QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Mejju, 2024.

Numru 3

Rikors numru 336/16/1 MH

Paul Bonnici

v.

Anthony D'Amato u b'digriet tat-18 ta' Jannar 2017 ġiet miżjuda Catherine D'Amato

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-attur Paul Bonnici minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar l-10 ta' Lulju, 2020, fejn hija ddikjarat li l-ħajt diviżorju li jifred l-għelieqi tal-partijiet huwa wieħed miżmum b'mod komuni bejniethom, skont ir-regoli misjuba fl-**Artikoli 408** u **410(1)** u **(2)** tal-**Kodiċi Ċivili**.

Daħla

2. B'rikors maħluf tas-26 ta' April, 2016, l-attur Paul Bonnici fisser li huwa għandu f'idejh l-utile dominju temporanju fuq biċċa raba' f'Birżebbuġa, filwaqt il-konvenut Anthony D'Amato għandu raba' ieħor li jmiss ma' dak tal-attur min-nofsinhar. Kompla jispjega li r-raba' miżmum mill-konvenut jinsab f'livell ogħla mir-raba' tiegħu u li bejn ir-raba' tal-partijiet hemm ħajt diviżorju li ilu hemm għal snin twal u huwa mibni kompletament fuq artu. Huwa tenna li matul iż-żmien l-awturi tiegħu fit-titlu ħaxxnu l-ħajt diviżorju b'mod konsiderevoli. Madankollu saħaq li kemm il-ħajt diviżorju u kif ukoll il-ħxuna miżjuda baqgħet dejjem fuq il-proprjetà miżmuma minnu u mill-awturi tiegħu fit-titlu.

3. L-attur issokta jfisser li, b'mod abbużiv u mingħajr ma kellu ebda jedd, il-konvenut neħħa l-għoli tal-ħajt diviżorju li kien ogħla mil-livell tar-raba' miżmum mill-attur u ħawwel siġar u xtieli fuq il-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju li tinsab kollha kemm hi fil-proprjetà tiegħu. Żied jgħid li fuq l-istess ħxuna tal-ħajt, il-konvenut bena wkoll parti minn kamra u fetaħ tieqa għal fuq il-proprjetà tiegħu.

4. L-attur qal li huwa sejjaħ lill-konvenut biex jirrimedja l-imġiba tiegħu, iżda dan baqa' ma għamel xejn. Minħabba f'hekk, huwa fetaħ din il-kawża

u talab lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

«(1) tistabbilixxi, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi, il-ħxuna tal-ħajt diviżorju li jinsab fil-proprjetà tal-attur u jikkonfina mal-proprjetà posseduta mill-konvenut kif ukoll il-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju msemmi;

(2) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju u l-art li fuqha saret dik il-ħxuna jappartjenu fl-intier tagħhom lill-attur;

(3) tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut ħawwel xtieli u siġar fil-proprjetà tal-attur, u dan bla jedd u abbużivament;

(4) tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenut bena parti minn kamra fil-proprjetà tal-attur u fetaħ tieqa fuq il-proprjetà tal-attur, u dan bla jedd u abbużivament;

(5) tikkundanna lill-konvenut ineħħi dik il-parti mill-kamra minnu mibnija fuq proprjetà tal-attur u x-xtieli u s-siġar minnu mħawla fil-proprjetà ta' l-attur entro terminu qasir u perentorju minnha prefiss għal dan il-għan, u dan taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi;

(6) tawtorizza lill-attur sabiex, fl-eventwalità li l-konvenut jonqos milli jagħmel ix-xogħlijiet ordnati lilu fit-terminu lilu prefiss, jagħmel hu stess dawk ix-xogħlijiet taħt is-sorveljanza ta' periti nominandi u bl-ispejjeż ikunu kollha a karigu tal-konvenut;

(7) tordna lill-konvenut sabiex jgħolli l-ħajt diviżorju mil-livell tal-art posseduta minnu kif trid u titlob il-liġi, u dan previa kull provvediment ieħor li lilha jidhrilha xieraq u opportun.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut, li hu minn issa inġunt in subizzjoni.»

5. Il-konvenut Anthony D'Amato ressaq it-tweġiba maħlufa tiegħu fid-29 ta' Awwissu, 2016, fejn qal hekk:

«1. Preliminarjament, l-art mertu ta' dan il-każ ġiet akkwistata fiż-żwieġ minn Catherine D'Amato li hija mart il-konvenut, għalhekk minħabba l-komunjoni tal-akkwisti l-art tappartjeni kemm lil Catherine D'Amato kif ukoll lill-konvenut, u għaldaqstant Catherine D'Amato għandha tkun parti fil-proċeduri sabiex il-ġudizzju jkun integru.

2. Preliminarjament l-attur għandu jipprova li l-ħajt diviżorju huwa mibni kompletament fuq il-propjetà tiegħu kif argumenta fir-rikors promotur tiegħu, tant li skont hu, ħxien fuq proprjetà llum posseduta minnu, għal

liema fatt asserit minnu f'paragrafu numerat 4 tar-rikors promotur, huwa sa issa qatt għadu ma ġab l-iċken prova konkreta.

3. Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-sueccepit, il-preskrizzjoni trentennali a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-għoli u l-ħxuna tal-ħajt diviżorju b'dan li l-ħajt diviżorju huwa regolat bl-artikoli 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux kif qed jallega l-attur u ċjoè li l-ħajt diviżorju jappartjeni lill-attur.

4. L-attur għandu jipprova għaliex, mingħajr ma sa issa pprovda l-iċken prova ta' Atti Legali li juru l-kontra, għaliex m'għandhomx japplikaw l-Artikolu 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta u dan qed jingħad għaliex bl-argumenti miġjuba fir-rikors promotur tiegħu, senjatament f'artikoli 3 u 4, qiegħed jimplika li l-ħajt diviżorju huwa mibni kompletament fuq il-propjetà tal-attur u li l-awturi fit-titolu ħaxxnu l-ħxuna tal-ħajt diviżorju.

5. Illi in linea ma' punt 3, irid jingħad li l-ebda parti tal-ħajt ma hija mibnija fuq il-ħamrija tal-attur, apparti l-fatt li bħal jidher li l-attur qed jagħżel li jimxi fuq informazzjoni mogħtija lilu bil-fomm minn predeċessuri tiegħu li waslet għandhom bl-istess mod miċ-ċenswalisti ta' qabilhom mingħajr ma jippreżenta dokumenti ta' saħħa legali li b'mod ċar jindikaw dan.

6. Il-konvenut jaqbel li xi snin ilu ħawwel xi siġar fil-mazkan fuq il-parti tal-ħajt wiesa' viċin il-ħamrija tiegħu, liema ħajt huwa proprjetà tiegħu u dan kif tistipula l-liġi, senjatament Artikolu 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Illi l-konvenut jikkondividi mal-attur li huwa bena xi filati fuq parti tal-ħajt diviżorju sabiex ma jiżżerżaqx ġebel żgħir fil-proprjetà tiegħu liema filati f'dawn l-aħħar ġimgħat huwa neħħa inkluż il-famuża tieqa li semma l-attur, mhux għaliex dan kollu kien mibni fuq proprjetà tal-attur kif qed jallega l-attur fir-rikors promotur, imma sabiex ma jinqalgħux kwistjonijiet mal-attur l-aktar għaliex il-familji rispettivi tagħhom huma relatati minn xulxin permezz taż-żwieġ u ma riedx jerġa' jħalli lok għal xi inċident fejn l-attur tela' fuq il-ħajt mingħajr ebda dritt li tagħtih il-liġi u verbalment affronta lill-konvenut fejn darba anke kellu jagħmel rapport l-Għassa tal-Pulizija tal-lokal.

8. Illi f'iktar minn għoxrin sena li ilha għaddejja din il-kwistjoni, l-attur qatt ma pprovda lill-konvenut Atti Notarili jew dokumentazzjoni ta' saħħa legali li turi u ssaħaħ l-argumenti li l-attur ġab fir-rikors promotur tiegħu.

