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, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 47

Rikors numru 379/13/1 JA

Carmel Portelli u Bernardette Portelli

v.

Norman Grech u Edith Grech

<u>PRELIMINARI:</u>

1. Il-kontendenti għandhom proprjetajiet f'San Ġwann imissu ma' xulxin. Permezz ta' din il-kawża li ġiet intavolata fit-<u>18 ta' April, 2013,</u> l-atturi talbu:

(i) li jiġi dikjarat li l-konvenuti:

- m'għandhom l-ebda titolu validu biex iżommu f'idejhom **biċċa art**

bil-kejl ta' 4.4m² (li fil-premessi l-atturi jsostnu li hija proprjetà tagħhom);

- m'għandhomx dritt li jżommu miftuħa **t-tieqa mal-*garage* li tagħti għal fuq il-bitħa interna tagħhom;**

(ii) li l-konvenuti jiġu kkundannati:

- jirrilaxxjaw il-pussess li għandhom fuq art bil-kejl ta' 4.4m² u jagħlqu kwalunkwe aċċess u aperturi minn tali art għall-art tagħhom (il-konvenuti);

- jagħlqu t-tieqa mal-*garage*;

u biex fin-nuqqas jiġu awtorizzati jagħmlu x-xogħlijiet huma bi spejjeż tal-konvenuti.

2. Permezz ta' sentenza mogħtija fl-10 ta' Jannar, 2018, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet attriċi fir-rigward tal-proprjetà u ċaħdithom fir-rigward tat-tieqa, bl-ispejjeż ikunu $^{1}/_{3}$ jitħallsu mill-atturi u $^{2}/_{3}$ jitħallsu mill-konvenuti.

3. Il-konvenuti ħassewhom aggravati b'tali sentenza u għalhekk fit-30 ta' Jannar, 2018, interponew appell minnha quddiem din il-Qorti fejn

talbuha:

> *"…tħassar, tannulla u tirrexxindi l-istess sentenza safejn laqgħet parti mill-ewwel talba attriċi u parti mit-tieni talba attriċi, u minflok tiċħadhom in toto u tilqa' l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati appellanti odjerni, filwaqt illi tikkonferma ċ-ċaħda ta' dik il-parti tal-ewwel talba u ta' dik il-parti mit-tieni talba safejn jikkonċernaw it-tieqa interna li tagħti għal fuq ix-xaft intern, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tar-rikorrenti appellati."*

4. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti ser tirriproduċi l-partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-18 ta' April 2013 li permezz tiegħu ġie premess:
>
> Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Alexander Joseph Sciberras Trigona tat-23 ta' Mejju 1991 l-esponenti akkwistaw porzjoni art delinejata bl-aħmar fuq pjanta annessa mal-istess att bħala Dokument 'A' bil-porzjoni ta'arja fuqha li tkun sa għoli ta' għaxar filati mill-qatran f'Mensija Street, San Ġwann bil-kejl ta' 255m² inkluż kull m'hemm taħt din l-art ħlief għall-porzjoni mmarkata bl-ittra 'Y' u delinejata bl-aħdar tal-kejl ta' ċirka 70 m² u tmiss mill-Lvant ma' beni tal-venditur il-Perit Raymond Demicoli u l-kumpanija Novanta Limited, minn Nofsinhar u mill-Lbiċ ma' beni tal-istess konjuġi Portelli ndikata fil-pjanta annessa mal-istess att immarkata bl-ittra 'T', f'tal-Mensija limiti ta' San Ġwann u liema art intiera tmiss mill-Majjistral ma' Triq Mensija, minn Nofsinhar ma' Ġuże' D'Amato Street (illum Triq l-Ortolan) u mill-Lvant ma' beni tal-imsemmi Perit Raymond Demicoli u Novanta Limited.
>
> Illi dan il-kuntratt ġie korrett b'att korrettorju fl-atti tal-istess Nutar Dr Alexander Joseph Sciberras Trigona tas-7 ta' Mejju 2008 fejn l-art ġiet trasferita lill-esponenti u ġiet deskritta li kienet tinkludi wkoll tlett porzjonijiet ta' art ta' kejl rispettiv ta' 34.98 m², 15.2 m² u 3.3 m² ixxejdjati bil-blu fil-pjanta annessa mal-istess kuntratt.
>
> Illi sussegwentement sar kuntratt korrettorju ieħor fl-atti tal-istess Nutar Dr Alexander Joseph Sceberras Trigona tad-9 ta' Novembru 2009 li in forza tiegħu ġie dikjarat illi mal-kuntratt oriġinali kien hemm inkluż ukoll porzjoni oħra ta'art li fuq dan il-kuntratt ġiet indikata bl-ittri 'A, B, C u D' ta' kejl superfiċjali ta' 4.4 m² u li qiegħda fil-livell tal-basement b'għoli ta' għaxar filati u tmiss mill-Punent ma' taraġ u ħamrija beni tal-konjuġi Portelli li tiżbokka fi Triq il-Pelikan, San Ġwann, minn Nofsinhar ma' beni tal-venditur il-Perit Raymond

Demicoli u l-kumpanija Novanta Limited u mill-Lvant ma' beni tal-intimat Norman Grech liema porzjoni art ġiet ixxejdjata bil-kulur roża u li għandha titqies li kienet inkluża fil-bejgħ ċitat tat-23 ta Mejju 1991, u billi kienet tifforma parti integrali mill-fuq imsemmija ta' bejgħ u trasferiment kollox inkluż u xejn eskluż.

Illi attwalment l-art tar-rikorrenti ndikata bl-ittri 'ABCD' fuq l-kuntratt in atti tan-Nutar Sceberras Trigona tad-9 ta Novembru 2009 indikata fuq l-pjanta hemm mehmuża tinsab fil-pussess tal-intimati Grech li fiha huma għamlu kamra tal-banju u li din għandha tieqa li tħares għal fuq il-kumplament tal-proprjeta' tal-esponenti.

Illi apparti dan l-intimati Grech fetħu tieqa li tagħti minn ġewwa waħda mill-kmamar fil-garage tagħhom għal fuq l-bitħa nterna tal-esponenti.

