendentement mill-provi li jaghmlu l-konvenuti, l-atturi jridu jistabilixxu t-titolu taghhom b`mod assolut.

Ricci *(“**Diritto Civile**”, Vol II, Dei Beni, n.63, p.102-104) :*

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

Un semplice titolo traslativo di dominio non e` sufficiente per rivendicare la cosa presso un terzo. Se io, ad esempio, rivendico da Tizio un fondo da esso posseduto

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

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

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

"il-prova trid tkun pjena u konvincenti - "dominium plene et konkludenter probandum est ubi non agitue incidenter de dominio sed quid precepaliter" (Z. Quidum Dig de Condit. Instit. Ubi part n. 4). Ghal din il-prova l-attur ipproduca l-kuntratt fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Vella tal-10 ta` April 1933 li bih huwa

xtara l-kantina ……… Imma b`dak il-kuntratt biss …… ma jistax jinghad li l-attur ipprova pjenament u konkludentement il-pretensjoni tieghu

…

Konsegwentement l-attur b`dak il-kuntratt b`kollox ma wasalx biex jipprova b`mod pjen u konkludenti l-pretensjoni tieghu ; u jmiss biss lill-attur rivendikant li juri li t-titolu tieghu huwa car u preciz. (Baudry Lacantinerie Beni para. 248) ; l-gudikant ghandu piena liberta` "di eliminarlo come incompleto, oscuro o dubbio sospratutto se contiene dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (ibid) kif appuntu huma c-cirkostanzi f`dan il-kaz.

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

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

*Fis-sentenza ta` din il-qorti diversament presjeduta moghtija fl20 ta` Jannar 2005 fil-kawza "**Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia**" jinghad hekk –*

"Azzjoni ta` din l-ghamla titfa` piz qawwi fuq min jaghmilha ghaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tieghu fuq il-beni li jrid jiehu lura f`idejh. Din ir-regola

waslet biex holqot il-frazi `probatio diabolica` biex turi kemm huwa gholi l-grad mehtieg ta` prova li jrid iressaq attur f`kawza ta` din ix-xorta; u dan ghaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in `parti causa melior est conditio possidentis`. Mhuwiex ghalhekk bizzejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat mhuwiex tal-imharrek".

F`dawk il-kazi fejn il-konvenut jeccepixxi titolu, l-ezami li trid taghmel il-qorti huwa komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Meta l-konvenut jeccepixxi titolu, l-azzjoni ta` rivendika tigi konvertita f`actio publiciana. Anke f`dak il-kaz, l-attur xorta wahda ghandu jipprova t-titolu tieghu, u jkun wara li ssir dik il-prova, li jkun jispetta lill-konvenut jipprova titolu ahjar.

*Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Lulju 2005 fil-kawza "**Mario Galea Testaferrata v. Giuseppe Said et**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

"Fid-decizjoni in re: Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo (deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta` Ottubru 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-art `gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.` Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal`prova migliore` ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta` azzjoni ta` rivendika ta` gid minn

idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik ilQorti kompliet li - `Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza Cassar noe vs Barbara et deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta` Ottubru 1980, intqal li `fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta` din il-qorti fil-kawza Abela v. Zammit moghtija fis-16 ta` Mejju 1962, (Kollezz. Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: `Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta` proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji `reus in excipiendo fit actor`, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima `melius est non habere titulum quam habere vitiosum` ”

*Fis-sentenza ta` din il-qorti diversament presjeduta tas-17 ta` Marzu 2005 fil-kawza “***Onorevoli Perit Carmelo Vella v. Anthony Cassar”** *huwa mfisser ghala l-principju tal-prova migliore huwa applikat fil-gurisprudenza tal-qrati taghna :*

“Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad diffikulta`, jekk mhux impossibilita` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta` din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma` dik tal konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta` Cassazione fl Italia, f`sentenza moghtija fil-5 ta` Mejju, 1962 (n.892) osservat li

jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta` min jorbot fuqu, l-attur jista` jipprova biss ` il proprio diritto per conseguire il rilascio`. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb `Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere` kien wasal ghall-konkluzjoni li l proprjeta` huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f`kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddeskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia tra privati` (Tabet e Ottolenghi, `La Proprieta`). IlPacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi `sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall`attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto`. llli din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l actio publiciana."

Kompla jinghad hekk –

"Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta` April, 1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn intqal li: `Con l`azione rivendicatoria l`attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l`azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo`. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta` Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, ilkumul ta` dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali,

izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta` Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta` Lulju, 2004)."