9. Illi f'kull każ it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tiegħu.

10. Salv eċċezzjonijiet oħra premessi mill-liġi.»

6. Flimkien mat-tweġiba maħlufa tiegħu, il-konvenut ressaq ukoll kontrotalba fejn talab lill-Ewwel Qorti:

«(1) Tiddikjara li l-ħajt diviżorju ta' bejn l-għelieqi tal-attur u tal-konvenut rikonvenjenti huwa komuni u regolat mil-liġi Ċivili, senjetament l-Artikolu 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

(2) Tordna lill-attur sabiex fi żmien qasir u perentorju jerġa' jirripristina l-ħajt diviżorju kif kien sa ftit ilu, li hu ħatt fuq in-naħa tal-ħamrija tiegħu u fl-għoli oriġinali tiegħu skont ir-ritratti ċari li jeżistu bħala prova u li ser jiġu prodotti fil-kawża.

(3) Tawtorizza wkoll lill-konvenut sabiex fl-eventwalità li l-attur jonqos milli jagħmel ix-xogħlijiet lilu ordnati minn din l-Onorabbli Qorti fit-terminu lilu prefiss, il-konvenut jinkariga persuna sabiex tagħmel dan ix-xogħol fil-preżenza tiegħu u taħt is-sorveljanza ta' perit nominandi u bl-ispejjeż ikunu kollha a karigu tal-attur.

Bl-ispejjeż kontra l-attur rikonvenut li hu minn issa inġunt għas-subizzjoni.»

7. Imbagħad fis-17 ta' Ottubru, 2016 l-attur Paul Bonniċi wieġeb għall-kontrotalba tal-konvenut fejn qal:

«1. Illi preliminarjament, jiġi rilevat illi l-konvenut rikonvenzjonanti mhux qed jagħmel distinzjoni bejn il-ħajt diviżorju li jaqsam il-beni tal-kontendenti, u l-borġ ġebel li sar sussegwentement biswit l-istess ħajt diviżorju u li jappartjeni kollu kemm hu lill-attur.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-eċċipjenti qatt ma ressaq pretensjonijiet fuq il-ħajt diviżorju oriġinali li jifred il-beni tal-kontendenti, u l-uniċi pretensjonijiet vantati mill-eċċipjenti huma dawk dedotti in ġudizzju permezz tal-azzjoni prinċipali. Għalhekk l-ewwel talba saret inutilment.

3. Illi bla ħsara għall-premess, il-konvenut rikonvenzjonanti jrid iressaq prova illi saru xogħlijiet jew alterazzjonijiet f'dan il-ħajt diviżorju, u li dawn saru mill-eċċipjenti mingħajr il-kunsens tal-konvenut.

4. Illi mingħajr ħsara għall-premess, inkwantu r-rimedju esperit mill-konvenut huwa possessorju, ir-rikonvenzjoni ma tirrivestix fiha l-elementi meħtieġa mill-Artikolu 534 u 535 tal-Kodiċi Ċivili.

5. Illi mingħajr ħsara għall-premess, inkwantu r-rimedju esperit mill-

konvenut huwa petitorju, ir-rikonvenzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt billi l-konvenut m'għandu ebda dritt petitorju fuq il-proprjetà li fiha setgħu saru xi xogħlijiet jew alterazzjonijiet mill-eċċipjenti.

6. Illi mingħajr ħsara għall-premess, it-talbiet rikonvenzjonali huma kollha kemm huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għalhekk jimmeritaw li jiġu respinti fl-interezza tagħhom.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

8. B'digriet mogħti fl-20 ta' Diċembru, 2016, Catherine D'Amato ddaħħlet fil-kawża bħala konvenuta fejn hija ssieħbet ma' żewġha Anthony D'Amato, kemm fit-tweġiba maħlufa tiegħu u kif ukoll fir-rikonvenzjoni mressqa minnu.

9. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Lulju, 2020, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili qatgħet il-kawża hekk:

«1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti konjuġi D'Amato, tiċħad it-tielet eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni u sa fejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza, tilqa' l-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tar-raba', il-ħames u s-sitt talba tal-attur u tiċħad il-bqija tat-talbiet;

3. Tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-attur rikonvenzjonat u tilqa' t-tielet eċċezzjoni filwaqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

4. Tilqa' l-ewwel talba tal-konvenuti rikonvenjenti u tiċħad il-bqija tat-talbiet tagħhom;

5. L-ispejjeż jinqasmu hekk:

- dawk konnessi mal-azzjoni prinċipali għandhom ikunu a karigu tal-attur għajr għal dawk marbuta mal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li għandhom jagħmlu tajjeb għalihom il-konvenuti

- dawk konnessi mal-kontrotalba għandhom jinqasmu hekk: 2/3 il-konvenuti rikonvenjenti u 1/3 l-attur rikonvenzjonat.»

10. Ir-raġunijiet mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għaliex iddeċidiet il-kawża b'dan il-mod kienu dawn:

«***Ikkunsidrat:***

Fil-kawża odjerna l-attur jivvanta numru ta' pretensjonijiet marbuta ma' ħajt diviżorju bejn ir-raba' tiegħu u dak tal-konvenuti kif ukoll kwistjonijiet anċillari, liema pretensjonijiet huma fermement opposti mill-konvenuti li min-naħa tagħhom avvanzaw ukoll kontrotalba dwar il-mertu inkwistjoni.

Bħala fatt, kif irriżulta mill-provi, ir-raba' tal-partijiet huma f'diżlivell fejn ir-raba' tal-konvenuti tinsab f'livell ogħla mir-raba' tal-attur.

In vista tan-natura teknika tal-każ il-Qorti ħatret lill-perit tekniku AIC Alan Saliba sabiex wara li jieħu konjizzjoni tat-talbiet u eċċezzjonijiet imressqa inkluż ir-rikonvenzjoni jirrelata dwar l-istess u ngħata l-fakultà li jżomm dawk l-aċċessi minnu meħtieġa, jisma' x-xhieda bil-ġurament u jirċievi d-dokumenti lilu preżentati. Sussegwentement, in vista ta' kariga pubblika ottenuta mill-perit imsemmi, ġie sostitwit fuq talba tiegħu stess, u nħatar il-perit AIC Mario Cassar bl-istess inkarigu.

Il-perit Cassar ħalef u ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fis-27 ta' Mejju 2019.

Wara li ħa konjizzjoni tal-provi kollha mressqa inkluż ir-riżultanzi tal-aċċess fuq il-post, huwa għamel is-segwenti osservazzjonijiet –

> *«a. Illi l-għalqa adjaċenti, għal għalqa f'livell aktar baxx (proprjetà tal-attur) kienet akkwistata minn Catherine D'Amato, mart il-konvenut Anthony D'Amato b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Antoine Agius datat 9 t'Awissu 1984.*
>
> *b. Illi l-attur Paul Bonnici huwa sid tal-utile dominium temporanju tal-għalqa adjaċenti għal dik tal-konvenut.*
>
> *c. Illi l-esponent ikkunsidra l-Artikoli 410 (1) u (2) u l-Artikolu 408 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u senjatament illi:*
>
>> *«408. Il-ħajt li jaqsam żewġ btieħi, ġonna jew għelieqi, jista' jinbena tas-sejjiegħ, iżda għandu jkun –*
>>
>> *.....*
>>
>> *(ċ) għoli metru u nofs, jekk ikun bejn żewġ għelieqi.*
>>
>> *410. (2) Jekk il-ħajt jaqsam btieħi, ġonna jew għelieqi, li qegħdin waħda f'invell aktar għoli minn dak tal-oħra, il-biċċa tal-ħajt li, meta jittieħed*

b'qies il-fond aktar baxx, taqbeż il-għoli rispettivament imsemmi fl-artikolu 408 titqies li hija ta' sid il-fond aktar għoli.»

d) huwa għamel superimpożizzjoni fuq site plans to scale u kellu indikazzjoni ċara li l-ħxuna oriġinali tal-ħajt għal dawn l-aħħar sittin sena, hija indikata fil-pjanta Dok MP1 u Dok MP2.»

Il-konklużjonijiet li wasal għalihom il-perit tekniku kienu s-segwenti –

«A. Minn dan, l-esponent jikkonkludi illi, għoli kemm hu għoli l-ħajt tas-sejjieħ inkwistjoni, sakemm ma jinġibux provi oħra, l-ewwel 1.5 metri mkejla mil-livell tal-għalqa illi tinsab fil-livell l-aktar baxx (illi jaħdem l-attur) huwa ħajt komuni, u l-bqija huwa proprjetà ta' sid l-għalqa ta' fuq, jiġifieri l-konvenut Anthony D'Amato.

B. Illi waqt l-aċċess, l-esponent ikkonstata illi parti mill-ħxuna tal-ħajt illi tagħti għal fuq l-għalqa maħduma mill-attur ma tirrispekjax il-ħidma ta' ħajt tas-sejjieħ. Għalhekk bi probabbiltà kbira, parti minn din il-ħxuna, illi f'parti mill-ħajt hija ta' madwar tliet piedi, tikkonsisti f'ġebel illi ġie stivat mal-ħajt oriġinali tas-sejjieħ. Jidher iżda illi dan sar 'il fuq minn sittin sena ilu, kif indikaw il-pjanti (Dok MP1 u Dok MP 2).

Ċ. Illi l-esponent ikkonstata l-wisa' tal-ħajt tas-sejjieħ, mis-site plans ippreżentati, u minn site plan riċenti tal-planning Authority. L-esponent jiddikjara illi l-partijiet taw l-approvazzjoni tagħhom lill-esponent biex dan ikun jista' jagħmel użu minn dokumentazzjoni pubblika. L-esponent ikkonstata illi dan il-ħajt ma għandux wisa' 'normali' meta mqabbel ma' ħitan tas-sejjieħ oħra fl-inħawi. L-esponent ikkonsidra biss dawk id-dokumenti illi huwa seta', minn fuqhom jikkonstata l-ħxuna u t-tul tal-ħajt tas-sejjieħ inkwistjoni.

D. Dan il-ħajt irriżulta b'ċertezza illi għal dawn l-aħħar sittin sena kien u għadu twil madwar 68 metru, u jvarja fil-ħxuna bejn 2.4 metri u f'inħawi għal 5.48 metri. Dan wara li l-esponent irriduċa l-pjanti fl-istess skala, biex imbagħad seta' jagħmel superimpożizzjoni tal-istess. Ma rriżultax, għall-inqas mill-provi miġbura, illi l-ħajt ġie miżjud matul dawn l-aħħar sittin sena.

E. Ma jirriżultax illi l-konvenut ħawwel xtieli fuq proprjetà tal-attur. Dan għaliex il-ħajt illi huwa 'l fuq minn 1.5 metri mill-għalqa maħduma mill-attur, jirriżulta illi huwa proprjetà tal-konvenut.

F. Mil-liġi, meta applikata f'dan il-każ ta' għalqa f'livell ogħla minn oħra, ma tispeċifikax illi l-ħajt tas-sejjieħ jiġi mgħolli għal xi għoli partikolari. L-esponent jispeċifika illi l-ħajt huwa għoli madwar tliet metri mil-livell tal-għalqa li tinsab fil-livell il-baxx. Hemm kull indikazzjoni illi dan l-istat ta' fatt ilu jippersisti għal ħafna snin.

KONTROTALBA

G. L-esponent fl-ewwel konklużjoni preċedenti diġà kkonkluda illi, għoli kemm hu għoli l-ħajt tas-sejjieħ inkwistjoni, l-ewwel 1.5 metri mkejla mil-livell tal-għalqa illi tinsab fil-livell l-aktar baxx (illi jaħdem l-attur) huwa ħajt 'komuni', u l-bqija huwa proprjetà ta' sid l-għalqa ta' fuq, jiġifieri l-konvenut Anthony D'Amato.

> *H. Kemm-il darba l-attur ħatt xi parti mill-ħajt tas-sejjieħ inkwistjoni kif jidher fil-pjanta Dok MP 1, dan għandu jirripristina l-istess ħajt għall-istat oriġinali tiegħu.»*

Il-perit tekniku wieġeb ukoll għal domandi in eskussjoni li sarulu mill-partijiet. Mir-risposti li ta, fost oħrajn huwa qal is-segwenti –

• Mal-kuntratt tal-1906 ma kien hemm ebda pjanta annessa. B'hekk ma setax jiġi konstatat jekk il-ħajt kienx inkluż jew le;

• Mis-survey sheets esibiti jidher illi fl-għalqa fil-livell baxx kien hemm siġar skont is-survey sheet tal-1957 iżda ma jidhrux fis-survey sheet tal-1968. Mis-survey sheets is-siġar ma jidhrux li kienu jxebilku fuq il-ħajt;

• Mis-survey sheet tal-1912 jidher li l-ħajt kien ta' ħxuna differenti minn kif jidher fis-survey sheet tal-1957;

• Ħajt tas-sejjieħ normalment ikollu ħxuna ta' 3 piedi (90cm) fil-parti t'isfel u 2 piedi (60cm) fil-parti ta' fuq. Il-ħxuna tal-ħajt inkwistjoni tvarja
invece bejn 4.6 metri u 2.4 metri.

Jiġi nnutat ukoll li minkejja n-nota tal-attur għall-ħatra ta' periti addizzjonali huwa ma pprosegwiex b'insistenza dwar din it-talba.

Magħmula dawn l-osservazzjonijiet, l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat.

…

***L-artikolu 681 tal-Kap. 12** jipprovdi hekk –*

> *«Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha.»*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma ferma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-AIC Mario Cassar fir-relazzjoni peritali li jirriżultawlha bħala li mhumiex korretti, ġusti u raġonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

Ferm il-premess il-Qorti sejra tgħaddi biex teżamina t-talbiet u l-eċċezzjonijiet tal-azzjoni prinċipali.

L-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti *hija ormai sorvolata wara li bid-digriet tagħha tat-18 ta' Jannar 2017 il-Qorti laqgħet it-talba konġuntiva tal-partijiet f'rikors datat 16 ta' Diċembru 2016 sabiex issir korrezzjoni u tiddaħħal Catherine D'Amato kull fejn ġie hemm indikat.*

Irriżulta wkoll mill-provi u ***anke aċċettat mill-attur stess*** *li fil-mori tal-kawża l-konvenut neħħa l-bini u t-tieqa li l-attur kien ressaq talbiet dwarhom fir-rikors promotur u għalhekk il-Qorti sejra* ***tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-raba', il-ħames u s-sitt talba tal-attur****.*

Imbagħad hemm ***it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni*** *li tgħid hekk –*

> *«Preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, il-preskrizzjoni trentennali a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-għoli u l-ħxuna tal-ħajt diviżorju b'dan li l-ħajt diviżorju huwa regolat bl-Artikolu 410 (1) u (2) u Artikolu 408 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta` Malta u mhux kif qed jallega l-attur u ċjoè li l-ħajt diviżorju jappartjeni lill-attur.»*

L-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta *jipprovdi hekk –*

> *«L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.»*

…

Il-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni hija infondata fil-fatt u fid-dritt.

Naturalment jinkombi fuq il-parti li tissolleva l-eċċezzjoni li ġġib il-provi sabiex tissostanzjaha, u għalkemm il-parti attriċi għandha tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti konvenuta billi tikkontesta t-trapass taż-żmien preskrittiv jew billi ġġib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta, il-piż tal-prova fir-rigward ta' tali eċċezzjoni jibqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni.

Dak li jirriżulta immedjatament lill-Qorti huwa li irrispettivament minn kull konsiderazzjoni oħra li se ssir 'il quddiem fis-sentenza, u mingħajr il-ħtieġa li tiddibatti l-kriterji kollha rikjesti mill-artikolu 2143 tal-Kap. 16, żgur ma jistax jingħad li l-konvenuti kellhom il-pussess paċifiku tal-ħajt mertu tal-proċeduri odjerni għal dawn l-aħħar tletin sena. Anzi, kif stqarr il-konvenut stess fl-affidavit tiegħu, il-kwistjonijiet bejn il-kontendenti dwar il-ħajt bdew madwar 21 sena qabel il-kawża fejn anke spjega li fis-snin 90 kien kellem perit li wara li tah parir dwar il-ħajt diviżorju kien sab l-oppożizzjoni tal-attur li fl-1996 u anke fl-2015 kien bagħtlu ittri bl-avukat. U fil-frattemp id-diżgwid bejn il-partijiet dwar il-ħajt imsemmi

baqgħu għaddejjin sakemm waslu biex infetħu l-proċeduri odjerni. Ġa dawn l-ażżjonijiet infushom huma indikazzjoni ċara ta' kemm l-attur kien jirribatti kull pretensjoni lil konvenuti pretendew fuq il-ħajt, bil-konsegwenza li ċertament il-perjodu akkwiżittiv kien wieħed ċertament u b'mod inekwivoku interrott.

Isegwi li l-azzjoni attriċi ċertament mhijiex preskritta u l-eċċezzjoni hija għalhekk miċħuda.

Imiss għalhekk jiġu trattati t-talbiet rimanenti tal-attur.

L-ewwel żewġ talbiet tal-attur *huma sabiex il-Qorti –*

> *«1. tistabbilixxi, occorrendo previa l-opera ta' periti nominandi, il-ħxuna tal-ħajt diviżorju li jinsab fil-proprjetà ta' l-attur u jikkonfina mal-proprjetà posseduta mill-konvenut kif ukoll il-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju msemmi; u*
>
> *2. tiddeċiedi u tiddikjara illi l-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju u l-art li fuqha saret dik il-ħxuna jappartjenu fl-intier tagħhom lill-attur.»*

Il-Qorti tirrileva li l-attur jibbaża dawn it-talbiet tiegħu fuq il-premessa li l-ħajt diviżorju huwa mibni kompletament fuq il-proprjetà tiegħu u li, anke meta dan tħaxxen (allegatament mill-awturi fit-titolu tiegħu), il-ħxuna miżjuda saret u baqgħet dejjem fuq il-proprjetà posseduta mill-attur u mill-awturi tiegħu fit-titolu.

<u>Però din il-premessa mkien ma ġiet pruvata in atti</u>*.*

…

Kif ġa espremiet il-Qorti l-vertenza mressqa mill-attur ma ġietx pruvata. A contrario rriżulta li –

> *i. Il-perit tekniku inkarigat mill-Qorti AIC Mario Cassar ikkonstata li l-ewwel 1.5 metri mkejla mil-livell tal-għalqa tal-attur huma ħajt komuni u l-bqija jappartjeni lill-konvenut bħala s-sid tal-għalqa ta' fuq u dan skont kif regolat bl-artikolu 408 u l-artikolu 410 (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre huwa kkonstata li l-ħxuna tal-ħajt ilha fl-istat li hi llum għal madwar sittin sena u in eskussjoni żied jgħid li anke jekk kien hemm xi żieda wara, din ma kinitx rilevanti;*
>
> *ii. Il-kuntratt tas-6 t'Ottubru 1916 li permezz tiegħu ġiet prorogata l-konċessjoni tal-utile dominju temporanju tal-art tal-attur għal 150 sena ulterjuri ma jagħmel ebda referenza għal dak allegat mill-attur;*
>
> *iii. L-attur ma rnexxielu jipproduċi ebda dokument ieħor li jikkonferma dak minnu allegat dwar il-ħajt. Mistoqsi in kontroeżami jekk qattx għamel riċerki dwar il-ħxuna tal-ħajt in kwistjoni huwa anzi stqarr li riċerki qatt m'għamel. Mitlub juri d-dokumenti li kellu f'idejh biex juri li l-ħajt kien kollu fl-għalqa tiegħu huwa wieġeb li dokumenti ma*

kellux imma provi kellu. Huwa qal li jekk jinqala' l-ħajt diviżorju li jiġi bejnu u bejn l-intimat jinkixef. Iżda din l-asserzjoni ma wasslet imkien. Mistoqsi wkoll jekk il-ħajt ħxienx wara l-kuntratt tal-1916 huwa ma kienx jaf iwieġeb u qal biss li zijuh kien jgħidlu li l-borġ jinsab kollu f'tagħhom;

iv. Ix-xhieda mressqa mill-attur ukoll ma kinux f'qagħda li jikkonfermaw dak asserit mill-attur. Joe Schembri, mressaq mill-attur qal biss li meta kien jiġi ħafna ilma u kien jiġi l-ġebel huma kienu jitfgħuh fuq il-borġ eżistenti. B'hekk, la t-tfigħ kien isir fuq il-ħajt dan diffiċilment jitqies li kkontribwixxa għall-ħxuna tal-ħajt;

v. Conrad d'Amato, iben il-konvenut u riċerkatur u awtur tal-istorja ta' Malta, xehed b'mod mhux kontradett li minn riċerka estensiva li għamel ma sab assolutament xejn x'juri li dan il-ħajt kien jifforma parti mill-għalqa tal-attur. Meta mbagħad mar personalment id-dar tal-attur (li jiġi z-ziju tal-mara tiegħu) u ssuġġerielu biex jinkariga nutar jew riċerkatur biex jagħmillu r-riċerki sabiex jiggwidawh aħjar l-attur wieġeb li ma kellux bżonn imur għand nutar imma għand avukat sabiex jiftaħ kawża għax "kien infurmat sew mingħand zijuh".

Per parentesi fil-kuntest ta' dawn il-provi, għandu jingħad illi dak li qal il-konvenut rikonvenzjonant fir-raba' paragrafu tal-kontrotalba tiegħu, anke jekk ġuramentat, dwar dak li ddikjara l-attur rikonvenzjonat fil-laqgħat li kellhom il-partijiet bejniethom fejn jirrigwarda dikjarazzjoniiet magħmula minn tal-aħħar dwar il-propjetà tal-ħajt, ma tista' qatt tagħmel prova fir-rigward.

Għaldaqstant l-ewwel żewġ talbiet tal-attur sejrin jiġu miċħuda.

It-tielet talba tal-attur hija sabiex il-Qorti –

> *«tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut ħawwel xtieli u siġar fil-proprjetà tal-attur, u dan bla jedd u abbużivament.»*

Irriżulta mill-provi, u huwa konċess anke mill-konvenut, li snin ilu huwa kien ħawwel xi siġar. Iżda ma rriżultax li dan it-tħawwil seħħ fuq proprjetà tal-attur, fatt li huwa anke kkonstatat mill-perit tekniku fir-rapport tiegħu. Dan għaliex kif ukoll ġie stabbilit il-ħajt illi huwa 'l fuq minn 1.5 metri mill-għalqa maħduma mill-attur, jirriżulta illi huwa proprjetà tal-konvenut.

Din it-talba hija għalhekk miċħuda.

*In vista ta' dak li ġie deċiż dwar it-talbiet preċedenti, anke s-**seba' talba tal-attur**, li hija konsegwenzjali għal dawk ta' qabilha, **sejra tiġi miċħuda**.*

Għall-istess raġunijiet suesposti, il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, sa fejn kompatibbli ma' dak appena deċiż, sejrin jintlaqgħu.

In fine dwar l-azzjoni prinċipali l-Qorti tinnota li fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu l-attur argumenta li għalkemm ma kien fadal ebda lok li jiġu trattati u deċiżi r-raba', il-ħames u s-sitt talba tiegħu (peress li fil-frattemp il-bini u t-tieqa msemmija laħqu tneħħew mill-konvenut) huwa kien qiegħed jippretendi li ma jeħilx spejjeż tagħhom. <u>Il-Qorti iżda sejra tiċħad din il-pretensjoni peress li ma ġiex muri mill-provi li dawn kienu nbnew fuq proprjetà tal-attur.</u>

<u>KONTROTALBA</u>

*In vista ta' dak dikjarat mill-Qorti fir-rigward tal-azzjoni prinċipali, u a skans ta' ripetizzjoni inutili, **l-ewwel talba tal-konvenut rikonvenzjonant sejra tiġi milqugħa** inkwantu għar-raġunijiet ġa mogħtija fis-suespost il-ħajt diviżorju bejn ir-raba' tal-kontendenti huwa wieħed komuni regolat bid-dispożizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili, senjatament l-artikolu 408 u l-artikolu 410 (1) u (2).*

Isegwi li l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-attur rikonvenzjonat sejrin jiġu miċħuda.