Illi l-esponenti kienu disposti li jagħlqu għajnejhom għall-fatt li l-area 'A, B, C u D' kienet fil-pussess tal-konjuġi Grech u li fetħu tieqa minnha għal fuq l-kumplament tal-proprjeta' tal-esponenti, u fetħu tieqa oħra għal fuq l-bitħa nterna purche jiġi ffirmat ftehim fejn it-twieqi jiġu meqjusa bħala li saru fuq mera tolleranza u personali biss għall-konjuġi Grech u purche l-garage jibqa' jintuża hekk, iżda l-konjuġi Grech ma riedux jiffirmaw dan il-ftehim.

Illi ġara illi sussegwentement il-konjuġi Grech bidlu l-użu ta' dan il-garage u inizjalment l-esponenti, sabiex jinstab kompromess bejn l-ġirien, ippropona li t-twieqi jingħalqu jekk xi wieħed minnhom ikun ser jbigħ l-proprjeta' tiegħu. Iżda l-konjuġi Grech rrifjutaw u għalhekk l-esponenti issa jridu li jieħdu d-drittijiet kollha li ttihom il-liġi u jirriprendu lura l-proprjeta' xxejdjata bir-roża fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Joseph Sciberras Trigona tad-9 ta' Novembru 2009 u ndikata fuq l-kuntratt bl-ittri 'ABCD', u li tingħalaq it-tieqa li tagħti mill-garage għall-bitħa nterna.

Illi l-intimati interpellati sabiex jivvakaw l-istess proprjeta' u jagħtu l-pussess lura lir-rikorrenti baqgħu inadempjenti.

Għaldaqstant igħidu l-intimati għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

1. Tiddikjara li l-intimati m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi sabiex iżommu f'idejhom il-proprjeta' ndikata bl-ittri 'A, B, C u D' li hija mertu tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Joseph Sciberras Trigona tad-9 ta' Novembru 2009 ta' kejl superfiċjali ta' 4.4 m² u xxejdjata bir-roża fuq l-pjanta hemm mehmuża, u li m'għandhomx dritt li jżommu t-tieqa mal-garage għal fuq il-bitħa interna tal-esponenti; u

2. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss jirrilaxxaw il-pussess tal-istess proprjeta''A, B, C u D' fuq imsemmija favur ir-rikorrenti u jagħlqu kwalunkwe aċċess u

aperturi minn din il-proprjeta’ għall-kumplament tal-proprjeta’ tal-intimati għas-spejjeż tagħhom, u jagħlqu t-tieqa mil-garage għal fuq il-bitħa nterna tal-esponenti u, jekk jonqsu milli jagħmlu dan, tawtorizza lir-rikorrenti jagħmlu l-istess xogħlijiet għas-spejjeż tal-istess intimati, u dan kollu taħt is-sorveljanza u s-superviżjoni ta’ periti nominandi għal dan l-iskop minn din l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-7 ta’ Mejju 2013 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament ir-rikors ġuramentat promotur, kif ifformulati t-talbiet tiegħu, huwa null u irritu u dan peress illi t-tieni talba attriċi ma tistax treġi a bażi biss tal-ewwel talba, mingħajr talba għal dikjarazzjoni ta’ proprjeta’ tal-ambjenti in kwistjoni favur l-atturi; l-esponenti jirriservaw li jirtiraw din l-eċċezzjoni fil-każ ta’ korrezzjoni li tikkjarifika n-natura tal-azzjoni attriċi qua azzjoni rivendikatorja, konformament ma’ kwantu hawn eċċepit;

2. Illi fil-mertu, mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, jiġi eċċepit illi l-atturi jeħtieġilhom li jagħmlu prova tat-titolu minnhom vantat fl-ewwel tlett premessi tagħhom, u li għal dan il-għan il-kuntratti esebiti ma jagħmlux stat fil-konfront tal-konvenuti in kwantu *res inter alios acta.*

3. Illi qed jiġi dikjarat għal kull buon fini li, f’dan l-istadju, il-konvenuti qegħdin jistrieħu fuq il-pussess tagħhom kif rikonoxxut mill-atturi fit-tieni talba attriċi, u li għall-finijiet tal-*actio rei vindicatoria,* kif il-konvenuti qed jassumu li hija l-kawża odjerna, qegħdin jittrinċeraw ruhhom wara tali pussess;

4. Illi l-esponenti jiddikjaraw ruħhom mhux edotti mill-kontenut tal-ewwel, tat-tieni u tat-tielet premessi attriċi, jikkonfermaw il-kontenut tar-raba’ u tat-tmien premessi attriċi, u jikkontestaw il-kontenut tal-hames, is-sitt u s-seba’ premessi attriċi; Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

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

Semgħet il-provi u żammet aċċess fl-ambjenti in kwistjoni;

Semgħet it-trattazzjonijiet finali da parti tal-Avukati rispettivi;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja bħalma jidher li hija dik odjerna, l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom 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-konvenuti 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 li qal illi:

> *"La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L' attore in conformita' delle regole generali, ha l' onere di dimostrare il suo diritto; 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**" mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi "il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li ii 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-konvenuti wkoll jivvantaw titolu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titolu tal-atturi huwiex aħjar minn dak tal-konvenuti biex l-azzjoni tirnexxi.

"Minhabba 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* - ("**Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet**" deċiża mill-Prim Awla fid-19 ta' Frar 2002). Tal-istess ħsieb huma dawn is-sentenzi: (Appell Ċivili deċiż fil-25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet "**Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), Appell Ċivili deċiż fit-12 ta' Frar 1936 fl-ismijiet "**Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), Appell Ċivili deċiż fil-21 ta' Jannar 1946 fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et**" (Kollezz. Vol: XXXII.i.735), dik tal-Prim Awla tas-17 ta' Marzu 1961 fl-ismijiet "**Ellul et vs Ellul et**" (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586), u Appell Ċivili tal-5 t'Ottubru 2001 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-eċċezjoni 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-prinżipju 'melium est non habere titolum quam habere vitiosum"* **(Vol.XXXVII.ii.631).**

Illi fil-każ in eżami, il-konvenuti ma eċċepewx formalment li għandhom titolu iżda qed jikkontestaw t-talba attriċi għaliex il-kuntratti vantati mill-atturi ma jikkostitwux titolu fil-konfront tagħhom. Mill-mod kif ikkontestaw il-kawża, huwa evidenti li huma qed jittrattaw l-azzjoni bħala waħda rivendikatorja u allura l-ewwel eċċezzjoni tagħhom fuq imsemmija hija sorvolata.

Illi kwantu għall-eċċezzjoni tal-konvenuti li ma saritx it-talba dikjaratorja li l-atturi huma l-proprjetarji tal-ambjenti li dwarhom saret il-kawża, din lanqas ma hija fondata għaliex l-atturi għamluha ċara fil-premessi tar-rikors tagħhom li huma kienu qed jivvantaw li huma proprjetarji u huwa evidenti li għandhom interess fit-talbiet li għamlu.

Illi tajjeb li l-Qorti tirriproduċi l-affidavit tal-partijiet għall-aħjar intendiment. L-attur fl-affidavit tiegħu qal hekk:

…omissis…. (paġni 8 -15 tas-sentenza)

Illi da parti tiegħu l-konvenut xehed a fol. 177 *et sequitur* u din id-depożizzjoni qed tiġi wkoll hawn riprodotta:

…*omissis*… (paġni 15 – 39 tas-sentenza)

Illi l-Qorti wara li eżaminat l-atti attentament taqbel ma' dak li qal l-abbli difensur tal-atturi illi l-konvenuti fl-ebda ħin ma' vvantaw xi titolu fir-rigward tal-ambjenti li dwarhom hemm il-kwistjoni, salv dak li jingħad aktar 'il quddiem. Da parti tagħhom l-atturi esebew id-diversi kuntratti u fil-fehma tal-Qorti jirriżulta ċar li l-proprjeta' indikata fir-rikors tagħhom ġiet akkwistata minnhom kif spjegaw. Il-konvenuti jidher li qed jibbażaw ħafna il-pożizzjoni tagħhom fuq il-fatt li skond huma, il-proprjeta' li qed jippossjedu ġiet akkwistata minnhom kif inhi u allura issa hija tagħhom. Fuq dan il-punt anke sar ċertu enfasi fit-trattazzjoni tal-abbli difensuri tal-partijiet. Dan ifisser għall-Qorti li l-konvenuti kienu qed jistrieħu fuq il-preskrizzjoni ta' għaxar snin maħsuba fl-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

Illi l-Qorti strettament ma tistax tieħu konjizzjoni ta' dan għaliex il-preskrizzjoni ma ġietx formalment eċċepita mill-konvenuti. Madankollu, anke jekk dan mhux il-każ, huwa evidenti għall-Qorti li l-konvenuti ma jistgħux jistrieħu fuq dan l-istitut għaliex jirriżulta anke mis-survey tekniku li sar fil-kors tal-kawża li l-area tal-art okkupata minnhom <u>hija ferm aktar mid-39 metri kwadri li akkwistaw permezz tal-att li jagħtihom it-titolu (fol 41).</u> Din in fatti tammonta għal ċirka 71 metri kwadru. Oltre dan huwa evidenti wkoll li huma dejjem kienu jafu li dik l-art ma akkwistawhiex huma u kwindi ma kienux *in bona fede*. Dan meta skond l-artikolu 2140 "*Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha."* Dan ifisser li biex persuna tipprevalixxi ruħha minn dan l-artikolu jrid ikollu titolu tajjeb, bona fidi u t-trapass ta' għaxar snin. (ara "**Spiteri vs Cortis"** – Appell Ċivili deċiż fis-27 ta' Ottubru 2017).

Illi l-atturi qed jitolbu ukoll li tingħalaq tieqa li hemm minn ġol-garage għal ġol-bitħa nterna tagħhom. Madankollu jidher hawnhekk li din it-tieqa kienet infetħet meta l-proprjeta' kienet għadha tas-soċjeta' Novanta Limited illi ttrasferiet l-istess lill-partijiet (fol 117). Għalkemm setgħet saret a spejjeż ta' xi ħadd minnhom, dan ifisser li meta l-partijiet akkwistaw effettivament il-proprjeta' kienet ġiet istitwita dik is-servitu' bil-volonta' tas-sid taż-żewġ proprjetajiet ta' dak iż-żmien.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' t-talbiet tal-atturi fir-rigward tal-proprjeta' msemmija fl-ewwel talba tagħhom; tiċħadha fir-rigward tat-tieqa msemmija fit-tieni talba.

Il-Qorti tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar biex jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji u tipprefiġġi lill-konvenuti tlett xhur żmien biex isiru l-istess xogħlijiet.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu terz a kariku tal-atturi u żewġ terzi a kariku tal-konvenuti."

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuti appellanti (30.01.2018):</u>

5. L-aggravji tal-konvenuti, in suċċint, huma s-segwenti:

(i) **<u>Fl-ewwel lok</u>** jenfasizzaw li huma straħu fuq is-saħħa tal-pussess tagħhom u ma avvanzaw l-ebda eċċezzjoni ta' titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni; għalhekk l-atturi kellhom iressqu prova ta' titolu oriġinali, l-hekk imsejħa *probatio diabolica*, liema prova ma saritx.

(ii) **<u>Fit-tieni lok</u>** u mingħajr preġudizzju, jargumentaw li xorta ma jissussistux l-elementi neċessarji biex tirnexxi l-*actio publiciana,* billi tali azzjoni tirrikjedi li l-attur juri li kellu l-pussess tal-proprjetà in disputa qabel ma tali pussess għadda għand il-konvenut. Jenfasizzaw li huwa paċifiku bejn il-partijiet li l-kamra in kwistjoni qatt ma kienet fil-pussess tal-atturi filwaqt li ilha fil-pussess tagħhom sa mill-1991.

(iii) **<u>Fit-tielet lok</u>** u subordinatament għall-ewwel żewġ aggravji, jgħidu li jekk l-Ewwel Qorti kellha tidħol f'eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet (<u>li huwa kkontestat</u>) allura naqset milli tifhem l-

argument tagħhom li l-kamra in kwistjoni qatt ma kienet inkluża fix-xiri tal-atturi u li kienet minflok inkluża fix-xiri tagħhom, *nonostante* deskrizzjonijiet u pjanti erronji li kien hemm maż-żewġ kuntratti. Jenfasizzaw li l-argument tagħhom dwar it-titoli rispettivi mhux li huma akkwistaw bil-preskrizzjoni deċennali, kif interpretat erronjament l-Ewwel Qorti, iżda li d-deskrizzjonijiet tal-proprjetajiet kontenuti fil-kuntratti kienu erronji u li l-ħsieb u l-ftehim tal-partijiet li ffirmaw kuntratt għandhom jirbħu fuq deskrizzjonijiet u pjanti erronji kontenuti fi, u allegati mal-istess kuntratt.

<u>RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi appellati (28.02.2018):</u>

6. L-atturi wieġbu biex jgħidu li l-appell huwa infondat u għandu jiġi respint u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata *in toto*, bl-ispejjeż kontra l-konvenuti appellanti.

7. Qabel xejn jgħidu li l-aggravji tal-konvenuti huma <u>kontradittorji</u> għaliex ma jistgħux f'nifs wieħed jgħidu li qed jistrieħu fuq il-pussess imbagħad f'nifs ieħor iressqu sottomissjonijiet fuq l-*actio publiciana* u anke jivvantaw titolu bbażat fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva.

8. <u>Kwantu għall-aggravji</u> wieġbu hekk:

- Fir-rigward tal-ewwel aggravju jgħidu li mhux ikkontestat mill-partijiet li Novanta Ltd kienet proprjetarja tas-sit u jsostni li dan huwa l-*punto di partenza.*

- Kwantu għat-tieni u t-tielet aggravji fl-ewwel lok jgħidu li fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti l-ispazju in kwistjoni mhux inkluż, mentri fl-att korrettorju relattiv għall-att tal-akkwist tagħhom (l-atturi) l-ispazju in kwistjoni huwa nkluż u għalhekk minn eżami komparattiv tal-kuntratti jidher li l-proprjetà in kwistjoni veru ġiet akkwistata minnhom. Dwar il-pretenzjoni tal-konvenuti li għandhom titolu fuq l-art in kwistjoni bil-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali, jgħidu li l-kuntratt tagħhom la jinkludi l-ispazju u l-konvenuti lanqas ma kellhom pussess *uti dominus* għaliex kien hemm żmien meta kienu lesti jirrilaxxjaw l-art imbagħad reġa' bdielhom. Iżidu jgħidu li hemm anke dubji serji dwar il-*bona fede.*

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

Sfond:

9. Kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti xtraw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom f'San Ġwann mingħand is-soċjetà Novanta Ltd (kumpanija tal-perit Ray Demicoli).

10. L-atturi akkwistaw il-proprjetà tagħhom mingħand Novanta Ltd permezz ta' kuntratt datat **23 ta' Mejju, 1991,** fl-atti tan-Nutar Alex Sceberras Trigona. Dak li xtraw ġie deskritt hekk:

> *"…il-venditur qed ibiegħ u jittrasferixxi lill-kumpratur li qed jixtri l-porzjoni ta' art delinejata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dok A bil-porzjoni ta' arja fuqha li tkun għolja sal-għaxar filata mill-qatran f' Mensija Street, bil-kejl ta' mitejn u ħamsa u ħamsin metri kwadri (**255mk**) inkluż kull ma hemm taħt din l-art ħlief għall-porzjoni immarkata bl-ittra "Y" u delineata bl-aħdar tal-kejl ta' cirka sebgħin metri kwadri u tmiss Lvant ma' beni tal-venditur u minn nofsinhar u mil-Lbic ma' beni tal-kompratur – li tibqa' tal-venditur, fil-pjanta hawn annwssa u mmarkata bl-ittra "C" f' tal-Mensija, limiti ta' San Ġwann li tmiss mill-Majjistral ma' Mensija Street, minn Nofsinhar ma' Guze D' Amato Street, u mil-Lvant ma' beni tal-venditur u dan bil-prezz ta' tlett elef lira Maltija (Lm3,000) li qed jitħallsu preżenzjalment mill-kumpratur lill-venditur…"*

Bħala provenjenza ġie dikjarat li l-proprjetà trasferita mill-venditur ġiet akkwistata minnu:

> *"….in forza ta' kuntratt ta' bejgħ mingħand Marie Louise Zarb, Mary de Lucca, Antoinette Zrinzo, John Zarb, ippubblikat min-Nutar Dottor Anthony Attard fis-sittax ta' Awwissu, tal-elf disa' mija u disgħin." (16.08.1990)*

11. Sussegwentement saru żewġ atti korrettorji fl-atti tal-istess Nutar Alex Sceberras Trigona:

(i) wieħed fis-**7 ta' Mejju, 2008,** fejn ġie dikjarat li l-proprjetà akkwistata mill-atturi fit-23 ta' Mejju, 1991, kellha tinkludi **tliet porzjonijiet oħra.** Ġie spjegat hekk:

> *"…peress li ċerti porzjonjiet tal-art trasferiti ma ġewx deskritti sewwa u il-kejl u id-deskrizzjoni tal-istess art instabu bħala mhux preċiżi ġew għal dan l-att korrettorju mingħajr ebda tibdil fil-prezz….*

….Għaldaqstant, in forza ta' dan l-att il-venditur qed jiddikjara li kien ittrasferixxa u biegħ ukoll lill-kompraturi aċċettanti u li kienu xtraw ukoll is-segwenti porzjonjiet ta' art bil-kejl kif ġej u kif muri fuq il-pjanta hawn annessa u li għandhom jitqiesu kollha illi kienu jiffurmaw parti integrali mill-fuq ċitat att ta' bejgħ u trasferiment, kollox inkluż u xejn eskluż, u dan bl-istess prezz hemm stipulat u għalhekk mingħajr ebda kunsiderazzjoni:

*1. Il-porzjoni ta' art tal-kejl ta' cirka erbgħa u tletin punt disgħa tmienja metri kwadri (**34.98mk**)….*

*2. Il-porzjoni ta' art tal-kejl ta' cirka ħmistax punt tnejn metri kwadri (**15.2mk**)…*

*3. Il-porzjoni ta' art tal-kejl ta' cirka tlieta punt tlieta metri kwadri **(3.3mk)…"***

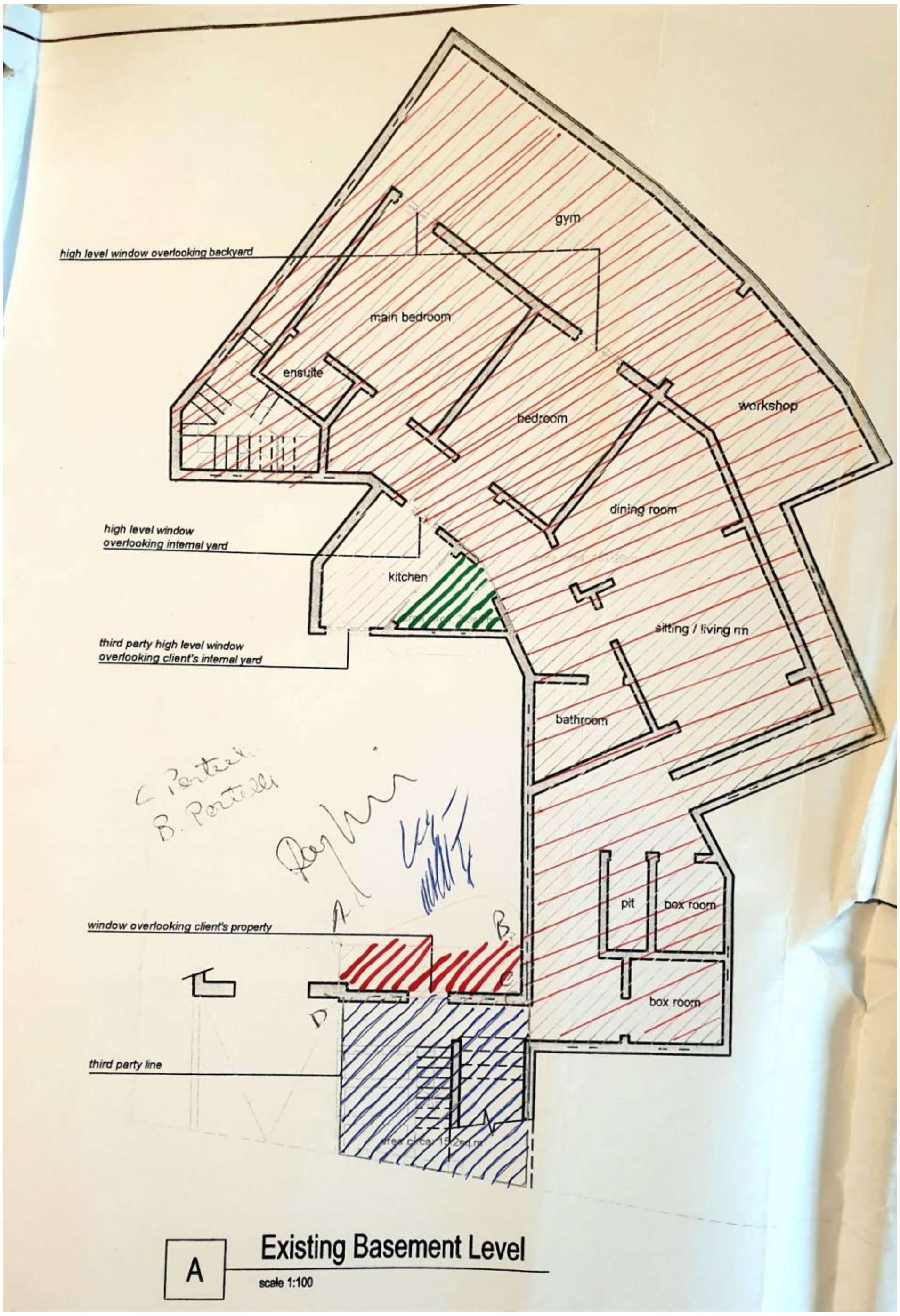
(ii) u ieħor fid-**<u>9 ta' Novembru, 2009,</u>** fejn ġie dikjarat li l-proprjetà akkwistata mill-atturi fit-23 ta' Mejju, 1991, kellha tinkludi wkoll **<u>porzjoni oħra</u>**. Ġie spjegat hekk:

"…peress li ċerti porzjonjiet tal-art trasferiti ma ġewx deskritti sewwa u il-kejl u id-deskrizzjoni tal-istess art instabu bħala mhux preċiżi ġew għal dan l-att korrettorju mingħajr ebda tibdil fil-prezz….

*….Għaldaqstant, in forza ta' dan l-att il-venditur qed jiddikjara li kien ittrasferixxa u biegħ ukoll lill-kompraturi aċċettanti u li kienu xtraw ukoll is-segwenti porzjoni ta' art bil-kejl ta' erbgħa punt erbgħa metri kwadri **(4.4mk)** li qegħda fil-livell tal-basement, b'għoli ta' għaxar filati u tmiss Punent ma' taraġ u ħamrija beni tal-kompraturi li jisbokkaw fuq Triq il-Pellikan, San Ġwann, u minn Nofsinhar ma' beni tal-kompraturi u mil-lvant ma' beni ta' Norman Grech, **kif murija bl-ittri ABCD fil-pjanta hawn annessa bħala Dokument A u hemm ixxajdjata bil-kulur roza** u li għandha titqies illi kienet inkluża fil-bejgħ citat u li kienet tifforma parti integrali mill-fuq ċitat att ta' bejgħ u trasferiment…."*

L-attur ippreżenta Dok CP9 konsistenti f'kopja tal-kuntratt u tal-pjanta tal-2009. Il-pjanta tinsab a fol 96, u din il-Qorti qiegħda tinkludi estratt minn tali pjanta sabiex wieħed japprezza aħjar f'hiex tikkonsisti din il-porzjoni ABCD li fil-fatt hija indikata b'linji diagonali

ħomor)



12. <u>Il-konvenuti da parti tagħhom akkwistaw il-proprjetà tagħhom mingħand Novanta Ltd permezz ta' tliet kuntratti datati **4 ta' Ottubru,**</u>

1991, fl-atti tan-Nutar Marco Burlo`. Il-proprjetà ġiet deskritta hekk fil-kuntratti relattivi:

Att nru 181:

> *"(i) …airspace overlying maisonette, unofficially marked with the number seven (7) but officially without number, up to a height of ten clear courses, over which airspace there shall be built a maisonette to be marked unofficially with the number eleven (11), forming part of an unnumbered block of buildings.…..in Guże` D'Amato Street, limits of San Ġwann…measures….**112.13m²**…*
>
> *(ii) …airspace over which there shall be built a flight of stairs leading from the maisonette number eleven (11) above mentioned to the roof area and forming part of the block above described, measuring said airspace…**6.5m²,** and this from the level of the airspace described and transferred under paragraph one (i) above up to a height of eleven clear courses…..*
>
> *(iii) …divided portion of the roof and relative airspace forming part of the block….measuring…**36.82m²** which shall be occupied by a roof area and washroom accessible from the stairs mentioned under paragraph two (ii) above…"*

Att nru 182:

> *"(i) …airspace from the damp proof course up to a height of ten (10) clear courses over which airspace there shall be built a maisonette to be marked unofficially with the number seven (7) forming part of an unnumbered block of buildings…in Guże D'Amato Street, limits of San Ġwann….measures…**162m²**…*
>
> *(ii) …airspace over which there shall be built a flight of stairs leading from the maisonette number seven (7) above mentioned to the roof area and forming part of the block above described, measuring said airspace…**2.5m²,** and this from the level of the airspace described and transferred under paragraph one (i) above, tup to a height of twenty two clear courses…*
>
> *(iii) …divided portion of the roof and relative airspace, forming part of the maisonette to be unofficially marked with the number eleven (11) forming part of the block….measuring **29.61m²** which shall be occupied by a roof area and washroom accessible from the stairs mentioed under paragraph two (ii) above…"*

<u>Att Nru 183:</u>

> *"(i) …garage without its airspace and in shell form without an official number, but unofficially marked with the number five (5) in Mensija Road, San Gwann….measures approximately…**39m²**…*
>
> *(ii) …carport underlying third party property and in shell form without an official number in Mensija Road, San Ġwann, forming part of the block of buildings….".*

13. Il-konvenut <u>Norman Grech</u> xehed illi l-proprjetà mertu tal-kawża (ċjoè dik indikata **ABCD** fuq il-pjanta annessa mal-att korrettorju tal-atturi tal-2009) <u>fil-fatt tintuża minnu bħala l-kamra tal-banju.</u> Fix-xhieda tiegħu qal li ilha tintuża bħala l-kamra tal-banju tiegħu mill-1991. *"Għalkemm fl-1991 kienet ġebel u saqaf, kienet bathroom, jiġifieri mindu ffinishjajt il-garage u kont għamiltha bathroom. Daqshekk ilha bathroom."* Spjega li eventwalment il-*garage* ġie konvertit fi flat u ppreċiża li "*Ehe il-bathroom tal-garage hija l-istess bathroom tal-flat li hemm issa."*

14. Il-perit <u>Ray Demicoli</u> (tas-soċjetà venditriċi Novanta Ltd) fix-xhieda tiegħu spjega li l-art mertu tal-kawża li tinsab okkupata mill-konvenuti kellha tkun parti mill-art akkwistata mill-atturi fl-1991. Spjega li l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1991 ma kinitx tirrifletti l-art li suppost xtraw l-atturi.

> "*….kien hemm area li tgawdiet mis-sur Grech u din il-parti dehret mir-records li kellna illi tista' għadha tappartjeni lis-sur Portelli….kien hemm il-pjanti li ma kinux jirriflettu dak li fil-fatt sar. U għalhekk naħseb li kien sew li wieħed jagħmel att korrettorju……Issa s-sitwazzjoni qegħda li din il-parti qed jużaha s-sur Grech pero` fil-fatt hi parti….l-att korrettorju u li ingħatat lis-sur Portelli. l-pjanti ma kinux jirriflettu*

dak li fil-fatt..”

KUNSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

Il-kontradittorjetà tal-aggravji:

15. Fir-risposta tal-appell tagħhom l-atturi appellati qabel xejn jargumentaw li l-aggravji tal-konvenuti huma kontradittorji għaliex jirriflettu linji ta’ difża kontradittorji. Isostnu li wieħed irid jagħżel linja ta’ difiża waħda u jibqa’ konsistenti magħha, u li ma jistgħux jitpoġġew linji ta’ difiża differenti fl-istess keffa.

16. L-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti hu fis-sens li l-atturi appellati ma rnexxielhomx iressqu l-prova tat-titolu rikjesta fl-*actio rei vindicatoria.* Din fil-fatt kienet u baqgħet il-linja difensjonali tal-konvenuti fir-rigward tal-art in vertenza kif sollevata minnhom fit-tielet eċċezzjoni tar-risposta ġuramentata tagħhom, ċjoè li: “*f’ dan l-istadju qegħdin jistrieħu fuq il-pussess tagħhom kif rikonoxxut mill-atturi fit-tieni talba attriċi*…”. Għalkemm din l-eċċezzjoni hija kwalifikata bil-kliem “*f’ dan l-istadju*” ma jirriżultax li f’xi stadju ieħor tal-proċeduri ssollevaw xi difiża oħra, bħal per eżempju l-pussess għal skopijiet ta’ preskrizzjoni akkwiżittiva. Anzi f’dan l-ewwel aggravju tagħhom jenfasizzaw li ladarba ma eċċipew l-ebda titolu, il-prova tat-titolu oriġinali tibqa’ tinkombi fuq l-atturi.

17. Fir-rigward tat-tieni aggravju tagħhom il-konvenuti appellanti enfasizzaw li dan huwa bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni:

> "*Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, anke jekk wieħed kellu jqis, kif jidher li qieset l-ewwel Onorabbli Qorti, li l-azzjoni attriċi kienet tinkludi l-actio publiciana in rem kumulattivament mal-actio rei vindicatoria…..*".
>
> (enfasi ta' din il-Qorti)

u fir-rigward tat-tielet aggravju tagħhom, il-konvenuti appellanti wkoll jenfasizzaw li dan kien qed isir subordinatament għall-ewwel żewġ aggravji:

> *"Illi subordinatament għall-ewwel żewġ aggravji…..jekk l-ewwel Onorabbli Qorti kellha tidħol f' eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet (li huwa kkontestat)…"*
>
> (enfasi ta' din il-Qorti)

18. Jiġi mfakkar li l-Ewwel Qorti qalet li l-konvenuti "*jidher li qed jibbażaw ħafna l-pożizzjoni tagħhom fuq il-fatt li skont huma, il-proprjetà li qed jippossjedu ġiet akkwistata minnhom kif inhi u allura issa hija tagħhom*". Hija fehmet li kienu qed jistrieħu fuq il-preskrizzjoni deċennali akkwiżittiva, u għalkemm irriteniet li tali preskrizzjoni ma ġietx formalment eċċepita u allura ma setgħetx tikkunsidraha, xorta waħda tat xi raġunijiet għaliex tali difiża fi kwalunkwe każ kienet tfalli. Għalhekk jidher li l-argumenti li għamlu l-konvenuti fit-tieni u t-tielet aggravju huma sempliċiment konsegwenza tal-fatt li l-Ewwel Qorti għamlet kunsiderazzjonijiet dwar jekk tirriżulta jew ma tirriżultax il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali favur tagħhom.

19. Fid-dawl ta’ dan kollu din il-Qorti ma ssibx li għandhom raġun l-atturi appellati meta jilmentaw li l-aggravji tal-konvenuti huma kontraditorji.

L-ewwel aggravju:

20. L-argument li jagħmlu l-konvenuti appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom huwa li ladarba huma ddefendew ruħhom bil-pussess u ma invokawx titolu fuq l-art in disputa mela allura l-atturi kellhom jagħmlu prova li kellhom titolu oriġinali fuq l-art.

21. Qabel xejn din il-Qorti jidhrilha li għandu jiġi ppreċiżat li kif qed jiġi enfasizzat f’sentenzi riċenzjuri l-attur f’azzjoni ta’ rivendika dejjem għandu jipprova li għandu titolu oriġinali (ċjoè l-pussess *ad usucapionem*) fuq l-art mertu tal-kawża, u dan irrispettivament minn jekk il-konvenut da parti tiegħu jkunx ivvanta titolu huwa stess fuq l-art in disputa. Hekk per eżempju fis-sentenza mogħtija minn din l-istess Qorti tal-Appell[1] fis-26 ta’ Jannar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Sammut et v. Paul Muscat *(1074/2011)*** ġie ritenut hekk:

> “8. Jibda biex jiġi enfasizzat u ppreċiżat qabel xejn illi meta konvenut f’azzjoni ta’ rivendika jeċċepixxi titolu fuq l-istess art in kontestazzjoni, dan ma jnaqqasx mill-prova tat-titolu oriġinali li jridu jressqu l-atturi fuq tali art. L-attur xorta waħda, fl-ewwel lok, irid jipprova li għandu titolu

[1] MCH/JRM/TM

oriġinali fuq l-art (sakemm il-konvenut ma jkunx qed jirrikonoxxi l-validita` tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar, jew sakemm l-attur u l-konvenut ma jkunux qed jippretendu titolu mingħand l-istess awtur, li mhux il-każ hawnhekk).

9. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet: "**Richard England et v. Joseph Muscat**" ġie insenjat li l-attur irid jipprova titolu oriġinali, *ossia* l-pussess *ad usucapionem,* fuq l-art in disputa, u li mhux biżżejjed li juri titolu derivattiv.

> *"Igħidu ħażin l-intervenuti li "f'azzjoni ta' rivendikazzjoni huwa magħruf li t-titoli li jridu jiġu preżentati mhux l-usucapio iżda kuntratti ċari u inkonfutabbli". Anzi, ladarba hu meħtieġ titolu oriġinali, kuntratti, ikunu kemm ikunu "ċari u inkonfutabbli", qatt ma jistgħu weħedhom ikunu prova biżżejjed għax kuntratt huwa titolu derivattiv mhux oriġinali."*

10. Għalhekk anke meta konvenut f'azzjoni ta' rivendika jivvanta da parti tiegħu titolu fuq l-art in disputa, l-attur xorta jrid jipprova li għandu titolu oriġinali. Din il-Qorti fl-istess sentenza, fil-fatt ippreċiżat hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> ***"Sabiex jitneħħa kull ekwivoku u ma tinħoloqx l-impressjoni illi l-azzjoni publiciana hija xi forma "ekonomika" tal-azzjoni rei vindicatoria – speci ta' actio rei vindicatoria "lite" li l-attur jista' liberament jagħżel bejn waħda u l-oħra – il-qorti tosserva illi dik li llum tissejjaħ actio publiciana ma hijiex l-azzjoni publiciana tad-dritt Ruman**. L-actio publiciana kienet actio utilis ficticia in rem li l-pretur kien jagħti lil min cum iusta causa iżda b'mod ta' akkwist li ma jiswiex għat-trasferiment ta' res mancipi – e.g. traditio flok mancipatio jew in jure cessio – ikun kiseb res mancipi u jkun kisibha a domino, u jitlef il-pussess tal-ħaġa qabel ma jkun laħaq għadda ż-żmien biex ikun ikkonsolida t-titolu u kiseb il-proprjetà b'usucapio. B'finzjoni li għadda żmien biżżejjed biex seħħet usucapio l-pretur kien jippermetti lill-attur li jikseb lura l-pussess ukoll mingħand is-sid kwiritarju. Fid-dritt modern ma għadx hemm id-distinzjoni bejn res mancipi u res nec mancipi u għalhekk strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. **Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria "lite""***.

11. Fil-kawża fl-ismijiet "**William Portelli v. Peter Paul Portelli**", deċiża fis-27 ta' Settembru 2019, din il-Qorti għamlitha ċara li l-fatt waħdu li l-konvenut ikun ivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-*probatio diabolica:*

> *"29. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku kellu jitqies li l-pjanta kienet ser twassal lill-periti biex jikkonkludu li l-passaġġ li fuqu jisporġi l-ħajt huwa inkluż fl-art li akkwista l-attur fl-1987, ma kienx ikun biżżejjed biex l-attur jipprova li għandu titolu oriġinali fuqu. Ma huwiex korrett dak li jgħid l-attur li biżżejjed għalih li juri li għandu titolu aħjar minn dak li għandu l- konvenut. Ir-raġuni għal dan ma hijiex - kif jgħid il-konvenut - li l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma ivvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titolu oriġinali. Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-probatio diabolica; l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validita` tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar. L-attur se mai kellu jressaq ferm aktar provi minn sempliċi kuntratt tal-akkwist, li jipprova biss titolu derivattiv, u adirittura minn trasferiment wieħed biss. Kellu jmur ferm aktar lura fir-riċerki tiegħu biex jittanta jagħmel il-prova rikjesta f'azzjoni bħal din.*
>
> *30. Huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubbju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet* ***Borg v. Buhagiar****. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubbju għandhu 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 mill-Prim'Awla talQorti Ċivili, fl-ismijiet* ***Anthony Mercieca v. Anthony Buhagiar*** *fit-23 ta' Ottubru 2001 fejn ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente."*

12. F'sentenza mogħtija fis-27 ta' Marzu 2020 fil-kawża fl-ismijiet **"Emanuel Cauchi v. George Grech et"** il-Qorti tal-Appell diversament komposta, wara li kkonkludiet li l-attur ma rnexxilux jipprova jekk l-art li xtara permezz ta' kuntratt tal-1972 kinitx fil-fatt tinkludi l-art mertu tal-kawża (fis-sens li fl-aħjar ipotesi għalih kien jeżisti dubju jekk tali art kinitx inkluża), irriteniet li **fi kwalunkwe każ** ma rnexxilux jipprova titolu oriġinali fuq l-istess art:

> *"Fi kwalunkwe każ ma hemmx titolu originali fuq il-biċċa art in kwistjoni derivanti mill-preskrizzjoni ta' 30 sena – għaliex Karmnu Camilleri kien għadu fiha meta l-attur xtara fl-1972 u ħareġ minnha żmien wara meta l-attur ħallsu (ma nafux meta) ….imbagħad il-konvenut (skont l-attur) daħallu fl-art inkwistjoni xi sentejn qabel ma saret il-kawża (allura cirka 1991). L-attur appellat ma huwiex jivvanta l-preskrizzjoni decennali favur tieghu u allura mhux il-kaz li l-Qorti tidhol – izda kif gia inghad id-daqs tal-art reklamata mhuwiex dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-appellati."*

13. Għalhekk fid-dawl ta' tali ġurisprudenza jsegwi li kienet skorretta l-ewwel Qorti meta abbażi tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-1959 u ta' kuntratti ta' diviżjoni oħra u ta' testmenti (li pero` huma sussegwenti għall-kuntratt tad-diviżjoni tal-1959) kienet sodisfatta li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom għall-fini tal-erronjament imsejħa "*Actio Publiciana"* u

> li allura mbagħad kien jonqos li teżamina jekk it-titolu tal-konvenut kienx aħjar. Dan qed jingħad għaliex l-imsemmija atti qajla jippruvaw it-titolu derivattiv pretiż mill-atturi (fil-fatt in-Nutar Carmel Gafa`, imressaq mill-konvenut, fix-xhieda tiegħu spjega li l-provvenjenza li tissemma fil-kuntratt tal-1959 hija "shaky" fis-sens li hemm indikat biss li ġejja min-nanniet) u għalhekk multo minus jippruvaw titolu oriġinali."

22. Fil-każ in kwistjoni l-atturi Portelli ma ppruvawx titolu oriġinali fuq l-art in disputa li ilha okkupata mill-konvenuti sa mill-1991. Ippreżentaw biss kopja tal-kuntratt tal-akkwist tagħhom tal-1991 u tal-att korrettorju tal-2009 fejn jingħad li l-art in disputa kellha tkun inkluża fil-kuntratt tal-1991. Dan *se mai* huwa prova li għandhom titolu derivattiv fuq l-art iżda ċertament mhux prova li għandhom titolu oriġinali.

23. Bħala provenjenza fuq il-kuntratt tal-1991 ġie dikjarat li s-soċjetà venditriċi (Novanta Ltd) akkwistat il-proprjetà s-sena preċedenti:

> *"….in forza ta' kuntratt ta' bejgħ mingħand Marie Louise Zarb, Mary de Lucca, Antoinette Zrinzo, John Zarb, ippubblikat min-Nutar Dottor Anthony Attard fis-sittax ta' Awwissu, tal-elf disa' mija u disgħin." (16.08.1990)*

iżda kif jargumentaw il-konvenuti appellanti, kemm dam il-pussess ta' Marie Louise Zarb u oħrajn, jew kif akkwistaw Marie Louise Zarb u oħrajn, qatt ma ġie ppruvat. Bl-ebda mod ma jirriżulta li dawn il-persuni u/jew l-awturi fit-titolu tagħhom kellhom il-pussess *ad usucapionem* fuq l-art in kwistjoni qabel ma din ġiet okkupata mill-konvenuti fl-1991. Għalhekk qajla huwa ta' rilevanza l-argument tal-atturi appellati fis-sens mhux ikkontestat mill-partijiet li l-proprjetà in kwistjoni kienet tappartjeni lis-

soċjetà Novanta Ltd (ċjoè s-soċjetà li mingħandha l-atturi akkwistaw it-titolu derivattiv tagħhom).

24. **Għaldaqstant dan l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti jirriżulta fondat, u allura mhux il-każ li jiġu kkunsidrati l-aggravji l-oħra.**

Il-parti deċiżorja tas-sentenza appellata:

25. Qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tvarja s-sentenza appellata tajjeb jiġi ppreċiżat li l-Ewwel Qorti ma kinitx għal kollox korretta meta fil-parti deċiżorja tas-sentenza appellata qalet li kienet qiegħda:

> *"tilqa' t-talbiet tal-atturi fir-rigward tal-proprjeta` imsemmija fl-ewwel talba tagħhom; tiċħadha fir-rigward tat-tieqa msemmija fit-tieni talba".*

26. Fil-fatt kemm l-ewwel talba tirreferi għall-proprjetà u għat-tieqa, kif ukoll t-tieni talba (li hija konsegwenzjali għall-ewwel talba) tirreferi għall-proprjetà u għat-tieqa.

DECIDE

27. Ladarba l-atturi naqsu milli jippruvaw li għandhom titolu oriġinali fuq l-art in kwistjoni ma jistgħux jintlaqgħu t-talbiet tagħhom rigwardanti l-istess art.

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Jannar, 2018, fil-kawża fl-ismijiet premessi u tilqa' l-appell tal-konvenuti billi tħassarha safejn laqgħet l-ewwel parti tal-ewwel talba u l-ewwel parti tat-tieni talba attriċi, u b'hekk tiċħadhom billi l-atturi ma ppruvawx kif imiss it-titolu tagħhom, u tikkonfermaha fil-bqija.

28. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellati.

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

Deputat Reġistratur
da