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

*Il-qorti ccitat minn **Pacifici Mazzoni** fejn kien rilevat illi :-*

"La proprieta` e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo` rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria L`azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta` e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione. Nel giudizio di rivendicazione l`attore deve provare la sua proprieta`,che e` il fondamento della sua azione. Ne` puo` pretendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all`avversario. Dove non riesca l`attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuto resta assoluto pei noti principii: actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est condition possidentis.La prova dev`esser piena: appunto perche` il diritto,che ne forma l`oggetto, e` il fondamento dell`azione. Questa prova risulta

in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell`attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo` risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell`autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l`avesse acquistata mediante l`usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi` rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probation diabolica. Sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall`attore,se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto.Da questo principio, che` pure sussidiato dalla presunzione della proprieta` annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole :

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

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

3. *Allorche` l`attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo*

stato de` luoghi, o alter circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato ;

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

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

Imbaghad il-qorti ghamlet l-osservazzjonijiet taghha :-

"L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu – `melior est conditio possidentis`. Gie dejjem ritenut mill- Qrati Taghna, fuq l-istregwa tal-principji ammessi universalment mid-dottrina u l-gurisprudenza, bazata fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova li hi ezatta mir rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, 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-icken, ghandu jmur favur il-pussessur konvenut`. Kompla f`dik is-sentenza jinghad illi `anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk irrivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li

tkun ezenti millanqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez.XXXII.I.282 ; XXXIII.II.266 ; XXXV.I.518 ; XXVII.I.105 ;" Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg :17.11.1958 ; Kollez. vol. XLII. pt.I .p.575)

Hekk ukoll inghad illi : "Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha.Ir-regolament tal-provi f`din l-azzjoni jiddependi mill-atteggjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeccepixxi li hu ghandu titolu fuq il haga rivendikata aktar mill-attur, il-piz tal-prova jaqa` fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera ta`pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal pussess, izda jiddemonstra l-mankanza ta` titolu tal-attur, ghandu jissuccedi fl-eccezzjoni tieghu". Giuseppi Abela vs John Zammit

P.A.16.5.1963

A bazi tal-principji stabbiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-gurisprudenza, gialadarba l-konvenuti konjugi Borg qeghdin jeccepixxu titolu ta` proprjeta` fuq il-fond kollu mibni minnhom f`dawk l-inhawi u mhux qed jistriehu semplicement fuq il-pussess, l oneru tal-prova jaqa` fl-ewwel lok fuqhom sabiex jippruvaw dan it titolu taghhom. F`kaz li jirnexxilhom jaghmlu dan, jispetta mbaghad lill-atturi li jippruvaw it-titolu taghhom fuq dawk il-partijiet mill-fond tal-konvenuti Borg li jallegaw li nbnew fuq hwejjighom, u jekk huma wkoll jirnexxu f`din il-prova, il- Qorti trid finalment tiddecidi hi min minnhom ghandu l-aqwa titolu."

*Meta l-konvenut jiddefendi ruhu billi jinvoka titolu fuq il-haga rivendikata, izda ma jirnexxilux jipprova dak it-titolu, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. Hekk kien deciz fis-sentenzi ta` din il-qorti diversament presjeduta fl-ismijiet : "**__Direttur tal-Artijiet__ __v. Polidano Brothers Limited__" tas-7 ta` Lulju 2004 ; "__Benmar__ __Company Ltd v. Charlton Frank Saliba__" tad-9 ta` Ottubru 2003 ;** u **"__Ernest Borg Grech et v. Francis Zammit__" tas-27 ta` Gunju 2003.***

Fil-kaz illi l-konvenut jallega li ghandu titolu, dak il-fatt m`ghandux jitqies li jgib spostament tal-oneru tal-prova ghal fuqu. F`dawk ic-cirkostanzi, il-konvenut ma jkunx qieghed b`xi mod jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur jew li t-titolu tieghu ikun ahjar minn tal-attur. Il-konvenut ikun jehtieg illi jaghti prova tat-titolu tieghu sabiex jipprova jeghleb il-jedd tal-attur, fl-eventwalita` li l-attur ikun ressaq il-prova tad-dominju taghha.

Fis-sentenza li tat fit-12 ta` Gunju 2008 fil-kawza fl-ismijiet ***"__Michelina Borg v. Emanuel Borg et__"*** *il-Qorti tal-Magistrati*
(Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri rrimarkat illi :-

"Din il-kawza hi ta` natura petitorja u l-attrici ghandha fl-ewwel lok taghti prova li hi l-proprjetarja tal-art in kontestazzjoni. Prova li ghandha tkun cara, univoka u konvincenti. Ma jfissirx li ghaliex il-konvenuti qeghdin isostnu li l-passagg hu proprjeta` taghhom, fuq lattrici ma jinkombix l-oneru tal-prova li ghandha d-dominju. Din il Qorti lanqas taqbel li hemm xi spostament fl-oneru tal-prova in kwantu m`hijiex tal-istess fehma ta` xi gurisprudenza li f`tali cirkostanzi

lkonvenut ikun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur u jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu hu iktar validu minn dak tal-attur."

*[ara wkoll : Qorti tal-Appell : 7 ta` Ottubru 1980 : "**Cassar noe v. Barbara et**"].*

Il-qorti taghmel ukoll referenza ghas-sentenza li tat il-Qorti tal Appell fit-28 ta` Frar 2014 fil-kawza fl-ismijiet "**Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi**". Hemm kien kjarament rilevat mill-qorti illi ghalkemm tradizzjonalment l-attur fl-azzjoni ta` rivendika ghandu jipprova t-titolu tieghu fuq l-art posseduta mill-konvenut minghajr ombra ta` dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti kien accettat mill-qrati taghna li huwa bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza, meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is sens. Kien sottolineat illi f`dak il-kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga mertu tal-kwistjoni. Fl-istess waqt il-qorti rrilevat li l-atturi appellanti ma ppruvaw bl-ebda mod it-titolu minnhom vantat fuq il passagg li kien il-mertu tal-kawza : la ghamlu l-prova tat-titolu derivattiv u wisq anqas ta` dak originali. Ghalhekk ikkonkludiet li lanqas biss kien il-kaz li l-ewwel qorti kellha taghmel l-ezami komparattiv biex tara min kellu ghandu l-"ahjar titolu" bejn il-partijiet. Il-qorti pprecizat li l-pozizzjoni tal-konvenut ma titfa` l-ebda dawl fuq it-"titolu" tal-attur ghaliex irrispettivament minn jekk jigix ippruvat li l konvenut ghandu titolu, jew sahansitra jekk jigi ppruvat li m`ghandu xejn, l-azzjoni tal-atturi tibqa` nfondata. U anke li kellu jsir dan l ezami u jigi dikjarat li l-konvenut ghandu titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, tali gudizzju jibqa` dejjem wiehed inter partes u mhux erga omnes u ghalhekk ikun ifisser biss li ghandu titolu "ahjar" minn ta` xi hadd li m`ghandu

xejn. Min jitlob ir-rivendika ta` immobbli ghandu l obbligu li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tieghu. Il-konvenut ma ghandux ghalfejn jiehu xi inizjattiva sakemm issir il-prova u jekk dik il prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant hija ghandha ssostni lill-possessur.

Fis-sentenza li tat fit-12 ta` Jannar 2015 fil-kawza ***"Arthur Kiomall et vs Francis Borg et"*** *il-Qorti tal-Appell irriaffermat din iddirezzjoni gurisprudenzjali billi fissret illi :-*

14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li tezisti taht il-ligi Maltija li permezz taghha l-attur jipprova jirrivendika minn ghand il konvenut proprjeta` li hu jemmen li ghandu titolu validu fuqha u dan permezz ta` provi li juru b`mod pozittiv li l-proprjeta` in kwistjoni hija tieghu.

15. F`kawza rivendikatorja, l-konvenut principalment jista` jressaq zewg difizi : jsostni u jgib provi fis-sens illi hu ghandu l pussess tal-proprjeta` in kwistjoni jew inkella illi ghandu titolu validu skont il-ligi fuq din il-proprjeta`.

16. Tradizzjonalment f`azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b`mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut u anki

jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk irrivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill anqas dubju …

17. *Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f`dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f`kazijiet bhal dawn m`hemmx ghalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F`tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa.Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman …*

Fl-isfond tal-premess, anke din il-qorti tafferma li f`kaz bhal dak tal-lum fejn qieghed ikun eccepit titolu, huma l-atturi li ghandhom jipprovaw it-titolu taghhom.”[5]

Issir ukoll referenza għal dak li intqal fis-sentenza tal-Qorti tal-Appel fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri***[6] fejn ġiet adottata din l-posiżżjoni*: "il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja*

[5] **Jeffrey Mizzi vs John Micallef et.** deċiża 30 ta' Novembru, 2020 rikors ġur. 790/2006
[6] 12 ta' Diċembru, 2002

accettaw il-possibilta' li l-attriċi jirnexxi fil-kawża li 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 intentaa dell' atore 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 rivendiċare; 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 ta' Mejju, 1935).

"Dan ir-raġunement huwa ta' utilita' konsiderevoli f'din il-kawża għaliex il-partijiet it-tnejn akkwistaw mingħand l-istess sid preċedenti u t-tnejn qed isostnu illi huma għandhom titolu aħjar minn dak oppost għalihom. Ladarba l-konvenuti qed jopponu titolu, dan il-principju jagħmel ħafna iktar sens"

Ikkonsidrat

Illi huwa fl-isfond tal-ġurisprudenza u l-ġuristi ċitati illi l-Qorti se tgħaddi biex teżamina l-provi mressqa.