***Fit-tieni u t-tielet talba tiegħu**, il-konvenut rikonvenzjonant jitlob lill-Qorti tordna lill-attur sabiex fi żmien qasir u perentorju jerġa' jirripristina l-ħajt diviżorju kif kien sa ftit ilu, li hu ħatt fuq in-naħa tal-ħamrija tiegħu u fl-għoli oriġinali tiegħu skont ir-ritratti ċari li jeżistu bħala prova u li kienu ser jiġu prodotti fil-kawża. Huwa talab ukoll lil Qorti sabiex, f'każ ta' nuqqas t'adempjenza tal-attur rikonvenut, tawtorizzah jagħmel ix-xogħlijiet huwa a spejjeż tal-istess attur.*

Dwar dawn it-talbiet il-konvenut rikonvenjent xehed hekk – «Fix-xhieda tiegħu s-Sur Bonnici stqarr li "Jien il-ħajt dejjem nafu bil-ħxuna kif inhu llum" filwaqt li ftit wara qal li żied biċċa mill-ħajt hu, mingħajr ma ġab l-iċken prova ta' dan. Imbagħad kompla billi ammetta li din il-parti ħattha hu wara l-1996, u dan għall-fatt li kien konxju li jien għandi r-ritratti ta' kif kien il-ħajt qabel ħattu.»

L-attur rikonvenut min-naħa tiegħu, huwa u jippreżenta ritratt immarkat Y424 xehed li dan kien jirrappreżenta l-ħajt kif kien fl-1996 u li l-parti t'isfel tal-ħajt, fejn kien hemm il-laned fuq ir-ritratt, kien żiedha hu. In kontroeżami huwa kkonferma li l-aħħar qoxra li tidher f'dak ir-ritratt imsemmi hija dik li geddes huwa. Spjega li l-ħajt jidher li mhux imqiegħed bis-sengħa u mhux biex jirfed imma biss biex jitneħħa l-ġebel min-nofs.

Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-konvenut rikonvenzjonant jargumenta li l-ħajt għandu jerġa' jiġi mibni għall-istat li kien fir-ritratt imsemmi.

Issa l-perit tekniku mqabbad mill-Qorti, wara li ra l-provi kollha mressqa mill-partijiet ma wasalx għal deċiżjoni konklussiva dwar dawn it-talbiet tal-konvenut rikonvenjent. Huwa kkonkluda biss u b'mod ġeneriku li

"kemm il-darba l-attur ħatt xi parti mill-ħajt tas-sejjieħ inkwistjoni (kif jidher fil-pjanta Dok MP 1) dan għandu jirripristina l-istess ħajt għall-istat oriġinali tiegħu."

Però la l-perit tekniku mill-provi quddiemu ma indikax lil din il-Qorti direzzjoni teknika konkreta dwar dak mitlub mill-konvenut rikonvenzjonant, dawn it-talbiet tiegħu mhumiex sejrin jintlaqgħu. Lanqas ma tista' l-Qorti tistrieħ fuq xi prova konkreta dwar dan.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad it-tieni u t-tielet talba tal-konvenuti rikonvenzjonanti.

Għall-istess raġuni tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-attur rikonvenzjonat u fiċ-ċirkustanzi m'hemmx lok li tevalwa l-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-istess attur rikonvenzjonat.»

11. L-attur appella minn din is-sentenza fit-28 ta' Lulju, 2020, bl-aggravju tiegħu jkun dirett kemm lejn l-għarbiel tal-provi li wettqet l-Ewwel Qorti u kif ukoll lejn il-prinċipji legali mħaddma minnha.

12. Il-konvenuti wieġbu għal dan l-appell fl-20 ta' Awwissu, 2020, u hemmhekk huma taw ir-raġunijiet tagħhom għalfejn huma jemmnu li l-appell tal-attur għandu jiġi miċħud.

13. Inżamm smigħ fl-14 ta' Marzu, 2024 u minn hemmhekk l-appell tħalla biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet

14. Fl-aggravju waħdieni tiegħu l-attur Paul Bonnici jilmenta li l-Ewwel Qorti għarblet b'manjiera ħażina l-provi u kif ukoll ħaddmet il-liġi b'mod

żbaljat għall-fatti li jsawru dan il-każ. Huwa jibda billi jfisser li l-kawża li fetaħ hija dwar ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tiegħu minn dik tal-konvenuti. Skontu, matul iż-żminijiet, dan il-ħajt tħaxxen fuq artu u b'hekk huwa jirraġuna li din il-ħxuna miżjuda fil-ħajt hija proprjetà tiegħu. L-attur jilmenta li bil-maqlub ta' dak li fehmet l-Ewwel Qorti, huwa mhux qiegħed jippretendi li huwa s-sid tal-ħajt diviżorju kollu kemm hu. Mod ieħor, huwa qiegħed jippretendi biss li huwa s-sid tal-ħxuna żejda li saret f'dan il-ħajt u kif ukoll tal-art li fuqha tinsab din il-ħxuna, filwaqt li jgħid li l-ħxuna orġinali tal-ħajt diviżorju hija miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet.

15. Itenni jgħid li dan joħroġ ċar mill-ewwel żewġ talbiet tiegħu fejn huwa talab lill-Ewwel Qorti sabiex: (i) tistabbilixxi, bl-għajnuna ta' periti maħtura minnha, il-ħxuna tal-ħajt diviżorju li jifred il-proprjetà tiegħu minn dik tal-konvenuti u kif ukoll il-ħxuna miżjuda ma' dan il-ħajt diviżorju; u (ii) tiddikjara li l-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju, flimkien mal-art li fuqha hemm din il-ħxuna żejda, huma biss proprjetà tiegħu. Jgħid li b'hekk, l-azzjoni tiegħu hija waħda rivendikatorja għaliex biha huwa qiegħed ifittex li jieħu lura f'idejh il-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju u kif ukoll l-art li fuqha tinsab din il-ħxuna.

16. L-attur jissokta jfisser li ġaladarba l-konvenuti ma straħux biss fuq il-pussess tagħhom ta' din il-ħxuna tal-ħajt, iżda ddefendew ruħhom billi qalu li huma għandhom titlu fuq il-ħajt diviżorju kollu, inkluż il-ħxuna

miżjuda, din l-azzjoni petitorja kkonvertiet ruħha fl-azzjoni *publiciana* fejn issir kontestazzjoni bejn it-titli rispettivi tal-partijiet. B'hekk, skont l-attur, f'dan il-każ jeħtieġ li jsir eżami komparattiv bejn it-titlu rispettiv tal-partijiet sabiex jiġi determinat min minnhom għandu l-aħjar titlu fuq il-ħxuna miżjuda tal-ħajt.

17. Jisħaq li f'dan il-każ, il-partijiet ma taw ebda indikazzjoni ċara dwar it-titlu tagħhom, u min-naħa tagħhom il-konvenuti mkien ma wrew li jgawdu xi jedd ta' pussess esklussiv fuq il-ħajt li tnissel favur tagħhom il-preżunzjoni tal-proprjetà skont l-**Artikolu 525(1) tal-Kodiċi Ċivili**. Għalhekk, fil-fehma tiegħu għandha tirbaħ it-teżi mressqa minnu, li hija l-aktar waħda verosimili u probabbli. Iżid jgħid li għalkemm il-konvenuti kellhom favur tagħhom il-preżunzjoni misjuba fl-**Artikolu 410 tal-Kodiċi Ċivili**, din il-preżunzjoni hija waħda *iuris tantum* u b'hekk tista' tingħeleb permezz ta' provi kuntrarji.

18. Huwa jispjega li l-perit ġudizzjarju li nħatar mill-Ewwel Qorti mexa fuq il-preżunzjonijiet misjuba fl-**Artikoli 408** u **410 tal-Kodiċi Ċivili** biex ikkonkluda li l-ħajt diviżorju u l-ħxuna miżjuda miegħu huma komuni sal-għoli ta' metru u nofs mit-trab tal-għalqa tal-attur, filwaqt li kull għoli lil hemm minn dak il-metru u nofs huwa proprjetà tal-konvenuti. Jargumenta li minkejja li l-perit ġudizzjarju qies il-ħajt diviżorju u l-ħxuna li żdiedet miegħu bħala ħaġa waħda, hemm numru ta' konklużjonijiet li jinsabu fir-

rapport tiegħu li jsostnu t-teżi tal-attur, fosthom: (i) li parti mill-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju ma tirriflettix il-ħidma ta' ħajt tas-sejjieħ u għalhekk bi probabbiltà kbira, din tikkonsisti f'ġebel li ġie mqiegħed mal-ħajt orġinali tas-sejjieħ aktar minn sittin sena ilu; (ii) li l-ħajt m'għandux wisa' normali meta mqabbel ma' ħitan tas-sejjieħ oħra fl-inħawi; u (iii) li rriżulta b'ċertezza li għal dawn l-aħħar sittin sena dan il-ħajt kien u għadu twil madwar 68 metru u jvarja fil-ħxuna bejn 2.4 metri u 5.48 metri.

19. L-attur ifisser li t-teżi tiegħu hija li għal żmien twil, l-okkupanti tal-għalqa li llum hija tiegħu, kienu jqiegħdu mal-ħajt diviżorju oriġinali l-ġebel li kien jitkaxkar fl-għalqa minħabba l-ilmijiet tax-xita, billi din l-għalqa tinsab sewwasew f'wied. Huwa jgħid li kien għalhekk li l-perit ġudizzjarju osserva li l-ħxuna tal-ħajt mhijiex normali u tvarja ġmielha. Jgħid li kemm hu hekk, il-perit ġudizzjarju fisser li ħajt tas-sejjieħ normalment ikollu ħxuna ta' tliet piedi (90cm) fil-parti ta' isfel u żewġ piedi (60cm) fil-parti ta' fuq, filwaqt li l-ħajt inkwistjoni huwa ferm eħxen minn hekk. Għalhekk, skont l-attur, m'għandux ikun hemm dubju li dan il-ħajt għandu ħxuna addizzjonali.

20. Fl-aggravju tiegħu, l-attur jikkwota diversi ġuristi barranin fejn fil-qosor dawn jgħidu li meta ġar jibni l-ħxuna l-ġdida ta' ħajt fuq l-art tiegħu, dan jikkonserva l-proprjetà esklussiva fuq dik il-ħxuna. B'hekk huwa jistrieħ fuqhom biex isostni li l-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorja hija

proprjetà tiegħu. Huwa jsib wens ukoll: (i) fil-preżunzjoni li sid il-wiċċ tal-art huwa wkoll sid ta' dak li hemm mibni fuqha; u (ii) fl-**Artikolu 417 tal-Kodiċi Ċivili** billi jisħaq li l-ġar li ma jipparteċipax fir-rikostruzzjoni ta' ħajt komuni, jikkonserva d-dritt tiegħu tal-komunjoni tal-ħajt biss sal-ħxuna u l-għoli eżistenti qabel ir-rikostruzzjoni u li l-għoli l-ġdid u l-ħxuna addizzjonali tkun tal-ġar li jkun ħallas għar-rikostruzzjoni, u dan sakemm il-ġar l-ieħor ma jrendix l-għoli u l-ħxuna addizzjonali komuni billi jħallas sehmu għalihom skont kif provdut fl-istess artikolu.

21. L-attur jisħaq li ż-żieda fil-ħxuna tal-ħajt diviżorju ma' dik oriġinali saret minnu, mill-awturi tiegħu fit-titlu jew minn persuni mqabbdin minnhom, fuq art li llum hija tiegħu. Huwa jtenni li ma jista' jkun hemm ebda dubju dwar dan għaliex l-għalqa tiegħu tinsab f'livell ferm aktar baxx minn dik tal-konvenuti, u għalhekk huwa loġiku li ż-żieda fil-ħxuna saret fuq l-art l-aktar baxxa.

22. Jagħlaq billi jgħid li l-Ewwel Qorti kellha tikkonkludi: (i) li l-ħajt diviżorju oriġinali huwa oħxon tliet piedi (90ċm) fil-parti t'isfel tiegħu, filwaqt li huwa oħxon żewġ piedi (60ċm) fil-parti ta' fuq tiegħu; (ii) li l-ħajt diviżorju, fil-ħxuna oriġinali tiegħu, huwa komuni bejn il-partijiet sal-għoli ta' metru u nofs mit-trab tal-proprjetà tal-attur, filwaqt li huwa proprjetà tal-konvenuti għal kull għoli ulterjuri; u (iii) li kull ħxuna oħra fil-ħajt minbarra dik oriġinali, flimkien mal-art li fuqha tinsab din il-ħxuna, hija proprjetà tal-

attur waħdu. B'hekk fil-fehma tal-attur, il-konvenuti għandhom jiġu mġiegħla jneħħu kull struttura jew pjanta li l-konvenuti bnew u ħawlu fuq il-ħxuna addizzjonali minħabba li dawn saru fuq proprjetà tiegħu.

23. Din il-Qorti tqis li permezz ta' din il-kawża l-attur qiegħed ifittex li jiġi ddikjarat bħala s-sid tal-ħxuna tal-ħajt li jifred ir-raba' tiegħu minn dak tal-konvenuti, u li skontu, matul iż-żmien ġiet miżjuda flimkien mal-ħxuna tal-ħajt diviżorju oriġinali, minnu jew mill-awturi tiegħu fuq ir-raba' li llum jinsab għandu. Bl-istess mod huwa qiegħed jippretendi li din il-Qorti tiddikjara li l-art li fuqha tinsab il-ħxuna tal-ħajt diviżorju, kif miżjuda matul iż-żmien, hija tiegħu wkoll. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konvenuti jistrieħu fuq il-preżunzjoni misjuba fl-**Artikolu 410 tal-Kodiċi Ċivili** biex jisħqu li l-ħajt diviżorju, fil-wisa' tiegħu kollha, u fl-istat li jinsab fih illum il-ġurnata, huwa miżmum b'mod komuni bejn l-attur min-naħa l-waħda u l-konvenuti min-naħa l-oħra sal-għoli ta' metru u nofs, meta wieħed ikejjel mil-livell tal-għalqa tal-attur, filwaqt li l-bqija tal-ħajt huwa kollu tagħhom.

24. Fir-rikors tal-appell tiegħu l-attur ifisser li l-kawża mibdija minnu hija waħda ta' rivendika. Issa bħala konsiderazzjonijiet ta' xejra legali, jingħad li biex tirnexxi azzjoni ta' dan it-tip, l-attur jeħtieġlu juri li fil-mument li tinfetaħ il-kawża l-konvenut ikun fil-pussess fiżiku tal-art li l-attur ikun irid jieħu lura f'idejh (ara wkoll is-sentenza ***Dr. Alfred Grech nomine v. Anna de Barro*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-3 ta' Ottubru, 2008).

25. Minn qari tal-premessi u t-talbiet kif imfissra u mressqa fir-rikors maħluf tal-attur, din il-Qorti fehmet li l-attur mhux qiegħed jgħid biss li l-parti tal-ħxuna tal-ħajt li dwarha hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet u l-art fejn din tinsab hija tiegħu, iżda qiegħed jgħid ukoll li huwa tilef il-pussess tiegħu fuq l-imsemmija parti tal-ħxuna tal-ħajt minħabba li l-konvenuti ħawlu xtieli u siġar fuqha. Kemm hu hekk, kemm fir-rikors maħluf tiegħu u kif ukoll fir-rikors tal-appell, l-attur qiegħed jitlob li l-konvenuti għandhom jaqilgħu l-pjanti li ħawlu fuq din il-parti tal-ħajt. Għalhekk, l-attur jgħid sew li l-azzjoni tiegħu hija waħda ta' rivendika.

26. Magħluqa l-kwistjoni dwar it-telfien tal-pussess, il-Qorti tqis li l-azzjoni ta' rivendika hija waħda li titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha, peress li dan irid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq il-proprjetà li jrid jieħu lura f'idejh. Dawn il-provi jridu jkunu kompleti u konklussivi, b'tali mod li kull dubju, anke l-iċken wieħed, imur favur il-konvenut possessur (ara ***Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Lulju, 2005). F'dan il-kuntest, jingħad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawża bħal din huwa daqstant għoli li jissejjaħ *probatio diabolica*.

27. Fl-azzjoni rivendikatorja mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-proprjetà rivendikata mhijiex tal-konvenut. Kemm hu hekk, il-konvenut ma

huwa fid-dmir li jipprova xejn. Dan sakemm huwa ma jressaqx l-eċċezzjoni li huwa jkollu titlu fuq il-proprjetà li dwarha jkun hemm kontestazzjoni. Hekk kif il-konvenut ma jiddefendix ruħu fuq bażi tal-pussess, iżda jallega li għandu titlu fuq l-istess proprjetà, allura hemmhekk il-Qorti jkollha tistħarreġ it-titlu li l-konvenut ikun qiegħed jippretendi li għandu. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni m'għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant, u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda.

28. Bil-kontra ta' dak li jsostni l-attur fir-rikors tal-appell tiegħu, il-fatt waħdu li l-konvenut ikun qajjem l-eċċezzjoni li huwa għandu titlu fuq il-proprjetà, li l-attur ikun qiegħed ifittex li jirrivendika, ma jfissirx li għall-attur ikun biżżejjed li huwa juri titlu aħjar minn dak tal-konvenut. L-attur jeħtieġlu jġib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv (ara ***William Portelli v. Peter Paul Portelli*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019, ***Emanuel Cauchi v. George Grech et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020, ***Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021, ***Anthony Sammut et v. Paul Muscat*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Jannar, 2022 u ***Frances Galea et v. Silvestru Farrugia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

29. Huwa jinħeles biss mill-piż li juri titlu oriġinali fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti s-siwi tat-titlu tal-attur iżda jippretendi li hu għandu titlu aħjar. Huwa f'dak il-każ biss, li mbagħad, il-Qorti tkun meħtieġa tqabbel it-titli tal-attur u tal-konvenut u twettaq stħarriġ dwar liema minnhom huwa l-aħjar wieħed (ara ***Maria Mifsud et v. Theresa Cassar et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2015, ***Patrick Bartolo v. Christopher Fardell*** mogħtija fit-30 ta' Ottubru, 2015, ***Rosina Azzopardi et v. Ġiswalda Buttigieg et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-18 ta' Lulju, 2017 u ***Charlie Joe Company Limited v. Forster Clark Products Limited*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019).

30. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxielu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu *ad usucapionem* (ara ***Richard England et v. Joseph Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018).

31. Darba li l-attur jipprova t-titlu oriġinali tiegħu fuq l-art li jkun qiegħed ifittex li jneħħi minn idejn il-konvenut, jaqa' fuq l-istess konvenut li jġib prova li huwa għandu titlu aħjar minn dak tal-attur. F'dak l-istadju l-piż li jressaq prova ċara, univoka u lil hemm minn kull dubju dwar it-titlu fuq il-proprjetà, idur fuq il-konvenut. Tassew, jekk ma jkun jeżisti l-ebda dubju dwar it-titlu tal-attur, il-konvenut irid iressaq difiża adegwata u b'saħħitha

biex imewwet il-prova tat-titlu mressqa mill-attur rivendikant billi jwaqqagħha bi prova ta' titlu b'saħħtu u ċert (ara ***Sebastian sive Bastjan Vella et v. Charles Curmi*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar, 2014).

32. Fil-każ tagħna, l-appellati D'Amato mhumiex qegħdin jammettu t-titlu li l-attur appellant qiegħed jippretendi li għandu fuq il-ħxuna li huwa qiegħed jgħid li żdiedet ma' dik li oriġinarjament kellu l-ħajt diviżorju u fuq l-art fejn inbniet din il-ħxuna, tant li fl-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jisħqu li l-attur għandu jipprova li dan il-ħajt diviżorju huwa mibni kompletament fuq il-proprjetà tiegħu. Kemm hu hekk, kif rajna aktar 'il fuq, il-konvenuti jistrieħu fuq il-preżunzjoni misjuba fl-**Artikolu 410 tal-Kodiċi Ċivili** biex jisħqu li dan il-ħajt mhuwiex kollu tal-attur iżda huwa miżmum b'mod komuni bejnhom u bejn l-attur, fil-wisa' tiegħu kollha, għall-inqas sal-għoli ta' metru u nofs meta wieħed ikejjel mil-livell tal-għalqa tal-attur.

33. Għalhekk, din il-Qorti jeħtiġilha qabelxejn tistħarreġ jekk l-attur tassew irnexxilux jipprova li huwa għandu titlu oriġinali kemm fuq il-ħxuna li żdiedet fil-ħajt diviżorju u kif ukoll fuq l-art fejn hemm mibnija din il-ħxuna. Mal-inqas dubju dwar it-titlu oriġinali tiegħu fuq il-ħxuna li żdiedet mal-ħajt, din il-Qorti tista' tieqaf ħesrem fit-tfittxija li tkun qegħda twettaq (ara ***Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe v. Emmanuele Barbara et*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru, 1980, ***Perit Carmelo Falzon***

v. Alfred Curmi deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-5 ta' Ottubru, 1995, ***Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger*** mogħtija fil-5 ta' Ottubru, 2001 u ***Saviour Zammit v. Joseph Cutajar et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju, 2023).

34. Issa minn qari mirqum tal-atti, huwa ferm ċar li matul l-istadju tas-smigħ tal-kawża, l-attur ma rnexxilux jegħleb il-piż tal-prova, hekk imsejħa dijabolika, li kellu fuqu. Kemm hu hekk, fir-rikors tal-appell tiegħu, l-attur m'għamilx referenza waħda li hi waħda għal xi kuntratt li juri li huwa s-sid tal-ħxuna miżjuda mal-ħajt diviżorju jew tal-art fejn din il-ħxuna allegatament ġiet mibnija. Tabilħaqq, l-uniku att pubbliku li tressaq fl-atti mill-attur, jiġifieri dak tas-16 ta' Ottubru, 1916, li bih ġiet imtawla l-konċessjoni enftitewtika temporanja fuq l-art miżmuma mill-attur, la jsemmi dan il-ħajt u wisq inqas għandu xi pjanta mehmuża miegħu li turi l-ħxuna ta' dan il-ħajt u l-art li fuqu hija mibnija. Kemm hu hekk, lanqas il-perit ġudizzjarju maħtur mill-Ewwel Qorti ma kien kapaċi jikkonferma jekk dan il-ħajt ġiex inkluż f'dan il-kuntratt.

35. Terġa' u tgħid, waqt is-smigħ tal-provi ħareġ li l-attur qatt ma wettaq riċerki fuq dan il-ħajt u qagħad biss fuq dak li kien jgħidlu zijuh, jiġifieri li l-borġ ġebel li jagħmel parti mill-ħitan kien jinsab kollu fl-art tagħhom għaliex il-ġebel kien tpoġġa minnu matul iż-żmien fuq in-naħa tal-ħajt li tiġi tagħhom, wara kull darba li kienet tagħmel ix-xita. Imġiba u stqarrija

bħal dawn żgur ma jgħinu xejn lill-attur f'kawża rivendikatorja, fejn il-piż tal-prova li hemm fuqu huwa daqstant tqil.

36. Biex tkompli titfa' l-melħ fuq il-ferita, minn qari tar-rikors maħluf, jidher li lanqas l-attur stess ma jaf fejn kienet tibda u tispiċċa l-ħxuna oriġinali tal-ħajt diviżorju, tant li huwa talab lill-Ewwel Qorti biex tistabbilixxi hija stess, bl-għajnuna tal-esperti, il-ħxuna oriġinali tal-ħajt diviżorju u dik li allegatament żdiedet wara. Madankollu, jidher li l-perit maħtur mill-Qorti ma kienx kapaċi jagħmel din id-distinzjoni u spiċċa biex, bħall-konvenuti, straħ fuq dak li jgħid l-**Artikolu 408(ċ) tal-Kodiċi Ċivili** u kif ukoll fuq il-preżunzjoni misjuba fl-**Artikolu 410** tal-istess **Kodiċi** biex wasal għall-konklużjoni li l-ħajt tas-sejjieħ li jifred ir-raba' tal-attur minn dak tal-konvenuti, huwa miżmum b'mod komuni bejniethom sal-għoli ta' metru u nofs, meta wieħed ikejjel mil-livell tar-raba' tal-attur, li jinsab aktar fil-baxx, u fil-bqija huwa kollu tal-konvenuti.

37. Naturalment, il-preżunzjoni dwar il-komunjoni ta' ħajt li jifred żewġ għelieqi, kif misjuba fl-**Artikolu 410** hija waħda *iuris tantum* u mhux *iuris et de iure*, u għalhekk din tista' titwaqqa' f'każ li tinġieb prova kuntrarja. Meta tqum kontroversja dwar il-komunjoni tal-ħajt, il-piż tal-prova huwa mixħut fuq min jippretendi li għandu l-proprjetà esklussiva tiegħu. Jekk min jippretendi dan il-jedd ma jirnexxilux jagħmel din il-prova, il-preżunzjoni legali tibqa' fis-seħħ (ara ***Marie-Louise Scerri Montaldo et***

v. Frank Giordimaina Medici et pro et noe deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ġunju, 2005 u ***Raymond Autodealer Limited et v. Nathalie Mallet*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2023).

38. Fil-każ tagħna, huwa l-attur li qiegħed jippretendi li l-ħxuna tal-ħajt diviżorju inkwistjoni ġiet miżjuda minnu jew mill-awturi tiegħu fuq ir-raba' tiegħu u għalhekk l-obbligu li jwaqqa' din il-prova kien imil fuqu. Huwa ta' xejn li l-attur jistrieħ fuq dak li tennew numru ta' ġuristi barranin biex jikkonvinċi lill-Qorti li l-wisa' tal-ħajt diviżorju hija kollha tiegħu minħabba li l-ħajt diviżorju tħaxxen minnu jew mill-awturi tiegħu fuq artu. Dak li qalu dawn il-ġuristi qajla jsib rilevanza jew jagħti saħħa lit-teżi tal-attur meta wieħed iqis li huwa ma ressaq ebda prova siewja biex iwaqqa' l-preżunzjoni misjuba fil-liġi Maltija, jiġifieri li l-wisa' kollha tal-ħajt diviżorju inkwistjoni hija miżmuma b'mod komuni bejn il-partijiet.

39. Jista' jkun li tassew huwa minnu li l-attur u l-predeċessuri fit-titlu tiegħu kienu jiġbru l-ġebel li kien jinġema' fl-għalqa tal-attur meta kienet tagħmel ix-xita u jqiegħduh mal-ħajt diviżorju tas-sejjieħ inkwistjoni, fuq in-naħa tagħhom. Madankollu, dan ma jfissirx li b'daqshekk il-ħajt diviżorju spiċċa biex kiber fil-wisa' tiegħu, jew li din il-Qorti tista' toqgħod fuq asserzjoni magħmula mill-attur, mill-qraba tiegħu jew mill-perit li tqabbad *ex parte* mill-attur, u li fir-rapport tiegħu, irrepeta dak li qallu l-attur. Anzi, il-perit ġudizzjarju, kemm fir-rapport tiegħu u kif ukoll waqt l-

eskussjoni, stqarr li matul dawn l-aħħar sittin sena l-ħxuna tal-ħajt ma nbidlitx, u jekk tassew inbidlet, din il-bidla kienet għalkollox marġinali u irrilevanti, b'tali mod li ma setgħetx tiġi stabbilita fuq il-pjanti mogħtija lilu mill-partjiet.

40. Huwa minnu kif jgħid l-attur fir-rikors tal-appell tiegħu, li l-perit ġudizzjarju kkonkluda li aktar minn sittin sena ilu, il-ħxuna tal-ħajt kienet żdiedet b'madwar tliet piedi, b'ħidma li ma tirriflettix dik ta' ħajt tas-sejjieħ. Madankollu, il-perit ma speċifikax fuq liema naħa ħxien il-ħajt - jekk hux fuq in-naħa tal-attur, jew dik tal-konvenuti. B'hekk din il-Qorti, ma tkunx prudenti, jekk fi kwistjoni teknika bħal din, u mingħajr direzzjoni u konklużjoni ċara, taqbad u tikkonkludi minn rajha li l-ħajt tħaxxen fuq in-naħa u fuq l-art tal-attur, sempliċement għaliex huwa qiegħed jisħaq hekk. Wara kollox, l-attur kellu l-fakultà li, jekk irid, jitlob il-ħatra ta' periti addizzjonali sabiex dawn jindirizzaw kull punt li fil-fehma tiegħu ma ġiex meqjus fil-fond, mill-perit ġudizzjarju maħtur mill-Ewwel Qorti. B'xorti ħażina, l-attur baqa' ma nsistiex fuq il-ħatra ta' dawn il-periti u għalhekk din il-Qorti issa jkollha toqgħod biss fuq it-tagħrif li għandha quddiemha.

41. Jibqa' l-fatt li skont il-perit ġudizzjarju, il-ħajt inkwistjoni minn dejjem kien wiesa' ħafna, b'tali mod li dan ilu għal snin twal, ferm eħxen - kultant anke b'metri sħaħ - minn ħajt tas-sejjieħ normali (ara s-*survey sheet* tal-1957 li hemm mehmuża mar-rapport tiegħu), li l-ħxuna tiegħu tkun

normalment dik ta' 90ċm fil-parti ta' isfel u 60ċm fil-parti ta' fuq. Għalhekk, l-attur ma jistax jgħid li kwalunkwe ħxuna fil-ħajt diviżorju li tmur lil hemm minn dan il-kejl, hija kollha tiegħu minħabba li bnieha hu stess jew l-awturi tiegħu.

42. Ta' min isemmi li iben il-konvenuti, Conrad D'Amato, li huwa riċerkatur tal-istorja ta' Malta, għamel referenza għal xi kotba tal-istorja u xehed li dan il-ħajt jista' jkun li għandu konottazzjonijiet storiċi, tant li seta' kien wieħed mill-ewwel strutturi ta' difiża li bnew it-Torok fl-Assedju l-Kbir biex jipproteġu x-xtajta ta' Birżebbuġa – teżi li tkompli ssaħħaħ il-fehma tal-Qorti li l-ħxuna straordinarja ta' dan il-ħajt ilha preżenti għal snin twal u b'hekk ma żdiditx mill-attur jew minn zijuh fuq ir-raba' tiegħu.

43. Għalhekk, ġaladarba l-attur: (i) ma ġab ebda prova tat-titlu tiegħu fuq il-ħxuna miżjuda fil-ħajt u fuq l-art fejn ġiet miżjuda din il-ħxuna, (ii) ma għelibx il-preżunzjoni dwar il-komunjoni tal-ħajt permezz ta' provi konkreti, u (iii) wisq inqas ipprova li l-konvenuti ħawlu xi pjanti jew siġar fuq il-proprjetà tiegħu, l-aggravju tiegħu qiegħed jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tiċħad</u>** l-appell tal-attur Paul Bonnici u tikkonferma f'kollox is-sentenza tal-Ewwel

Qorti.

L-ispejjeż marbuta mas-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti fl-10 ta' Lulju, 2020 għandhom jibqgħu kif deċiżi f'dik is-sentenza, filwaqt li dawk marbuta mal-appell, għandhom jitħallsu kollha mill-attur Paul Bonnici.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm