QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 81

Rikors numru 934/12/1 JA

Salvinu sive Salvatore Vella u Monica Vella

v.

Paolina Vella, Antonia Vella, Emanuel Vella, Lolly Vella u Victor Vella

PRELIMINARI:

1. L-atturi jsostnu li huma sidien ta' biċċa art bil-kejl ta' 260mk li tinsab fin-Naxxar. Fis-17 ta' Settembru 2012 intavolaw din il-kawża fejn talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex tordna lill-konvenuti jiżgumbraw mill-istess art u sabiex jagħlqu l-aperturi li mill-proprjetà tagħhom jagħtu għal fuqha. Talbu wkoll li l-konvenuti jiġu dikjarati responsabbli tad-danni kawżati bħala konsegwenza tal-fatt li baqgħu jokkupawha mingħajr ir-

rieda tagħhom, liema danni jiġu likwidati f'ġudizzju separat li dwaru l-atturi għamlu riżerva.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fis-6 ta' Diċembru 2017 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kkonkludiet li l-konvenuti ilhom jippossjedu l-art għal ħamsin sena u għalhekk "*laqgħet l-eċċezzjoni msemmija tal-konvenuti"* u ċaħdet it-talbiet attriċi kollha.

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati b'tali sentenza u għalhekk fit-22 ta' Diċembru 2017 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tħassar is-sentenza, tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet tagħhom. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenuti.

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "**Il-Qorti,**
>
> Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fis-17 ta' Settembru 2012 li permezz tiegħu ġie premess:
>
> Illi r-rikorrenti huma sidien, tal-għalqa li hija mdawra bil-bini u fil-preżent għandha aċċess mill-proprjeta' ta' Giuseppe Camilleri kif ukoll għandha aċċess minn Triq in-Nissieġ, Naxxar, li fiha kejl ta' ċirka mitejn u sittin metru kwadru (260m.k.), soġġetta għal sehemha miċ-ċens annwu u perpetwu imposti fuq l-art kollha li minnha din il-porzjoni kienet oriġinarjament tifforma parti, u għalhekk sehem din il-porzjoni huwa ta' disa' u ħamsin lira u tnejn u għoxrin ċenteżmu (Lm459.22), liema ċens annwu u perpetwu jitħallas kull sitt (6) xhur b'lura, ukoll formanti parti mill-art akbar magħrufa bħala "Tal-Eħnieq, tmiss min-nofsinhar ma' beni tad-donatarju, tramuntana u punent ma' beni ta' Paul Attard;
>
> Illi fil-bini viċin għal din l-art l-intimari fetħu fl-istess twieqi u bibien

jagħtu għal fuq l-art tar-rikorrenti, u dan mingħajr ma għandhom l-ebda titolu jew servitu;

Illi *inoltre* l-istess intimati qiegħedin jippretendu li jippossjedu dina l-art flimkien mar-rikorrenti tant li xi wħud minnhom ippreżentaw kawża ta' spoll fil-konfront tar-rikorrent u ġew rintegrati mill-Qorti fil-pussess tagħhom, liema sentenza ingħatat esekuzzjoni mill-istess Qorti billi ppretendew pussess fuq ġardina li tiġi wara l-fond tagħhom u li tifforma parti mill-proprjeta' donata lir-rikorrenti minn Giuseppe Camilleri;

Illi l-pussess li għandhom l-istess intimati mill-porzjoni art fuq imsemmija huwa bla ebda titolu validu fil-liġi, kif ukoll huwa bla titolu l-bieb u l-aperturi li l-istess intimati fetħu għal fuq din l-art, liema ftuħ kien ġie permess bi pjaċir biss tas-sid tal-istess art u bil-patt li jingħalqu jekk hekk jintalab;

Illi r-rikorrent bħala s-sid tal-art fuq imsemmija liema art giet mgħoddija lilu bħala libera u franka minn kull piż u servitu għajr iċ-ċens li jiggrava fuq l-istess art għandu d-dritt li jeskludi kull terzi mill-pussess tal-istess art u li jipprokura li kull bieb jew apertura li jagħti għall-istess art jiġi magħluq;

Illi l-intimati qegħdin jirreżistu mingħajr ebda dritt tajjeb dawn il-pretensjonijiet tar-rikorrent u għalhekk kellha ssir il-preżenti kawża;

Għaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina il-Qorti sabiex jogħġobha salv kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna jew meħtieġa oħra:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrent huma s-sidien tal-art hawn fuq deskritta fl-ewwel paragrafu ta' dan ir-rikors u minnhom akkwistata kif fuq ingħad;

2. Tiddikjara li l-intimati qegħdin fil-pussess tal-ġardina mill-istess art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tikkundanna lill-istess intimati jiżgumbraw mill-art fuq imsemmija u billi ma għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi biex jokkupaw l-istess;

4. Tordna lill-intimati sabiex jagħlqu kull bieb jew apertura li tinsab miftuħa mill-proprjeta' tagħhom u li tagħti fuq 'il fuq imsemmija proprjeta' tar-rikorrent, u dan billi l-istess ma għandhom l-ebda dritt għall-dawn l-aperturi u bieb;

5. Tiddikjarahom responsabbli tad-danni kollha kawżati lir-rikorrent billi huma baqgħu jokkupaw l-art kontra r-rieda tar-rikorrent meta ma kellhomx dritt jew titolu għaliha, liema danni jiġu likwidati f'ġudizzju separat u dwar liema r-rikorrent jagħmel espressa riserva;

6. Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-16 ta' Ottubru 2012 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jidentifikaw liema hija l-biċċa art kkontestata u sussegwentement għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom;

2. Illi fir-rigward tal-premessi u talbiet li jirreferu għal bieb u aperturi li jagħtu għar fuq din il-biċċa art, dawn ilhom hekk miftuħin għar aktar minn erbgħin (40) sena u għalhekk issa rabbew il-ġust;

3. Illi fir-rigward tad-danni li qegħdin jippretendu r-rikorrenti, dawn huma preskritti ai termini tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

4. Illi fir-rigward tad-danni li qegħdin jiġu pretiżi mir-rikorrenti, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-esponenti baqgħu fil-pussess ta' din l-art wara xi tip ta' interpellazzjoni da parti mir-rikorrenti sabiex ma jibqgħux fil-pussess ta' din il-biċċa art.

5. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-premessi li hemm fil-paragrafu erbgħa tar-rikors guramentat, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw dak li qegħdin jsostnu, ossia li l-ftuħ tal-bieb u tal-aperturi kien sar bi pjaċir tas-sid u li kien hemm ftehim li kellhom jingħalqu jekk jintalbu sabiex jagħmlu hekk.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Rat il-rapport tal-A.I.C. Mario Cassar debitament nominat minn din il-Qorti bħala perit tekniku;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Ottubru 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Fatti

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-ambjenti deskritti minnhom fir-rikors guramentat u li l-konvenut eċċepew l-ewwelnett li kellhom ikunu identifikati biex l-azzjoni tirnexxi. Dan sar permezz tal-perizja msemmija, u kwindi ma għandux ikun hemm kontestazzjoni. Qed jitolbu allura li l-konvenuti jkunu żgumbrati mill-ġardina u biex jagħlqu

l-aperturi li jagħtu għal fuq din il-proprjeta' u dikjarazzjoni illi kkaġunawlhom id-danni b'din l-okkupazzjoni.

Illi fil-qosor il-konvenuti jirribattu billi jgħidu wkoll li huma akkwistaw il-proprjeta' permezz tal-preskrizzjoni trentennali u li ma kkaġunaw ebda danni lill-atturi.

Provi

Illi in sostenn tat-teżi tagħhom l-atturi esebew il-kuntratt tal-akkwist tagħhom ossija d-donazzjoni tal-2004.

Illi ġew preżentati diversi affidavits, u l-partijiet xehdu quddiem il-Qorti u l-perit tekniku.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra t-talba mressqa mill-atturi msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria.*

Illi huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja 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 "**Borg vs Buhagiar**". F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu "*jimmilita favur il-konvenut possessur. L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda*". **(Vol. XXIX.ii.488).** Dan huwa 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, fejn qal li:

> *"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; percio' se l' acquisto non w' a titolo originario. 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' infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica)."*

Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet wara ħafna snin tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**John Vella et vs Sherlock Camilleri**" deċiża fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi "il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publiciana. 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 publiciana, 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**" deċiża mill-Prim Awla fl-14 ta' Mejju 1935). Dan għalhekk ifisser li meta l-konvenut ukoll jivvanta titolu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titolu tal-attur huwiex aħjar minn dak tal-konvenut biex l-azzjoni tirnexxi.

> "*Minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel* ***inter partes*** *u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja,* ***erga omnes.*** *Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' sid minn idejn ħaddieħor"* ara – deċiżjoni tal-Prim Awla tad-19 ta' Frar 2002 il-kawza "**Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet",** kif ukoll sentenzi oħra bl-istess ħsieb, fosthom (App. Ċiv. tal-25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet "**Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et**", u (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), App. Ċiv. tat-12 ta' Frar 1936 fil-kawża fl-ismijiet "**Curmi et noe vs Depiro et**" (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), App. Ċiv. tal-21 ta' Jannar 1946 fil-kawża fl-ismijiet "Agius noe vs Genovese et" (Kollezz. Vol: XXXII.i.735), u dik tal-Prim Awla tas-17 ta' Marzu 1961, fil-kawża fl-ismijiet "Ellul et vs Ellul et" (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586), u App. Ċiv. tal-5 t'Ottubru 2001 fil-kawża fl-ismijiet "**Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger".**

Illi hekk ukoll fil-kawża fl-ismijiet "**Paolo Busuttil vs Rosina Abela et**" deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Jannar 1953, ingħad: "*illi b'dina l-eċċezzjoni l-konvenuti mhumiex jiddefendu ruħhom bil-pussess (possideo quia possideo), iżda qegħdin jinvokaw favur tagħhom it-titolu tal-proprjeta' naxxenti mill-kuntratti fol. 8, 41 u 46. Għalhekk isir impellenti għall-Qorti li teżamina dawk it-titoli; anzi, skond l-insenjament ta'* ***Arstide Granito,*** *'allorche il convenuto, eccependo la proprjeta' della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprieta` a quello del rivendicante, occorre, prima di esaminare il titolo di quest'ultimo, vedere se quello prodotto escluda il titolo dell'attore (****Digesto Italiano, Rivendicazione (azione di), 65****). Dan l-eżami huwa indispensabbli, għaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titolu, huma jibqgħu sokkombenti u jkunu preklużi milli jinvokaw favur tagħhom il-pussess, in forza tal-prinċipju 'melium est non habere titolum quam habere vitiosum" (Vol. XXXVII.ii.631).*

Illi dwar it-titolu tal-atturi ma jidhirx li hemm dubju u għalhekk peress li l-konvenuti qed jeċċepixxu l-preskrizzjoni trentennali dan l-insenjament japplika "*mutatis mutandi".* Għalhekk fil-fehma tal-Qorti l-

kwistjoni prinċipali f'din il-kawża huwa jekk il-konvenuti akkwistawx l-art in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali, u huwa evidenti li jekk dan huwa l-każ ma hemmx lok ta' deliberazzjoni dwar l-aperturi għaliex allura f'dak il-każ dawn l-aperturi jkunu nfetħu fuq proprjeta' tagħhom stess – dan mhux il-każ jekk il-Qorti tasal għal konklużjoni opposta.

Illi dwar il-preskrizzjoni ta' tletin sena, fil-kawża fl-ismijiet "**Apap Bologna vs Sammut**" (deċiża mill-Prim Awla 28 ta' Marzu 2003), jinsab insenjat illi "*lil min jallega l-użukapjoni triġenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluża bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor għax hu biżżejjed 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, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja għall-użukapjoni bħala 'causa acquisitionis' tista' tkun taċita, ċjoe' deduċibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-ħaġa mhix tiegħu, timplika rinunzja taċita għad-dritt akkwistat minnu bl-użukapjoni*" **(Vol. XXXV P I p 105);**

Illi jinsab imbagħad spjegat illi "*l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed li jkollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja"* – ara ("**Carmelo Caruana et -vs- Orsla Vella**", Appell Ċivili, deċiż fit-13 ta' Marzu 1953; u "**Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri**", Appell Ċivili tal-31 ta' Mejju 1996).