Illi l-Qorti se tibda biex fl-ewwel lok teżamina l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa ai terminu ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16. Kif ġie stabbilit **tlett elementi kumultativi** rridu jissusistu biex din l-eċċeżżjoni tirnexxi: *it-titolu, il-pussess mhux interrott għal għaxar snin u l-bona fidi għal tul iż-żmien kollu meħtieġ.*

Pero inevitabilment anke f'din l-eċċezzjoni huwa konsiderat l-eżami tat-titolu.

Tqies lil-konvenuti jistrieħu fuq il-kuntratt ta' kompro-vedita li bih huma xtraw l-appartament fejn skonthom xtraw ukoll l-ambjenti tal-bjut taż-żewġ ikkmamar ikkontestati. Fil-fatt ġie esebit[7] il-kuntratt ta' komprovendita ta' dan l-appartament. Senjatament il-konvenuti ma esebew qatt in sostenn tat-teżi tagħhom il-pjanta a bażi ta' liema huma għamlu l-akwist tagħhom.

Kien l-obbligu tal-bejjiegħa konvenuti li jassiguraw it-totalita' ta' l-ambjenti minnhom akkwiststi. Mhux biżżejjed li jistrieħu fuq il-frażi *tale quale* misjuba fil-kuntratt misjuba fir-raba' paragrafu fil-kuntratt ta' akkwist tagħhom.[8] Apparti għal fatt li tali frasi ma twassalx għat-teżi tagħhom donnhom ukoll jinsew illi huma xtraw l-appartament tagħhom meta il-kmamar estiżi fiż-żewġ t'ibtieħi ta'l-attur kienu ġia mibnija dejjem fil-propjeta' ta' l-attur. Fil-fatt saret emfasi mill-avukat tal-attur meta kien qed jagħmel il-kontro eżami tal-konvenut għal paragrafu ieħor misjub fil-kutratt ta' kompro vendita tiegħu senjatament dik fil-paragrafu tlieta fejn huma, il-kompraturi iddikjaraw illi kienu jafu bid-drittijiet u obbligi lli kellu s-sid tal-flat numru wieħed u dan kif risultanti mill-kuntratt ippublikat minn Nutar Said dak ta' l-akkwist ta' l-attur. Qua obbligi huwa żgur li hawn kienet qed ssir referenza għal dawk gawduti mill-fondi dominanti eż katusi ta' ilma etċ, drittijiet li jgawdi l-appartamenti sovrastanti, pero tali frażi ma tista qatt kif jippretendu l-konvenuti fis-sottomisjsoniiet tagħhom tisottrata d-drittijiet li l-attur jgawdi fuq l-arja tal-propjeta' tiegħu, bħal bjut. Drittijiet u obbligi li huma riflessi fil-kuntratt ta' kompra-vendita tal-blokka kollha għax jorbtu lil kull akwirent.

Il-konvenut fix-xhieda tiegħu jinsisti lil kuntratt inqralu malajr minn Nutar u li lanqas biss kien jaf b'din il-klawsola kif anke għazel li jwiegeb lil Qorti fuq

---

[7] Folio 50

[8] Folio 52

kumment tagħha fir-rigward.[9] Kien u jibqa l-obbligu ta' kull akkwirent li jassigura konoxxenza u għarfien sew ta' dak li ikun se jiffirma għalih. Lanqas ma jista' jkun ta' għajnuna għat-teżi tal-konvenuti li huma ħallsu iżjed għal appartament għax kellu terrazin[10] u li xtraw l-appartament propju minħabba f'hekk. L-awtur fit-titolu tal-konvenuti , f'dan il-kaz is-soċjeta' J.N.D. Lettings Limited ma setgħat qatt talljena dak li ma kienx fil-gid tagħha u dan in sostenn tal massima *nemo dat quod non habet.*

Dwar l-element tal-*bona fide* għandu ukoll jiġi rilevat illi l-konvenuti kienu konoxxenti tal-fatt illi-

-l-appartamenti kollha għajr għal tagħhom ma kellhomx arja ta' bejt biswit apertuti/galleriji tagħhom;

-illi kull appartament ieħor li kien fl-ewwel sular 'l fuq kien b'galarija żgħira tagħti għal ġo bitħa interna

-illi anke jekk huma jinsistu li ma messew xejn u l-apartament hu kif sabuh huwa ammess mill-konvenuta lli bdnew kamra fl-arja ta' waħda mill-kmamar kif tidher fir-ritratt a folio 73 mentri dak ta' warajh juri biċ-car li l-appartamenti sovrastanti kellhom biss tieqa għal fuq il-bitħa/saft.[11] Ta' interess illi l-konvenuta dwar din il-kamra mibnija fuq il-kamra tgħid li din il-kamra tisa' tinqala u li kienet waħda fi kliemha ta' natura ***"temporanja"***[12]

-illi ukoll mir-ritratt esebit a folio 95 jidher ċar kristallin id-dislivell żghir li hemm bejn is-saqaf tal-kamra mibnija mill-konvenuti u 'l hekk insejjah terazin issa bil-madum, li fil-kors tal-provi ġie anke sugerit illi dan qabel ma kellu xejn ħlief membrane. Fil-fatt huwa ammess mill-konvenuta lil madum ta' dan it-terazzin huwa differenti għal kollox minn dak ta' l-appartament kollu.[13]

---

[9] Folio 136-137

[10] Fil-fatt jiriżulta li ħallsu Lm500 żejda meta komparat ma dak mixtri minn

[11] Xhieda kontro-eżami tal-konvenuta folio 163

[12] Ibid.

[13]Ibid.

-ukoll mill-istess ritratti jidher ċar il-post minn fejn ingħalqet l-islab tal-gallerija, li kienet tiġi fuq is-saqaf tal-kamra mibnija mill-attur, biex b'hekk l-utenti tal-flat 1, il-konvenuti, spiċċaw b'aċċess fuq is-saqaf tal-kmamar u okkupanti ta' l-arja ta' l-istess kmamar. Kmamar li kjarament kienu mibnija fil-propjeta' ta' ħaddieħor kif kien ċar u lampanti għal kull okkupant ta' kull appartament fil-blokka tal-flats ta' l-atturi.

Ukoll dwar il-pussess ininterott u il bona fide huwa ċar illi ġia wara l-akkwist ta' l-appartament mill-konvenuti fis-17 ta' Frar, 1992, xi ħin, pero entro it-terminu ta' għaxar snin, l-attur kien avvanza d-drittijiet tiegħu fuq l-arja in kontestazzjoni, tant li fis-sena 2001 inbagħtet nota minn Preca lil Farrugia rigwardanti l-kwistjoni ta' l-alterazzjonijiet li l-attur għamel fil-btieħi ta' l-appartament tiegħu. Din in-nota ġiet esebita mill-attur u ma ġietx kontradetta mill-konvenut. Hija ittra datat 14 ta' Awwissu, 2001.[14] Fil-fatt fis-sottomissjonijiet tagħhom il-konvenuti jinsistu lli din in-nota kienet fuq vertenza differenti u ċioe għaliex waħda mill-kmarmar mibnija mill-attur ma kienetx in konformi eżatt mall-permess. Dan il-punt ta' divergenza bejn il-partijiet bħala fatt ma jirriżulta minn imkien u lanqas kellu jirrita tant lil konvenuti għax skont it-teorija tagħhom terga kienu jakkwistaw terrazin akbar. Anke jekk fil-fatt skont kif xehed il-perit Valentino l-attur mar oltre l-permessi mogħtija mill-Awtorita, dan ma kienx punt ta' kontestazzjoni bejn il-partijiet mentri l-arja tal bjut tidher li kienet. Infatti kif xehed l-istess attur fl-affidavit tiegħu meta għal ħabta tas-sena 1992 hu kien sab li l-arja tal kmamar tiegħu kienu qed jiġu ultilizzati mill-konvenuti huwa kien mhux biss spjega verbalment lil okkupanti, allura lil konvenuti, lil bjut kienu propjeta' tiegħu, u dan għal diversi drabi, fatt dan mhux kontradett, ukoll kien iddiskuta din il-vertenza mall-konvenut Preca, dejjem fis-sena 2001, u kien minħabba f'hekk lil konvenut talbu d-dokumentazzjoni riferuta fin-nota indikata.

[14] Folio 17

Dan bħala fatt mhux ikkontestat minn Preca innifsu fix-xhieda tiegħu. Wara dan l-inċident Preva nnifsu igħid li kien saħansitra irċeva telefonata mingħand ċertu David Aquilina it-tifel tal-awtur fit-titlu tal-konvenuti dwar il-kwistjoni. .

Oltre dan tant li Preca issa kien konoxxenti mill-problema tat-titolu ta' dak li hu kien qed jippossedi, li kien anke fis-sena 2005 organizza laqgħa ma l-attur u l-imsemmi Aquilna, allura l-vertenza bejn il-partijiet baqgħet waħda attiva, fejn skont l-attur, il-konvenut baqa' jistrieħ fuq l-espressjoni *tale quale* biex jigustifika il pussess tal bjut tant li insista li kienu hemm meta hu xtara u allura tiegħu formanti parti mill-propjeta' akkwistata minnu u minn martu.

Mela huwa żgur li almenu mis-sena 2001 'l quddiem Preca ġia kienu jafu li kien hemm kontestazzjoni serja fuq il-pussess li huma kienu ħadu tal-bjut tal-kmamar mibnija. Dejjem wieħed jrid żżomm f'moħħu d-data ta' l-akkwist tal-propjeta' minnhom[15], meta bdiet din il-kontestazzjoni, u magħdud ma dak kollu li ġie espost d-data li ntbagħtet l-ittra uffiċjali.

Isib illi tenut l-espost il-konvenuti ma jistgħux jvantaw pussess *in bona fide* u wieħed ininterott u inekwivoku fuq l-arja tal-bjut.

Konsegwentemnt din l-eċċezzjoni tfalli.

Kif hu maqbul hawn l-attur qiegħed jirrivendika mingħand il-konvenuti l-arja tal-bjut ta' żewġ ikkamara li hu bena fil-bitħi interni ta' l-appartament tiegħu u lil konvenuti għamlu tagħhom u jippretendu li huma tagħhom tant li fuq saqaf minnhom anke bnew kamra zgħira bis-saqaf tat-*tegole* li tagħti fuq il-kumplament

[15] 21/02/1992

tas-saqaf imsemmi, li skont il-konvenuta hija waħda ta' natura temporanja.[16] Barra minn hekk kif jikkontendi l-attur anke żiedu mall-opramorta tiegħu billi għamlu railings tal-ħadid f'dak li issa għalihom ġie terrazin[17]. Ċertament l-użu ta' dawn l-ambjenti mill-konvenuti jikkrea piz ta' introspezzjoni fuq l-ambjenti sottostanti ta' l-attur.

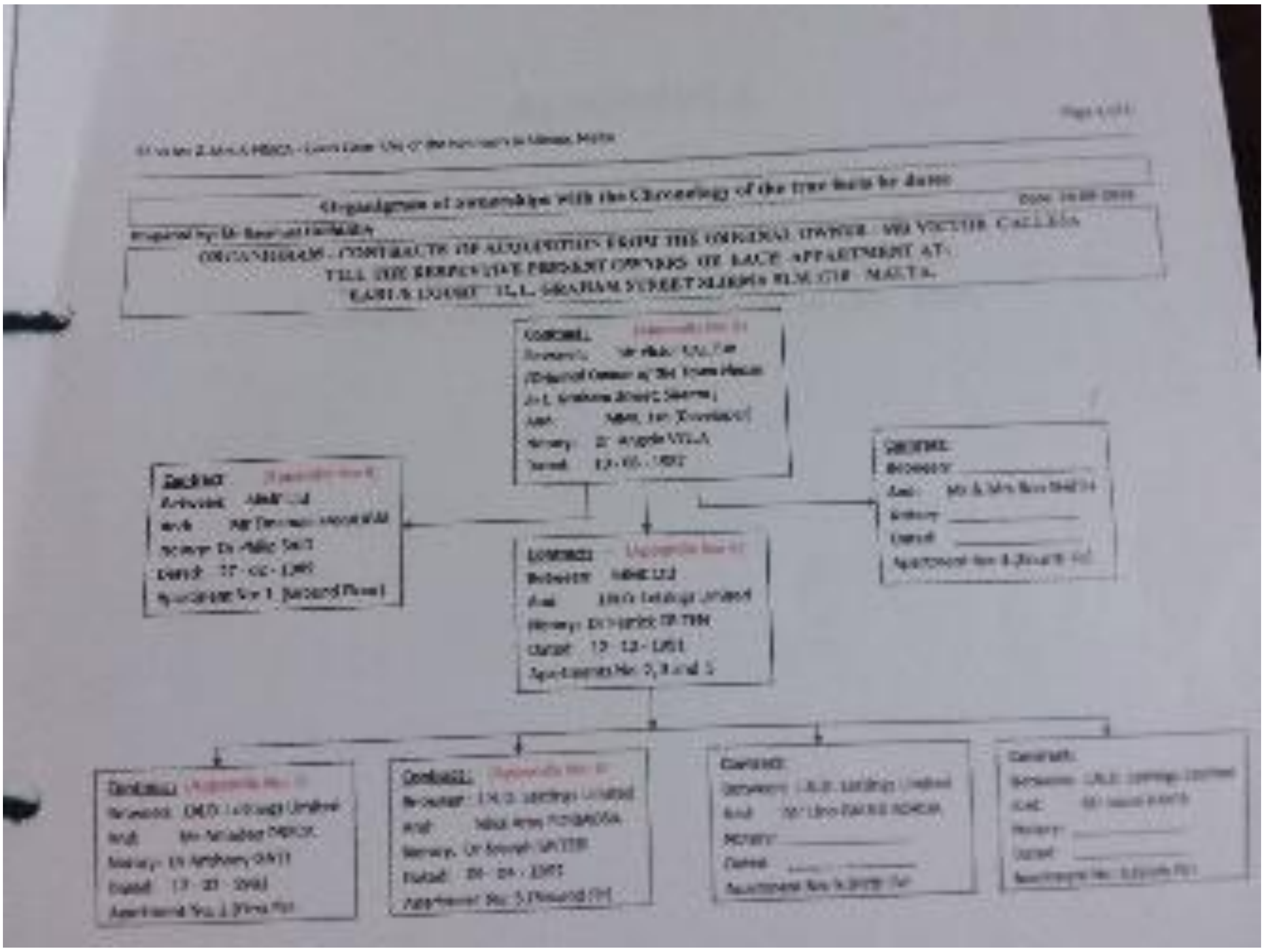
B'referenza għal ġurisprudenza msemmija jidher li hemm żvillupi varji fir-rigward tal-prova li l-attur jrid jrressaq f'azzjoni in konsiderazzjoni; l-aktar inkombenti dik hekk imsejjħa il-prova djabolika. Dan pero jaf jitaffa meta l-konvenut ikun ukoll da parti tiegħu avvanza titolu fuq il-propjeta' in kwistjoni, allura skont l-istess ġurisprudenza l-azzjoni hija waħda mxebbħa ma l'hekk imsejjħa *actio publicana* fejn irid issir eżami komparrattiv bejn iż-żewġ titoli vantati.

A skans ta' kull ekwivoku l-Qorti tagħżel li tgħarbel kull prova lilha mressqa fir-rigward.

Il-Qorti tara lil attur ma esebiex biss l-kuntratt ta' akkwist tiegħu anzi esebixxa sensiela ta' kuntratti li juru l-provenjenza ċara tal-propjeta. Esebixxa dak li hu sejjaħ *organigram* li turi l-provenjenza tal-propjeta' mill-propjetarju originali tagħha Victor Calleja is-sid l-originali ta' l-art li fuqha inbnew l-appartamenti sakemm wasslet għand l-attur.[18] L-istess *organigram* tagħti l-istess linja ta' provinjenza lil konvenuti ħlief li huma kellhom awtur fit-titolu differenti stante lil kumpanija J.N.D. Lettings xtrat mingħand l-ewwel akkwirent MMC Ltd imbgħad biegħet lil konjugi Preca. Da parti tiegħu l-attur xtara direttament, kif ingħad qabel il-konvenuti, mingħand is-sid tal-fond *townhouse fi Graham Street*

[16] Ara xhieda tal-konvenuta a folio 165 tergo.
[17] Ara ritratti afolio 97 u 98 anness ma l-affidavit ta' l-attur.
[18] Folio 54 l-istess

li ġiet żvillupata minn MMC Ltd (Developement). Pero ir-*root of title* tal-partijiet huwa fl-original tiegħu dejjem identiku u ċioe' dak li jibda minn Victor Calleja. Jingħad bħala punt ta' natura akkademika u għal aktar preċisjoni illi kien ikun aktar qaqli kieku ġie esebit il-kuntratt komplut ta' l-ewwel kompra-vendita bejn Victor Calleja u is-soċjeta' MMC Ltd.[19]



Il-kuntratti ta' akkwist li hemm referenza għalihom f'din l-organgramma riprodotta huma kollha esebiti ma' l-affidavit ta' l-attur : a folio 55 dak bejn is-sid originali u l-MMC Ltd, a folio 60 kuntratt ta' akkwist bejn l-attur u MMC Ltd; a folio 73 dak bejn MMC Ltd u l-awtur fit-titolu tal-konvenuti, is-soċjeta'

[19] Folio 56

J.N.D Lettings Ltd; a folio 76a dak bejn J.N.D Lettings Ltd ma Amadeo Preca; a folio 80 dak bejn J.N.D Lettings Ltd ma Amy Formosa.

L-attur jressaq ukoll bħala prova tat-titolu tiegħu fuq l-arja tal-kmamar minnu mibnija kemm lil bennej ta' l-istess ċertu Vincent Micallef ukoll il-Perit Valentino li kien kemm il-perit tal-progett tal-bini ta' l-appartamenti kollha ukoll inkarigat mill-permessi biex jsiru dawn it-tibdilit fl-appartament ta' l-istess attur.

Għalhekk il-perit Anton Valentino xehed li hu kien involut f'żewġ biċċiet xogħol, l-ewwel il-progett innifsu tal-bini ta' l-appartamenti, imbagħad li ġie mqabbad mill-attur biex japplika f'ismu għal żewġ estensjonijiet fil-bitħa ta' l-istess biex jinbnew żewġ ikkmamar fl-istess btieħi. Ikkonferma li kien hemm parti żgħira minn din l-estensjoni li ma kienetx konformi mall-premessi, pero għal fini ta' l-eżami in vertenza mhux ta' rilevanza. Ikkonferma għal diversi drabi fejn kienu saru x-xogħolijiet fil-fond tal-attur anke b'referenza għal pjanta esebita[20]: bitħa ta' wara u bitħa interna fil-propjeta' akkwistata mill-attur[21]. Ġew esebiti ukoll il-permess relatat mall-estensjonijiet li saru fil-bitħa ta' l-attur[22] ukoll il-pjanta li turi l-estensjonijiet in kwistjoni kif approvati.[23]

Da parti tiegħu l-bennej Vincent Micallef qal li April/Mejju 1991 l-attur kien avviċinah biex jibnilu żewġ kmamar fil-bitħa ta' wara u oħra fil-bitħa nterna. Lesta x-xogħol fl-istess sena.[24]

[20] Folio 49
[21] xxxxxxx
[22] Folio 87
[23] Folio 88
[24] Ara affidavit folio 91

Fir-rigward ta' dan l-iżvillupu lil min issejjaħ l-arja tiegħu, huwa interessanti u jorbot ukoll ma dak li ngħad meta l-Qorti kienet qed tesponi l-ħsieb tagħha fil-konfront ta' l-eċċezzjoni mogħtija, illi l-istess konvenut jammetti ukoll li hu ra l pjanta ta' l-*extensions* li kien għamel Farrugia biss wara li kien xtara l-appartament tiegħu.[25]

Marbut ma dan l-argument il-Qorti tagħmel ukoll referenza għal dak li jgħid l-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li tgħin mhux ftit it-teżi ta' l-attur.

Ta' interess għalina f'dan ir-rigward u trattando ukoll ta' kwistjoni ta' rivendika minħabba dak li ġie trasferit f'kuntratt ta' kompra-vendita huwa dak li qalet il-Qorti ta' l-Appell fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Jane Spiteri vs Nicholas u Maria Concetta konjugi Camilleri[26],** ġie ritneut li:

"Effettivament fl-estratt mill-kuntratt tas-17 ta' Dicembru, 1966, ma jirrizulta li ebda ambjenti sovrastanti l-fond numru 14/15 mibjugha lill-konvenuti gew b'xi mod assenjati lill-fond numru 13 mibjugh eventwalment lill-attrici. Konsegwentement il-Magistrat Joseph Apap Bologna li gie assenjat l-fond numru 13 bil-kuntratt tat-23 ta' April, 1983 seta' biss jittrasferixxi dak li huwa kien akkwista u xejn aktar. Isegwi li kwalunkwe dikjarazzjoni li saret fil-kuntratt ta' bejgh lill-attrici dwar ambjenti sovrastanti l-fond adjacenti numru 14/15 ma jista' jkollha ebda effett u l-konvenuti, bhala sidien tal-ambjenti sottostanti, huma ntitolati jirreklamaw l-ambjenti sovrastanti l-fond minnhom akkwistat bil-presunzjoni li jaghti l-Artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta."

Illi magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet isib illi ma hemm ebda dubbju illi kien l-attur li bena ġol propjeta' tiegħu iż-żewġ ikkmamar f'żewġ t'ibtieħi. L-arja ta' l-istess bil-presunzjoni msemmija tibqa dejjem tiegħu. Arja li l-awtur fit-titolu tal-konvenuti ma seta' qatt jaljena a favur terżi daqs kemm huma fl-impossibilta'

[25] Folio 153.
[26] Appell Ċivili Nru. 331/1995/1 deċiż 29/05/2009.

li jagħmlu dan l-istess konvenuti. Lanqas ma jistgħu l-konvenuti jvantaw pussess inekwivoku, ininterott u paċifiku għar-ragunijiet esposti.

Konsegwentement il-Qorti taqta u tiddeċidi billi tilqa t-talbiet attriċi u ;

Tiddikjara lir-rikorrenti huwa l-propjetaju ta' l-arja taż-żewġ btieħi msaqfa fl-apartament numru 1 fil-blokk nru 12, Graham Street, Sliema;

Tiddikjara illi l-intimati m'għandhom ebda titolu jew jedd sabiex jokkupaw l-arja ta' l-istess btieħi u jaggravaw is-servitujiet imposti fuq din l-arja billi fost oħrajn jkabru jew jbiddlu l-għamla tat-twieqi li jagħtu għal fuq l-arja tal-btieħi imsemmija;

Tikkundana lil intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju ta' tlett xhur minn dan il-ġudizzju u taħt is-sorveljanza tal-perit Mario Axisa jagħmlu dawk ix-xogħolijiet kollha necessarji sabiex jiġi rippristinat il-pussess tar-rikorrenti għal propjeta' tiegħu;

Tawtorizza ukoll lir-rikorrenti sabiex fin-nuqqas lil konvenuti li jadempixxu ma din is-sentenza, sabiex a spejjez ta' l-istess konvenuti u bl-assistenza tal-perit tekniku nominat, jagħmel dawk ix-xogħolijiet kollha neċessarji sabiex jirripristina il-pussess fuq il-propjeta' tiegħu.

Bl- spejjez inkluża dawk ta' l-ittra uffiċjali ta' 10 ta' Diċembru, 2012, a karigu tal-konvenuti.

Miriam Hayman

imhallef

Victor Deguara

Dep Reg