Illi fin-nota ta' sottomissjonijet tagħhom l-atturi jagħmlu ħafna enfasi fuq l-aperturi fejn jirrigwardja l-preskrizzjoni u l-argumenti fir-rigward ma tantx hemm wieħed xi jgħid għaliex din il-Qorti taqbel magħhom, iżda ma jgħidu kważi xejn dwar l-**art in kwistjoni** f'dan l-aspett. Jgħidu biss li l-konvenuti dejjem ippossedew b'tolleranza u jibbażaw ħafna fuq il-kliem tal-konveuta meta qalet li kienu jużaw il-parti tal-ġardina kontestata bil-kuntentizza ta' zijuhom Joseph Camilleri li intervjena fil-kawża ta' spoll fl-ismijet inversi deċiża fis-6 ta' Mejju 2011. F'dik il-kawża l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi:

> *"Minn din ix-xhieda ta' parti interessata li saħansitra intervjeniet fil-kawża, jidher li l-atturi u l-ġenituri tagħhom qabilhom, kienu jgawdu aċċess għal din l-art għal żmien twil qabel ma seħħ l-allegat spoll f'Settembru 2004. Jirriżulta wkoll li dan l-aċċess kien jeżisti minn żmien qabel ma l-interevent fil-kawża Giuseppe Camilleri kien akkwista l-art b'titolu ta' enfitewsi fl-1976. Il-mistqosija għalhekk tiġi waħedha, u ċjoe' kif seta' dan Camilleri jgħid li "Huma (l-atturi) kienu biss jinqdew b'din l-art bi pjaċir tiegħu" meta jirriżulta li l-atturi kienu jinqdew b'din l-art minn żmien twil qabel ma daħal fl-istorja l-istess Giuseppe Camilleri – l-intervenut fil-kawża…*

a) Billi dak li ssolleva d-'difiża' ta' mera tolleranza lanqas kien involut fil-proprjeta' tal-art in kwistjoni meta din kienet qed tiġi gawduta mill-familja tal-atturi. Hu ma jistax jitkellem għal ta' qablu speċjalment billi bejn l-aħħar tal-ħamsinijiet u fl-1976 meta akkwista l-art b'cens din l-art kienet issejjaħ terza persuna, u meta wkoll wara li għalaq iċ-ċens u qabel ma l-art reġgħet ġiet konċessa lill-intervenut fil-kawża, kien hemm perjodu ta' żmien meta l-art in kwistjoni kienet irrivertiet għand is-sidien l-Ordni Karmelitan, u xorta waħda kienet okkupata mill-atturi u l-ġenituri tagħhom.

*b) Billi ma jirriżultax li min kien jivvanta titolu fuq l-art mertu tal-kawża fi żmien meta l-okkupazzjoni da parti tal-atturi u l-ġenituri tagħhom bdiet, kien ippermetta tali okkupazzjoni b'mera tolleranza. "In vista tal-fatt illi min jeżerċita poter ta' fatt fuq il-ħaġa huwa preżunt possessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan għaliex, kif drabi oħra osservat, it-tolleranza ma għandhiex tiġi preżunta u għandha għalhekk tiġi pruvata almenu prima facie u l-piż ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza." (ara App. Inf. PS. – "***Maria Caruana vs Benedict Spiteri et***" deċiża fl-24 ta' Marzu 2004.)*

*c) Billi l-okkupazzjoni ossia t-tgawdija ma kellhiex l-elementi ta' transitorjeta` u saltwarjeta` aspetti li fid-duttrina u fil-ġurisprudenza nostrana, huma meħtieġa f'atti ta' tolleranza (ara App. Inf. PS – "***Mario Cuschieri vs Angelo Vella***" deċiż fit-12 ta' Jannar 2005). Infatti kif rajna aktar 'il fuq it-tgawdija tal-ġardina in kwistjoni da parti tal-atturi kienet ilha sseħħ sa mis-snin ħamsin u din it-tgawdija ġiet interrotta f'Settembru 2004 mill-konvenut wara li l-istess konvenut kien akkwista b'titolu ta' donazzjoni l-art mertu tal-kawża mingħand zijuh Giuseppe Camilleri. Perjodu ta' ċirka ħamsin sena ma jistax jissejjaħ okkupazzjoni b'mera tolleranza iżda pussess effettiv tal-art in kwistjoni."*

Illi stabbilit dan, din il-Qorti ma jidrilhiex illi għandha tiddelibera aktar għaliex din is-sentenza kienet ċara li l-konvenuti odjerni (atturi dakinhar) kienu ilhom jippossjedu l-art għal 50 sena u mhux b'tolleranza. Għalhekk kif enunzjat fis-sentenzi ċitati peress li għal din il-preskrizzjoni ma hemmx bżonn il-bona fede, l-eċċezzjoni relattiva għandha tiġi milqugħa.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjoni msemmija tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet kollha attriċi

Bl-ispejjeż kontra l-atturi."

<u>Rikors tal-appell tal-atturi (22.12.2017):</u>

5. L-aggravji tal-atturi huma s-segwenti:

(i) Fl-ewwel lok jilmentaw li għalkemm l-Ewwel Qorti qalet li "*dwar it-titolu tal-atturi ma jidhirx li hemm dubju"*, u li għalkemm mill-fatti jirriżulta li l-konvenuti kienu konxji tal-fatt li l-ġardina ma kinitx tagħhom (tant li talbu diversi drabi biex tinbiegħ parti minnha lilhom u kkonfermaw huma stess li kienu jafu li qed jużawha bit-tolleranza tas-sid) laqgħet l-eċċezzjoni tagħhom (mingħajr ma tgħid liema eċċezzjoni hi).

Jilmentaw bil-fatt li kkwotat mis-sentenza ta' spoll (fejn ġie ritenut li l-atturi (konvenuti odjerni) kien ilhom fit-tgawdija tal-ġardina sa mis-snin ħamsin u li kien pussess effettiv u mhux okkupazzjoni bit-tolleranza) u li applikat tali konklużjoni għal din il-kawża odjerna. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti ħawdet il-pussess rikjest f'azzjoni ta' spoll mal-pussess rikjest sabiex wieħed jippreskrivi akkwiżittivament oġġett li mhux tiegħu. Jenfasizzaw li biex wieħed jippreskrivi favur tiegħu proprjetà l-pussess irid ikun *uti dominus,* inekwivoku, pubbliku u mhux taħt titolu li jirrikonoxxi lis-sid bħala ħaddieħor u jargumentaw li fil-każ in kwistjoni l-pussess ma kien l-ebda wieħed minn dawn l-affarijiet.

(ii) Fit-tieni lok jargumentaw li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu minnhom u dan b'riżultat ta' dak

dikjarat fl-ewwel aggravju kif ukoll għaliex mhux ġust li jħallsu l-ispejjeż meta l-Ewwel Qorti stess iddikjarat li huma s-sidien tal-ġardina.

Risposta tal-appell tal-konvenuti (16.01.2018):

6. Il-konvenuti wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma.

(i) Dwar l-ewwel aggravju jfakkru li meta tiġi proposta azzjoni ta' rivendika l-konvenut jista' jew ma jgħid xejn (u jekk l-atturi ma jippruvawx it-titolu tagħhom jitilfu l-kawża) jew jeċċepixxi titolu da parti tiegħu u li meta jagħmel dan l-Ewwel Qorti tara min għandu l-aħjar titolu. Ifakkru li fil-kawża ta' spoll (761/2004) kienu l-istess atturi odjerni li ppreżentaw provi dwar it-titolu tal-ġardina, u minn tali provi kien irriżulta li l-aċċess għall-ġardina:

- kien ilu minn żmien twil qabel l-ispoll tal-2004; u
- kien jeżisti qabel ma Giuseppe Camilleri (iz-ziju tal-partijiet) akkwista l-art b'titolu ta' enfitewsi perpetwa fl-1976

u li allura l-użu li kienu qed jagħmlu ta' din l-art ma kienx "*bil-pjaċir tiegħu*". Jenfasizzaw li t-titolu vantat mill-atturi appellanti mhux anterjuri għal dak tagħhom (il-konvenuti) u jenfasizzaw ukoll li l-ġardina dejjem iffurmat parti mid-dar tagħhom sa minn

meta bena missierhom u li kellhom il-pussess kontinwu, u paċifiku.

Iżidu jgħidu li d-dokumenti ppreżentati minnhom, ippreparati mill-Perit Joseph Camilleri, juru kif sar il-bini tad-dar tagħhom fejn jidher ċar u tond li t-twieqi u l-aċċess mid-dar tagħhom għall-ġardina saru kollha fis-snin sittin u li għalhekk l-aperturi ilhom jeżistu għal oltre 50 sena.

Jenfasizzaw li dejjem użaw il-ġardina bħallikieku kienu l-proprjetarji tagħha.

Jgħidu wkoll li l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li huma sidien tal-art għaliex it-titolu li jistgħu jivvantaw huwa wieħed ta' utile dominju.

(ii) Dwar l-aggravju tal-ispejjeż ma qalu xejn.

KRONOLOĠIJA TAL-FATTI:

7. Huwa utli qabel xejn li tiġi elenkata s-segwenti kronoloġija ta' fatti :

1964 Miet Giuseppe Camilleri (il-bużnannu tal-kontendenti) li kellu territorju art fin-Naxxar (li tagħha l-art in

kwistjoni tifforma parti) b'**ċens temporanju** mingħand il-Patrijiet Karmelitani. [1]

Wara li miet **iċ-ċens temporanju** waqa' fuq ibnu Luqa Camilleri (in-nannu tal-kontendenti aħwa Vella). [2]

1973 Għalaq iċ-ċens u l-art irrevertiet għand il-Patrijiet Karmelitani**.**[3]

19.11.1976 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Angelo Vella li permezz tiegħu l-Patrijiet Karmelitani kkonċedew lil Joseph Camilleri (bin Luqa u Antonia nee Sammut) **b'titolu ta' ċens perpetwu** l-art, ossija għalqa fabbrikabbli, magħrufa bħala "*Tal-Egħnieq*", limiti tan-Naxxar, b'razzett bin-numru 16, Ta' Zenqa Street, Naxxar, (illum 45, Triq in-Nissieġ) bil-kejl ta' cirka tomnejn (T2) l-intier, versu ċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm500.

02.09.2004 Kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Robert John Muscat li permezz tiegħu Giuseppe Camilleri (bin Luqa u Antonia nee Sammut) ittrasferixxa b'**titolu ta'**

---

[1] Dan skont l-affidavit ta' Joseph Camilleri (li jinsab fl-atti tal-kawża ta' spoll u ppreżentat ukoll f'din).
[2] Skont l-affidavit ta' Joseph Camilleri
[3] Skont l-affidavit ta' Joseph Camilleri

donazzjoni lil Salvinu Vella (bin Michael u Domenica nee Camilleri) u lil martu Monica Vella diversi proprjetajiet, fosthom:

> *"…l-għalqa li ma fiha ebda faċċata ma' toroq u hija mdawwra bil-bini u fil-preżent għandha biss aċċess mill-proprjetà tad-donatarju li fiha kejl ta' circa mitejn u sttin metru kwadru (260mk) …..soġġetta għal sehemha miċ-ċens annwu u perpetwu ta' ħames mitt lira maltija (Lm500) imposti fuq l-art kollha li minnha din il-porzjoni kienet oriġinarjament tifforma parti u għalhekk sehem din il-porzjoni huwa ta' disa u ħamsin lira u tnejn u għoxrin ċenteżmu (Lm59.22) …"*

08.10.2004 Pauline u Emmanuel aħwa Vella ntavolaw **azzjoni ta' spoll** kontra ħuhom Salvino Vella (761/2004) għaliex fil-5 ta' Settembru 2004 l-istess Salvino Vella daħal fil-ġardina li hemm wara l-fond tagħhom (liema ġardina tifforma parti mill-art li akkwista b'ċens perpetwu ftit jiem qabel b'donazzjoni mingħand zijuh Giuseppe Camilleri), għalaq l-aċċess li mid-dar tagħhom 49, Triq in-Nissieġ, Naxxar, kellhom għall-ġardina, qaċċat is-siġar kollha li kien hemm fil-ġardina u kisser gallinar li kien hemm fih. Għalhekk talbu r-ripristinazzjoni tal-ġardina għall-istat preċedenti tagħha.

15.04.2005 **Intervjenew** fil-kawża ta' spoll Monica Vella (mart Salvino) u Giuseppe Camilleri (iz-ziju tal-kontendenti aħwa Vella).

06.05.2011 **Sentenza tal-Qorti tal-Appell** re l-kawża ta' spoll fejn ma qablitx mas-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti li fiha abbraċċjat it-teżi tal-intervenut fil-kawża Giuseppe Camilleri fejn qal li n-neputijiet tiegħu Pauline u Emmanuel Vella kienu jinqdew bil-ġardina bi pjaċir tiegħu.

Il-Qorti tal-Appell ikkonkludiet għall-kuntrarju li l-atturi Pauline u Emmanuel Vella kellhom il-pussess tal-ġardina għal ċirka ħamsin sena (mhux bit-tolleranza ta' Giuseppe Camilleri) u għalhekk laqgħet it-talbiet tagħhom u ordnat lil Salvino Vella jirripristina l-ġardina.

25.02.2012 **Testment taz-ziju Giuseppe Camilleri (ġuvni)** fl-atti tan-Nutar Dr Gerard Spiteri, fejn ħalla lill-atturi eredi universali tiegħu.

15.12.2012 Miet iz-ziju Giuseppe Camilleri. L-atturi *inter alia* wirtu d-dar tiegħu 41, Triq in-Nissieġ, Naxxar.

Il-VERŻJONIJIET TAL-PARTIJIET DWAR IL-ĠARDINA/APERTURI:

8. Il-partijiet (aħwa Vella) huma wlied Mikiel u Domenica Vella nee

Camilleri. Domenica (ommhom) u ħuha Giuseppe Camilleri (zijuhom) jiġu wlied Luqa Camilleri (nannuhom) li jiġi bin Giuseppe Camilleri (bużnannuhom).

Il-verżjoni tal-atturi:

9. L-atturi jsostnu li l-ġardina in kwistjoni (formanti parti mill-art bil-kejl ta' 260mk li z-ziju Giuseppe Camilleri ddonalhom fl-2004) hija libera minn kull piż u servitù u li l-okkupazzjoni tagħha da parti tal-konvenuti hija bla titolu validu fil-liġi, kif inhuma wkoll bla titolu validu fil-liġi l-bieb u aperturi li għandhom jagħtu għal fuqha. It-teżi tagħhom hi li l-ftuħ tal-aperturi kien sar b'tolleranza.

10. Il-verżjoni li toħroġ mix-xhieda tagħhom hi li meta Luqa Camilleri (in-nannu) kellu ċ-ċens temporanju ta' territorju fin-Naxxar li minnha l-ġardina in kwistjoni tifforma parti, huwa kien ippermetta lil Mikiel Vella (il-missier) jiftaħ l-aċċess mid-dar tiegħu (illum 49 Triq in-Nissieġ) għall-imsemmija ġardina, u meta l-istess Mikiel Vella waqqa' u bena mill-ġdid il-bieb baqa' bieb u kien anke fetaħ tieqa mill-garaxx. Meta fl-1973 għalaq iċ-ċens temporanju ta' Luqa Camilleri l-art irrevertiet għand il-Patrijiet Karmelitani, imbagħad fl-1976 ħadha b'ċens perpetwu ibnu, ċioè z-ziju Giuseppe Camilleri li ppermetta lil oħtu (armla ta' Mikiel Vella) u wliedha jħallu l-bieb u t-tieqa. Il-konvenuta Pauline Vella kemm-il darba talbet li tixtriha mingħand iz-ziju iżda ma aċċettax, anzi fl-2004 taha b'donazzjoni

lill-atturi u ta struzzjonijiet lil Salvino Vella biex jagħlaq il-bieb (li wasslet għal kawża ta' spoll). L-aċċess mill-ġardina mhux biss dak mid-dar tal-konvenuti, iżda anke mid-djar taz-ziju f'Triq in-Nissieġ: 41 (fejn kien joqgħod iz-ziju) u 43/45 (fejn toqgħod iz-zija Maria), illum it-tnejn tal-atturi b'wirt.

(i) Iz-ziju Giuseppe Camilleri fl-affidavit tiegħu[4] xehed li meta l-art kienet b'ċens temporanju għand missieru Luqa Camilleri (in-nannu tal-kontendenti) dan kien ippermetta lir-raġel ta' bintu Mikiel Vella (missier il-kontendenti) jiftaħ aċċess mid-dar tiegħu għall-ġardina biex imur għall-kaċċa. Qal li meta Mikiel waqqa' d-dar u bena post ieħor flokha (illum bin-numru 47/49 triq in-Nissieġ, Naxxar) il-bieb ħallih bieb, u fetaħ ukoll tieqa mill-garaxx. Fl-1973 għalaq iċ-ċens u fl-1976 ħadha hu (Giuseppe Camilleri) b'ċens perpetwu. Qal li peress li ċ-ċens kien jgħajjat lilu ma qalx lill-armla ta' Mikiel (oħtu Domenica) biex tagħlaq il-bieb u t-tieqa u li anke wara li mietet oħtu "*ħallejt lin-neputijiet jagħmlu użu minnhom bil-kuntentizza tiegħi kif kien isir mill-ġenituri tagħhom*." Enfasizza li n-neputijiet jafu sewwa li l-familja tagħhom qatt ma kellha dritt fuq l-art li kienet b'ċens għand missieru u li sussegwentement ġiet għandu wara li xtara ċ-ċens hu;

[4] Affidavit fl-atti tal-kawża ta' spoll, esebit ukoll fl-atti ta' din il-kawża

sostna li "*kienu biss jinqdew bil-pjaċir tagħna*".

Qal li l-ġardina qatt ma kienet tifforma parti mid-dar ta' Mikiel Vella u li ma jistax jifhem kif in-neputijiet Pauline u Emmanuel qed jippretendu li hija tagħhom tant li Pauline kienet anke talbitu jbiegħlha biċċa mill-art, kemm tramite oħtu l-oħra Marie, kemm tramite l-attur Salvino Vella u anke direttament.

Qal li meta kien għamel id-donazzjoni lil Salvino u Monica Vella fl-2004 baqa' jżomm il-pussess tal-art peress li hija aċċessibbli mid-dar tiegħu (41, Triq in-Nissieġ); qal li hija aċċessibbli wkoll mid-dar 43/45 li toqgħod fiha oħtu Marie Camilleri.

Qal li f'Settembru 2004 kien qabbad lil Salvino Vella jagħlaq il-bieb li kien fetaħ Mikiel Vella u kien inqala' ħafna inkwiet.

(ii) L-attur Salvino Vella fl-affidavit tiegħu[5] qal li fl-2004 oħtu l-konvenuta Pauline qaltlu biex isaqsi liz-ziju Giuseppi biex ibiegħlha parti mill-ġardina u li jekk ma kienx ser ibiegħlha ma kinitx ser tibqa' tieħu ħsieb lil oħtu z-zija Marie. Qal li z-ziju Giuseppi ma riedx ibiegħlha u allura ma baqgħetx tieħu

[5] Affidavit fl-atti tal-kawża ta' spoll, esebit ukoll fl-atti ta' din il-kawża

ħsieb lil oħtu u bdew jieħdu ħsiebha hu u martu Monica Vella. Qal li ftit wara (fit-2 ta' Settembru 2004) z-ziju Giuseppi ttrasferixxa l-ġardina b'donazzjoni lilu u lil martu Monica Vella għalkemm baqa' jżomm il-pussess.

Qal li l-ġardina għandha aċċess mhux mid-dar taz-ziju Giuseppi u mid-dar taz-zija Marie u hija aċċessibbli wkoll mid-dar fejn joqogħdu ħutu (49 Triq in-Nissieġ).

Enfasizza li wara li saret id-donazzjoni qallu biex jagħlaq il-bieb li mid-dar ta' ħutu jagħti għall-ġardina għaliex fuq li għamlitlu Pauline ma riedx li jkollu x'jaqsam magħha.

Fix-xhieda tiegħu tat-8 ta' Lulju 2013 ikkonferma li l-aċċess mid-dar tal-konvenuti ilu ħafna, mis-sittinijiet, u li kien għal skopijiet ta' kaċċa.

<u>Fil-kontroeżami tiegħu tal-10 ta' Novembru 2014</u> qal li qabel ma żżewweġ (madwar l-1982) kien joqgħod fl-istess fond fejn joqogħdu l-konvenuti Pauline u Emmanuel, u kien jgħaddi minn fuq l-art illi llum ġardina. Qal li d-dar taz-ziju tinsab għandhom, u li l-aċċess minnha għall-ġardina ġie ffurmat meta z-ziju bena fl-1988.

(iii) L-attriċi Monica Vella fl-affidavit tagħha[6] tikkonferma li l-ġardina kienet taz-ziju u li fit-2 ta' Settembru 2004 ingħatat b'donazzjoni lilha u lil żewġha, għalkemm żamm id-dritt li jidħol fiha meta jrid għaliex kienet tmiss mar-residenza tiegħu. Qalet li l-ġardina dejjem tafha żdingata.

Fix-xhieda tagħha tas-27 ta' Novembru 2013 qalet li fl-1989 kienet tgħaddi mill-ġardina. Kienet ħawlet siġar sakemm iz-ziju bena. Qalet li meta beda jibni, speċjalment id-dar tiegħu, spiċċaw bil-ġardina preżenti.

(iv) Iz-zija Maria Camilleri fl-affidavit tagħha[7] qalet li kemm oħtha Domenica (omm il-kontendenti aħwa Vella) u kif ukoll in-neputija tagħha l-konvenuta Pauline kienu jinsistu li Giuseppe jbiegħlhom il-ġardina.

Il-verżjoni tal-konvenuti:

11. Il-konvenuti jsostnu li l-bieb u l-aperturi li jagħtu għal fuq il-ġardina ilhom hekk miftuħin għal iktar minn 40 sena u li għalhekk "rabbew il-ġust".

12. Il-verżjoni li toħroġ mix-xhieda tagħhom hi li l-aċċess mid-dar

[6] Affidavit fl-atti tal-kawża ta' spoll, esebit ukoll fl-atti ta' din il-kawża
[7] Affidavit fl-atti tal-kawża ta' spoll, esebit ukoll fl-atti ta' din il-kawża

tagħhom għall-ġardina infetaħ fil-ħamsinijiet (meta kien hemm ħajt tas-sejjieħ) u qabel ma bena d-dar il-missier (Mikiel Vella), fejn imbagħad għamel bieb. Kienu jaħdmu l-ġardina bħala raba'. Kienu fil-pussess tal-ġardina għal iktar minn erbgħin sena. Jagħtu għal fuq il-ġardina, barra l-bieb mid-dar tagħhom hemm it-tieqa tal-garaxx u twieqi oħra fuq il-gallinar ta' ġol-ġardina. Kienu jafu li l-ġardina hi taz-ziju Giuseppe Camilleri (wara li ġiet għandu b'ċens perpetwu) u kienu talbuh ibiegħlhom biċċa jew parti mill-ġardina. Ħadd ma waqqafhom milli jużawha jew qalilhom li ma kellhomx dritt jużawha. Qatt ma dehru l-attur jew iz-ziju Giuseppe fiha. Fl-2004 Salvino Vella għalaq l-aċċess u dan ta lok għall-azzjoni ta' spoll.

(i) Il-konvenuta Pauline Vella fl-affidavit tagħha[8] qalet li fl-aħħar tas-snin ħamsin kienu jgħixu fil-fond 49 Triq in-Nissieġ. Sostniet li l-fetħa għall-ġardina kienet teżisti qabel ma missierha beda jibni d-dar. Qalet li meta bena d-dar, mill-bitħa li kellhom fuq wara għamel bieb li jagħti għall-ġardina u fuq il-biċċa konkrit li hemm bejn il-bitħa u l-ġardina kiteb id-data (05.09.1963). Sostniet li mis-snin sittin 'il quddiem kienu jużaw il-ġardina bħala raba' u missierha żera numru ta' siġar u anke prodotti tar-raba'. *"Għalhekk aħna dejjem għamilna użu minn din il-ġardina u ħadd qatt ma ġie jgħidilna li ma kellniex dritt li nagħmlu dan jew ipprova jwaqqfna."*

[8] Affidavit fl-atti tal-kawża ta' spoll, esebit ukoll fl-atti ta' din il-kawża

Żiedet tgħid li missierha, hi u ħutha Victor u Emanuel kienu jaħdmu l-art u ma kien jaħdimha ħadd ieħor.

Qalet li fetħu l-kawża ta' spoll wara li fil-5 ta' Settembru 2004 ħuha Salvino daħal fil-ġardina u għalqilhom l-aċċess, kif ukoll qala' s-siġar, u li xi jiem wara qaċċat il-gallinar li kien hemm u għalaq it-toqba li kien hemm bejnu u d-dar tagħhom. Qalet li mbagħad f'Jannar 2004 għalaq il-bieb b'ħajt tal-ġebel.

Sostniet li "*ilna nużaw u nippossjedu din ir-raba għal iktar minn erbgħin sena u qatt ħadd ma qalilna li stajniex nużawha minħabba nuqqas ta' titolu…*"

<u>Kontroeżaminata</u>[9] qalet li taf li l-ġardina hija parti minn art akbar u li dejjem tafha għand nannuha Luqa Camilleri u li tiftakru jħares mit-tieqa u jara lil missierha jaqla' l-patata u jieħu pjaċir. Qalet li taf li waqgħet f'idejn iz-ziju (Giuseppi). "*Aħna nafu li hi taz-ziju…..u żgur li nafu, mela aħna mġienen.*" Mistoqsija jekk kinux jużawha bil-kuntentizza tiegħu qalet *"Bil-fors la qatt ma keċċiena minn hemm. La qatt ma keċċiena."*

[9] Traskrizzjoni tal-kontro-eżami tagħha fl-atti tal-kawża ta' spoll, esebita wkoll fl-atti ta' din il-kawża

Fix-xhieda tagħha tat-30 ta' April 2014 qalet li missierha kien talab lin-nannu biex il-fetħa mill-bitħa tad-dar tagħhom jagħmlilha bieb – dan kien għas-sena 1963 kif jidher fuq il-konkrit. Qalet li meta fetaħ il-bieb mill-bitħa għall-ġardina kien diġà fetaħ it-tieqa mill-ġaraxx għall-ġardina u ftit wara "*kien ifforma/fetaħ xi twieqi għal fuq il-ġardina u ħija Leli kien għamel gallinhar f'din il-ġardina.*"

F'xhieda sussegwenti, fl-4 ta' Ġunju 2014 qalet li fil-ġardina qatt ma rat lill-attur u lanqas liz-ziju u li ħadd qatt ma qalilhom li ma jistgħux jużaw il-ġardina: la z-ziju u lanqas il-patrijiet meta għal xi żmien l-art kienet irrivertiet għandhom.

Kontroeżaminata fit-22 ta' Jannar 2015 qalet li l-bieb mill-bitħa għall-ġardina sar mal-binja jiġifieri sal-1960 kien diġà nfetaħ. *"Nikkonferma li fil-każ tal-bieb li jagħti mill-bitħa għall-ġardina ngħid illi missieri kien talab il-permess lin-nannu tiegħi."* Dwar it-twieqi ta' fuq il-gallinar qalet li nfetħu xi ftit wara l-1960.

Kontroeżaminat fid-29 ta' Jannar 2015 qalet li l-fetħa kienet fil-ħajt tas-sejjieħ u meta missierha bena u sar ħajt kellu bżonn jikkonverti l-fetħa f'bieb: tassumi li l-permess biex

jagħmel il-bieb talbu lin-nannu għaliex l-għalqa kienet tan-nannu. Ikkonfermat li kienet talbet liz-zija Mari biex titlob liz-ziju Ġużeppi jbiegħlhom il-ġardina jew parti minnha.

(ii) Il-konvenut Victor Vella fl-affidavit tiegħu[10] bażikament jgħid l-istess ħaġa li qalet Pauline Vella.

(iii) Il-konvenut Emanuel Vella fl-affidavit tiegħu[11] bażikament jgħid l-istess ħaġa li qalet Pauline Vella. Fl-affidavit li għamel f'dawn l-atti qal l-istess ħaġa.

Kontroeżaminat fid-29 ta' Jannar 2015 qal li jekk missieru talab lin-nannu biex jiftaħ il-bieb dan kien għall-kirjanza biss għax il-fetħa kienet diġà hemm.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

13. L-Ewwel Qorti qieset li din hija l-*actio rei vindicatoria* fejn l-atturi qed jitolbu li l-konvenuti jiġu żgumbrati mill-gardina tagħhom u biex ukoll jagħlqu l-bieb u twieqi li jagħtu għal tali proprjetà, u biex jiġi dikjarat li kkaġunaw danni bl-okkupazzjoni tal-ġardina mingħajr dritt jew titolu għaliha.

[10] Affidavit fl-atti tal-kawża ta' spoll, esebit ukoll fl-atti ta' din il-kawża
[11] Affidavit fl-atti tal-kawża ta' spoll, esebit ukoll fl-atti ta' din il-kawża

14. Hija spjegat li għall-azzjoni attriċi:

> *"….fil-qosor il-konvenuti jirribattu billi jgħidu wkoll li huma akkwistaw il-proprjetà permezz tal-preskrizzjoni trentennali u li ma kkaġunaw l-ebda danni lill-atturi."*

u rriteniet li jekk jirriżulta li l-konvenuti effettivament akkwistaw l-art bil-preskrizzjoni m'hemmx lok għal deliberazzjoni dwar il-kwistjoni tal-aperturi għax f'dak il-każ ikunu nfetħu fuq proprjetà tagħhom stess.

15. Kwantu għall-allegazzjoni tal-atturi li huma proprjetarji tal-art in kwistjoni l-Ewwel Qorti kkonkludiet li "*dwar it-titolu tal-atturi ma jidhirx li hemm dubju*" u mbagħad għaddiet biex tqis jekk il-konvenuti da parti tagħhom akkwistawx il-ġardina bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Sabiex tara jekk il-konvenuti ppruvawx li akkwistaw il-ġardina bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali hija m'għamlet l-ebda referenza għall-provi prodotti fil-kawża ta' spoll u/jew f'din il-kawża iżda sempliċiment irriproduċiet il-kunsiderazzjonijiet li għamlet din il-Qorti tal-Appell fis-sentenza rigwardanti l-kawza ta' spoll (661/2004), li kienu wassluha biex tikkonkludi li Pauline u Emmanuel Vella (l-atturi fil-kawża ta' spoll u tnejn mill-konvenuti fil-kawża odjerna) kienu fil-pussess tal-ġardina għal ħamsin sena u mhux bit-tolleranza ta' Giuseppe Camilleri u li allura kien pussess tutelabbli fl-azzjoni ta' spoll. Konsegwentement l-Ewwel Qorti fil-kawża odjerna qieset li ladarba kienu fil-pussess tal-ġardina għal ħamsin sena u mhux bit-tolleranza mela allura jiġi li

akkwistaw il-proprjetà tal-ġardina bil-preskrizzjoni trentennali.

16. L-atturi ħassew ruħhom ferm aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti ħawdet il-pussess rikjest f'azzjoni ta' spoll (ċioè l-pussess ta' liema xorta jkun) mal-pussess rikjest sabiex wieħed jippreskrivi akkwiżittivament oġġett li mhux tiegħu (ċioè pussess li jkun *uti dominus,* inekwivoku, pubbliku u mhux taħt titolu li jirrikonoxxi lis-sid bħala ħaddieħor) u jargumentaw li fil-każ in kwistjoni l-pussess ma kienx jissodisfa r-rekwiżiti tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

17. Iżda qabel kull kunsiderazzjoni dwar l-ewwel aggravju tal-atturi, ċioè fejn jikkontestaw tali konklużjoni u jsostnu li għall-kuntrarju ma ġiex pruvat li akkwistaw l-art bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, din il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-**konvenuti fil-fatt qatt ma eċċipew li akkwistaw il-ġardina bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali kif erronjament fehmet l-Ewwel Qorti**, iżda sempliċiment qalu li l-aperturi ilhom li nfetħu fuq erbgħin sena. L-eċċezzjoni fil-fatt taqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"2. **Illi fir-rigward tal-premessi u talbiet li jirreferu għal bieb u aperturi li jagħtu għal fuq din il-biċċa art,** dawn ilhom hekk miftuħin għal aktar minn erbgħin (40) sena u għalhekk issa rabbew il-ġust."*

18. Għalhekk jidher li t-titolu (jew dritt) li kienu qed jivvantaw fuq il-ġardina huwa effettivament dak ta' servitu (jew servitujiet) b'konnessjoni mal-bieb u t-twieqi. Issa għalkemm l-eżistenza ta' bieb timplika li wieħed jaċċedi minnu għall-ġardina, bl-ebda mod ma jista' jiġi inferit li allura l-

aċċenn għall-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali tirreferi wkoll għall-akkwist tal-proprjetà tal-ġardina għaliex huwa ben ċar li r-referenza għall-erbgħin sena fit-tieni eċċezzjoni hija limitata għall-aperturi biss.

19. Ironikament l-Ewwel Qorti kkritikat lill-atturi talli fin-nota ta' sottomissjonijiet *"għamlu ħafna enfasi fuq l-aperturi fejn jirrigwardja l-preskrizzjoni….iżda ma jgħidu kważi xejn dwar l-**art in kwistjoni** f'dan l-aspett".* Fil-fatt l-atturi, b'referenza għat-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti li l-aperturi rabbew il-ġust għaliex ilhom hemm iktar minn erbgħin sena, għamlu l-argumenti relattivi tagħhom fis-sens li l-eċċezzjoni ma tapplikax għall-aperturi għaliex ma humiex servitujiet skont il-liġi. Ovvjament ma qagħdux jargumentaw dwar jekk "***l-art in kwistjoni***" ġietx akkwistata mill-konvenuti bil-preskrizzjoni akkwiżittiva proprju għaliex il-konvenuti ma għamlu l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens!

20. Il-konvenuti ma vvantaw l-ebda titolu ta' proprjetà fuq il-ġardina per se; sempliċiment eċċipew li l-atturi kellhom jippruvaw it-titolu tagħhom fuqha. Għalhekk l-Ewwel Qorti kellha tara biss jekk l-atturi ppruvawx it-titolu tagħhom fuqha u ma kienx il-każ li tara wkoll jekk il-konvenuti ppruvawx titolu ta' proprjetà fuqha, fl-assenza ta' preskrizzjoni f'dan is-sens. Meta l-Ewwel Qorti qalet li "*l-eċċezzjoni relattiva għandha tiġi milqugħa*" kienet qed tiddeċiedi fuq eċċezzjoni li ma teżistix.

21. Għalkemm l-ewwel aggravju tal-atturi mhux daqshekk ċar u preċiż

il-Qorti tifhem illi l-atturi qed isostnu li l-konvenuti mhux jivvantaw titolu fuq l-art għax it-tieni eċċezzjoni ma tgħidx hekk u għalhekk is-sentenza tal-Ewwel Qorti ngħatat fuq eċċezzjoni li ma teżistix.

22. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk din il-Qorti sejra tikkonferma biss dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti:

- **(b'referenza għall-ewwel talba u t-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni) kkonkludiet li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq il-ġardina in kwistjoni** (konklużjoni li llum hija *res judicata*)[12]; u

- **(b'referenza għall-ewwel parti tal-ewwel eċċezzjoni) irriteniet li l-art ġiet identifikata permezz tal-perizja.**

u qegħda tħassarha fil-kumplament.

23. Konsegwentement qegħda tilqa' limitatament l-appell tal-atturi (anke jekk għal raġunijiet differenti, kif spjegat) u b'hekk qiegħda:

- **tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti;**

[12] B'referenza għall-argument li jagħmlu l-konvenuti fir-risposta tal-appell tagħhom fis-sens li t-titolu li jistgħu jivvantaw l-atturi huwa biss dak ta' utile dominju (perpetwu), b'daqshekk ma jfissirx li ma tikkompetilhomx l-azzjoni ta' rivendika.) L-utilista għandu dritt reali fuq l-immobbli, dritt li jqarreb lejn dak ta' proprjetarju u jinkorpora fih parti kbira mill-poteri tal-proprjetarju. (ara f'dan is-sens **Angelo Cutajar et v. Alfred Spiteri et**, PA 16/01/2009)

- **tilqa' l-ewwel talba tal-atturi; u**

- **tordna li l-atti jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti sabiex jiġu kkunsidrati u deċiżi t-talbiet l-oħra fid-dawl tal-eċċezzjonijiet relattivi**. (B'hekk ma jintilifx il-benefiċċju tad-*doppio esame.)*

24. L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-konvenuti. Dawk tal-ewwel istanza għandhom jiġu deċiżi mill-Ewwel Qorti fil-ġudizzju finali.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr