PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 408/2022 MS

Francis Debono, David Debono, Miriam Micallef u Charles Debono f'ismu proprju u bħala mandatarju speċjali ta' Aloysius sive Louis Debono, Rita Angela sive Rian Cutajar u Joseph Debono li jinsabu imsiefrin

Vs.

Josef Abdel Ghany

Illum, 15 ta' Lulju, 2024

Kawża Numru: 10

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fit-18 ta' Mejju, 2022, li bih wara li ppremettew dan li ġej:

> Illi l-esponenti huma s-sidien tal-art ossija trejqa maghrufa bhala "Trejqet ix-Xibka" li taghti ghal Triq l-Iskall, gewwa

Marsascala. It-trejqa imsemmija tifforma parti mit-territorju maghruf bhala "Gebel Hanxul" u tikkonfina mit-Tramuntana ma Triq l-Iskall, mill-Grigal ma' proprjeta` tal-eredi ta' David Chetcuti u minn nofsinhar, ma proprjetajiet ta' terzi persuni, fosthom il-konvenut.

Illi l-proprjeta` in kwistjoni originarjament giet akkwistata minn Francesco u Maria nee' Salerno matul iz-zwieg taghhom tramite c-cedola ta' rkupru pprezentata fir-registru ta' dina l-Onorabbli Qorti fit-3 ta' Novembru 1947 (Dok A). Francesco Debono miet fid-29 t'Ottubru 1960 u b'testment datat 10 ta' Gunju 1947 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Saydon, halla l-uzufrutt generali tal-assi tieghu lil martu Maria Debono filwaqt li kostitwixxa bhala eredi universali tieghu lit-tlett uliedu Nicholas Debono, Gustav Debono u Maria Dolores sive Doris Debono f'ishma indaqs bejniethom (Dok B). Maria Debono nee' Salerno bieghet in-nofs indiviz taghha u l-uzufrutt tan-nofs l-iehor lill-imsemmija ahwa Debono b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras datat 28 ta' Lulju 1965 (Dok C). Is-sehem ta' terz (1/3) indiviz ta' Nicholas Debono intiret minn uliedu l-atturi Francis Debono u David Debono f'ishma indaqs bejniethom (Dok D huwa it-testment data 01/05/2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras). Is-sehem ta' terz (1/3) indiviz ta' Maria Dolores sive Doris Debono, li mietet xebba minghajr ulied, intiret mill-atturi neputijiet taghha Francis Debono, David Debono u Charles Debono f'ishma indaqs bejniethom (Dok E huwa it-testment datat 07/08/2008 fl-atti tan-Nutar Dott. Rosella Sciberras). Is-sehem ta' terz (1/3) indiviz ta' Gustav Debono intiret minn uliedu l-atturi Miriam Micallef, Aloysius sive Louis Debono, Charles Debono u Joseph Debono f'ishma indaqs bejniethom (Dok F).

Illi l-konvenut huwa s-sid tal-fond numru 53 gia 73, Triq Sant' Anna, Marsascala li huwa attigwu minn naha ta' wara mal-art tal-esponenti appena deskritta. Huwa akkwista dan il-fond fit-30 ta' Dicembru 2014.

Illi ghall-habta tas-sena 2018, il-konvenut jew haddiema inkarigati minnu waqqghu hajt antik li kien sa minn zmien immemorjali jservi bhala hajt divizorju bejn il-fond akkwistat mill-konvenut u l-art tal-esponenti u minfloku, ikkostruwixxa hajt gdid tal-*concrete bricks* f'pozizzjoni differenti minn dak originali. U dan kif jirrizulta mir-rapport tal-Perit Godwin Zammit anness bhala Dok G liema rapport ukoll jinkludi ritratti spjegattivi.

Illi bil-mod kif inbena l-hajt il-gdid, saret uzurpazzjoni ta' parti mill-art tal-esponenti.

Illi di piu`, bil-mod kif gie kostruwit il-hajt il-gdid, giet affettwata moghdija tal-ilma antika u meta taghmel ix-xita bil-qawwi, qed ikun hemm tnixxiegha tal-ilma ghal proprjetajiet vicini, inkluz il-fond tal-konvenut stess.

Illi l-fatti hawn deskritti huwa spjegati f'aktar dettall f'rapport redatt mill-Perit Gordon Zammit fuq inkarigu tal-esponenti (Dok G).

Illi l-konvenut gie interpellat sabiex jirripristina l-hajt u l-moghdija tal-ilma ghal kif kienu qabel permezz tal-ittra ufficjali numru 2031/2020 li giet notifikata lill-istess konvenut nhar l-20 ta' Lulju 2020 (Dok H) izda minkejja dan, huwa baqa' inadempjenti. Kien sar ukoll rapport mal-Pulizija Ezekuttiva dwar il-fatti hawn esposti fil-11 ta' Gunju 2020 (Dok I).

Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza

l-istess atturi għaddew biex jitolbu lill-Qorti, previa d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

1. TIDDECIEDI u TIDDIKJARA illi l-konvenut invada l-art tal-esponenti meta huwa waqqa' u bena mill-gdid il-hajt divizorju mertu ta' din il-kawza li jifred il-fond 53, Triq Sant' Anna, Marsascala mill-art tal-esponenti;

2. TIDDECIEDI U TIDDIKJARA illi bil-mod kid rega' bena l-hajt il-konvenut, fixkel il-moghdija tal-ilma li kienet ilha sa minn zmien immemorjali u uzurpa art appartenenti lill-esponenti;

3. Konsegwentement, TORDNA lill-konvenut sabiex fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa dina l-Onorabbli Qorti, jaghmel kull xoghol necessarju sabiex iwaqqa' il-hajt li bena u jirripristina l-hajt mertu tal-kawza fil-posizzjoni li kien qabel ma waqqghu u jirripristina il-moghdija tal-ilma fl-istat originali taghhom, dan okkorrendo bis-supervizjoni u fuq struzzjoni ta' periti nominandi;

4. Fin-nuqqas li jsir ix-xoghol ordnat minn dina l-Onorabbli Qorti mill-konvenut, TAWTORIZZA lill-esponenti sabiex jaghmlu x-xoghlijiet huma stess a spejjez tal-istess konvenut u dan ukoll okkorrendo bis-supervizjoni ta' periti nominandi.

> Bl-ispejjez kollha, inkluz dawk konnessi mal-ittra ufficjali numru 2031/2020 kontra l-konvenut li huwa minn issa ingunt in subizzjoni.

2. Rat illi l-konvenut, għad illi ġie notifikat fit-2 t'Awwissu 2022[1], ma ressaq ebda risposta fiż-żmien impost mil-liġi, u għalhekk ġie kontumaċi[2];

3. Rat ix-xiehda u d-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

4. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet preżentata mill-atturi;

5. Rat li l-konvenut ma ressaqx sottomissjonijiet minkejja li ngħata terminu biex jagħmel dan;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża dwar xogħlijiet ta' twaqqiegħ u bini mill-ġdid ta' ħajt diviżorju li jifred ħwejjeġ immobbli, liema xogħlijiet ġew eżegwiti mill-konvenut. L-atturi jgħidu li b'dawn ix-xogħlijiet, il-konvenut użurpa biċċa minn ħwejjiġhom, kif ukoll biddel mogħdija tal-ilma tax-xita b'mod illegali u bi ksur tad-drittijiet tagħhom.

8. Mill-provi prodotti rriżulta li Francesco Debono kien kiseb, bil-mezz ta' ċedola ta' rkupru u kontestwali depożitu preżentata fit-3 ta' Novembru 1947[3], (i) ir-razzett bir-raba' anness miegħu li qiegħed f'Marsascala (Wied il-Għerien) mingħajr numru li qiegħed ġo sqaq li jiżbokka ġo triq ġdida imsejħa ta' Sant'Antnin u dak ir-raba' huwa mlaqqam ta' "Għajn Xhul" tal-kejl superfiċjali kompriża l-arja okkupata mill-imsemmi razzett ta' ċirka 42 tomna kompriżi benefikati konsistenti fi kmamar u fi tlett ġwiebi li jinsabu f'dik ir-raba u ġiebja oħra li tinsab f'dak ir-razzett u l-irjieħat tar-razzett u r-raba' flimkien huma mix-xlokk ma' triq, mit-tramuntana ma' beni tar-ritraent stess, u mill-punent ma' beni tan-Nobbli Sant Cassia, jew konfini verjuri; u (ii) biċċa art kollha

[1] Ara a tergo ta' fol.62.
[2] Ara fol.63.
[3] Kopja eżebita a fol.6.

blat fil-wiċċ li tmiss mal-imsemmi raba' anness mal-imsemmi razzett, tal-kejl din il-biċċa art ta' xi nofs tomna, u hija suġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' żewġ xelini u nofs fis-sena. Ir-rivendizzjoni ta' dawn il-beni saret sussegwentement fit-12 ta' Novembru 1947[4].

9. B'testment magħmul fl-10 ta' Ġunju 1947 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Saydon[5], Francesco Debono u martu Mary nnominaw bħala werrieta tagħhom f'ishma ndaqs lill-uliedhom Gustavo, Nicola u Dolores, bid-dritt t'akkrexximent bejniethom f'każ ta' premorjenza.

10. Il-werrieta ta' Francesco Debono u l-armla tiegħu għamlu kuntratt ta' assenjazzjoni u likwidazzjoni fit-28 ta' Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras[6]. F'dan il-kuntratt, saret riferenza għall-irkupru prattikat minn Francesco Debono u ntqal li fuq parti minn dan it-territorju hekk irkuprat, kien inbena korp ta' bini konsistenti f'garaxx li għandu bieb iġib in-numru ħamsa u tmenin (85), fi New Street, Marsascala, kif ukoll f'żewġ mezzanini li entrambi għandhom id-dħul tagħhom minn triq ġdida bla isem li tiżbokka fl-istess New Street. Ġie wkoll miftiehem li l-ispejjeż biex saru dawn il-benefikati kienu tħallsu biss minn Nicola u Dolores aħwa Debono, u li dawn allura kellhom kreditu kontra l-eredità. Billi Francesco Debono miet fid-29 t'Ottubru 1960, il-werrieta u l-armla tiegħu dehru fuq dan il-kuntratt sabiex jiġu likwidati l-krediti ta' Nicola u Dolores. Il-kreditu dovut lil Nicolas Debono tħallas bl-assenzjazzjoni tal-garaxx u tal-mezzanin sovrastanti l-istess garaxx, imsemmi "St Francis", filwaqt li Dolores Debono tħallset bl-assenjazzjoni tal-mezzanin sovrastanti "St Francis", u li kien imsemmi "St Mary".

11. B'testment magħmul fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras fl-1 ta' Mejju 2007[7], Nicola (jew Nicholas) Debono ħassar kull testment preċedenti li kien għamel, u wara bosta legati, huwa nnomina bħala werrieta tiegħu lill-atturi David u Francis aħwa Debono. Oħt Nicholas Debono, u ċjoè Dolores Debono, għamlet testment fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras fis-7 t'Awwissu 2008[8], li bih wara li ħassret it-testmenti kollha

[4] Ara fol.9.
[5] Ara fol.12.
[6] Ara fol.14.
[7] Ara fol.29.
[8] Ara fol.35.

preċedenti tagħha, ħalliet b'titolu ta' prelegat xi beni lill-attur Charles Debono (kompriż il-mezzanin li jismu "St Mary" fuq imsemmi) u lil terzi, innominat bħala werrieta tagħha lill-atturi David u Francis aħwa Debono, kif ukoll lill-attur Charles Debono, li huwa iben Gustav Debono.

12. Mill-atti jirriżulta li Gustav Debono kien jgħix fl-Awstralja, u miet hemmhekk fit-13 ta' Marzu 2017[9]. Huwa kien għamel testment fl-Awstralja, li bih innomina bħala werrieta tiegħu lill-uliedu l-atturi Joseph Debono, Rita Angela magħrufa bħala Rian Cutajar, Aloysius magħruf bħala Louis Debono, Miriam Micallef u Charles Debono. Fl-att notarili li bih saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-beni mmobbli trażmessi fil-wirt ta' Gustav Debono jissemma it-terz indiviż tat-triq privata li tiżbokka fi Trejqet ix-Xibka f'Marsascala, tal-kejl ta' madwar 837.68 m.k., konfinanti mit-tramuntana ma' beni ta' Francis Debono u oħrajn, mill-punent ma' Trejqet ix-Xibka u min-nofsinhar ma' beni ta' Reuben Casingena u oħrajn.

13. Din hija l-proprjetà li l-atturi jgħidu tmiss mal-proprjetà tal-konvenut.

14. L-atturi jgħidu li fis-sena elfejn u tmintax (2018), il-konvenut – jew ħaddiema mqabbdin minnu – waqqgħu ħajt antik li kien ilu hemm żmien twil u li kien iservi biex jifred il-proprjetà tagħhom mill-proprjetà tal-konvenut stess. Minfloku, ġie mibni ħajt ġdid b'materjal differenti u f'pożizzjoni differenti minn fejn kien l-oriġinal, bil-konsegwenza li l-konvenut użurpa parti mill-art tal-atturi[10]. Mix-xiehda ta' Francis Debono jirriżulta li missier il-konvenut kien kellmu qabel sar ix-xogħol, sabiex jintalab il-permess tagħhom biex il-konvenut jagħmel dan ix-xogħol mill-proprjetà tal-atturi u b'hekk jevita li jagħlaq Triq Sant'Anna. Debono xehed li l-atturi taw il-kunsens tagħhom bil-kondizzjoni li jħalli kollox kif inhu, iżda ma kienux ġew infurmati li l-konvenut kellu l-ħsieb li jwaqqa' l-ħajt diviżorju l-antik. Meta l-attur Francis Debono ntebaħ bix-xogħol li kien qed isir, huwa kkonfronta lill-missier il-konvenut, li kien fuq il-post mal-ħaddiema, iżda x-xogħol baqa' għaddej[11].

---

[9] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Rosella Sciberras fit-12 ta' Marzu 2018, a fol.39.
[10] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur Francis Debono, a fol.65, kif ukoll ix-xiehda ta' Edmond Cachia, a fol.80.
[11] Ara wkoll ix-xiehda bl-affidavit ta' Amanda Mangion, a fol.69.

15. Il-ħajt demolit kien mibni bis-sejjiegħ, wiesgħa min-naħa t'isfel u mat-tul tat-triq privata kollha[12].

16. L-attur Francis Debono xehed ukoll li l-ħajt il-ġdid mibni mill-konvenut fixkel mogħdija qadima tal-ilma, bil-konsegwenza li meta tagħmel ħafna xita, l-ilma jiskula fil-fondi viċini[13].

17. Il-Qorti, kif diversament presjeduta, ħatret perit tekniku sabiex jassistiha f'din il-kawża. Il-perit tekniku preżenta r-relazzjoni tiegħu fil-15 ta' Novembru 2023, u kkonfermaha bil-ġurament fit-28 ta' Novembru 2023. Minn din ir-relazzjoni, jirriżultaw is-segwenti fatti:

    i) il-konvenut, permezz tal-Perit Ian Cutajar, ressaq applikazzjoni bin-numru PA/03563/15 mal-Awtorità tal-Ippjanar, għad-demolizzjoni ta' dar eżistenti bin-numru 53 fi Triq Sant'Anna f'Marsascala, u bini ta' dar residenzjali ġdida. Dan il-permess ingħata fl-4 ta' Frar 2016;
    ii) fis-7 ta' Settembru 2020, il-konvenut ressaq applikazzjoni oħra bin-numru PA/05803/20 li permezz tagħha ppropona li jiżdiedu xi kmamar fuq il-livell tal-bejt, kif ukoll li jiġu sanzjonati xi differenzi minn dak li kien approvat fil-permess bin-numru PA/03563/15. Dan il-permess ġie approvat fid-9 ta' Settembru 2020, u ppubblikat fit-30 ta' Marzu 2021;
    iii) f'waħda mil-laqgħat miżmuma mill-Kummissjoni tal-Ippjanar, id-deċiżjoni dwar l-applikazzjoni ġiet differita għal jum ieħor sabiex jiġi verifikat jekk sarux tibdiliet fil-ħajt ta' wara tal-fond (ċjoè dak mertu tal-kawża), u f'każ li saru, sabiex jittieħdu ritratti ta' dawn it-tibdiliet li kellhom ukoll jiġu nklużi fis-sanzjonar propost f'din l-applikazzjoni. Effettivament jidher li anki l-proposta tal-applikazzjoni kienet inbidlet biex żdied il-kliem: «*Proposal also includes sanctioning of increased depth of backyard resulting from demolition of backwall*»;
    iv) jidher li l-konvenut kien anki għamel applikazzjoni oħra, li kellha n-numru PA/05403/18, li biha kien ippropona li minflok kamra fuq il-bejt jinbena sular

[12] Ara x-xiehda ta' Edmond Cachia, a fol.79.
[13] Ara x-xiehda bl-affidavit tal-attur Francis Debono, a fol.65.

sħiħ, mill-faċċata sal-ħajt ta' wara bi pjanta identika bħal tal-ewwel sular. Il-bitħa wkoll kienet murija li għandha fond ta' tliet metri. Din l-applikazzjoni ma kinitx ġiet aċċettata għaliex is-sit kien jinsab f'żona urbana ta' konservazzjoni;

v) il-proposta ta' żvilupp tal-konvenut fl-applikazzjoni bin-numru PA/05803/20 inbidlet b'mod li l-iżvilupp fit-tieni sular ma jibdix mill-faċċata. Minflok, il-konvenut propona li l-bini fit-tieni sular jibda minn fejn hemm it-tromba tat-taraġ sal-faċċata ta' wara. Kien issa li l-fond tal-bitħa ġie muri li kien ta' 3.65m[14], minflok tliet metri kif kien muri qabel[15]. It-tkabbir tal-bitħa wassal biex fl-applikazzjoni tiegħu, il-konvenut jikseb permess biex fit-tieni livell jisporġi l-bini 'l barra mis-sular sottostanti fuq in-naħa ta' wara tal-bini, filwaqt li jżomm distanza mill-faċċata ta' quddiem.

18. Illi l-perit tekniku, abbażi tal-fatti fuq senjalati, kif ukoll minn dak li kkonstata waqt l-aċċess miżmum minnu[16], u wara eżami tad-dokumenti eżebiti, wasal għall-konklużjoni li hu minnu li l-konvenut, permezz tad-demolizzjoni tal-ħajt l-antik u r-rikostruzzjoni tal-ħajt il-ġdid, għaqqad mal-proprjetà tiegħu proprjetà li hija tal-atturi, b'mod li żied il-fond tal-bitħa tiegħu bil-kejl ta' 65cm. Fl-istess waqt, il-perit tekniku esprima l-fehma li ma setax jikkonferma li x-xogħlijiet magħmula mill-konvenut kienu fixklu l-mogħdija tal-ilma[17].

Ikkunsidrat:

19. Kif diġà ngħad, l-atturi b'din il-kawża jiddeduċu żewġ ilmenti fil-konfront tal-konvenut.

20. L-ewwel ilment li se jiġi kkunsidrat f'din is-sentenza jirrigwarda l-mogħdija tal-ilma li ġiet disturbata b'konsegwenza tax-xogħlijiet kondotti mill-konvenut.

21. Fattwalment, dan l-ilment tal-atturi ma jirriżulta ippruvat bl-ebda mod.

---

[14] Ara fol.111.
[15] Ara fol.110.
[16] Ara paragrafu sittax tar-relazzjoni, a fol.107.
[17] Ara wkoll it-tweġibiet mogħtija mill-Perit Tekniku in eskussjoni, minn fol.170 sa 171.

22. L-atturi ma ressqux provi – lanqas permezz ta' xhieda – dwar kif kien il-mixi tal-ilma qabel ix-xogħlijiet magħmula mill-konvenut, u lanqas dwar x'tibdiliet seħħew fil-mixi tal-ilma wara dawk ix-xogħlijiet. Wisq inqas, għalhekk, saret xi prova li dik il-bidla kienet biss konsegwenza tax-xogħlijiet in kwistjoni, u li din il-bidla saret bi ksur tad-drittijiet tal-atturi.

23. Lanqas il-perit tekniku ma sab evidenza jew provi li b'xi mod jissuffragaw il-pretensjonijiet tal-atturi fir-rigward.

24. Bil-kemm hemm għalfejn jingħad li l-kontumaċja ma teħlisx lill-attur mid-dmir li jressaq prova skont il-liġi tal-pretensjonijiet tiegħu (ara ***F Advertising Limited vs. Tano Farrugia et***, Appell Inferjuri, 30/11/2011; kif ukoll ***Canco. Cap. Mons. Don Isidoro Formosa, D.D. vs. Francesco Curmi***, Prim'Awla, 27/3/1914[18]). U jekk dik il-prova ma ssirx, il-konsegwenza ma tistax ħlief tkun li *actor non probante, reus absolvitur*.

25. Għalhekk dan l-ilment tal-atturi se jiġi mwarrab.

Ikkunsidrat:

26. Niġu għat-tieni lment, u ċjoè dak li l-konvenut użurpa parti mill-art tal-atturi.

27. L-azzjoni eżerċitata mill-atturi fir-rigward ta' dan l-ilment hija l-azzjoni rivendikatorja, u ċjoè dik l-azzjoni li biha s-sid jitlob lura ħwejġu mingħand il-possessur[19]. Huwa miżmum fid-dottrina u fil-ġurisprudenza li sabiex l-attur jirnexxielu f'din l-azzjoni, huwa għandu juri titolu oriġinali fuq l-immobbli li tiegħu jkun qed jitlob ir-rivendika. Il-Qorti ta' l-Appell, fil-kawża ***St George's Park Co Ltd vs. Ann Pauline Beatrice Downer et*** (28/4/2021), hekk esponiet il-pożizzjoni applikabbli:

> Il-pożizzjoni ormai stabbilita mill-qrati tagħhna hi l-attur f'azzjoni ta' rivendika jrid jipprova titolu oriġinali, ossia l-pussess

[18] Kollezz. Vol.XXI.ii.225, fejn ġie ritenut li minkejja l-kontumaċja tiegħu, il-konvenut għandu dejjem: «*il suo diritto di interporre appello dalla decisione la quale dovrà purnondimeno essere sempre pronunziata in conformità alle regole stabilite del diritto giudiziario e probatorio*».
[19] Artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili.

ad usucapionem fuq l-art in disputa, u li mhux biżżejjed li juri titolu derivattiv anke meta l-konvenut jivvanta titolu fuq l-istess proprjeta`. Issir riferenza f'dan ir-rigward għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet: "***Richard England et v. Joseph Muscat***"

"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……"

Madanakollu, kif insenjat din il-Qorti fl-imsemmija kawża, f'ċirkostanzi fejn l-attur u l-konvenut it-tnejn jippretendu titolu fuq ħaġa li tkun ġejja mill-istess awtur huwa biżżejjed li l-attur jipprova titolu derivattiv u mbagħad isir eżami komparattiv biex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu.

"*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"*. (enfasi ta' din il-qorti)

28. Rassenja aktar dettaljata tal-ġurisprudenza prevalenti dwar il-livell tal-prova mistenni f'kawża bħal din tista' tinstab fid-deċiżjoni ***Anthony Sammut et vs. Paul Muscat*** (Appell Superjuri, 26/1/2022):

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 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 lazzjoni 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 proprietà che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprietà 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 tal-Qorti 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 deċennali favur tiegħu u allura mhux il-każ li l-Qorti tidħol – iżda kif ġia ingħad id-daqs tal-art reklamata mhuwiex dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-appellati."[20]

29. Titolu oriġinali huwa dak li jkun miksub minn persuna mingħajr trasferiment minn persuna oħra, ad eżempju, l-okkupazzjoni, l-aċċessjoni jew l-użukapjoni. Titolu li jinkiseb permezz ta' trasferiment, ikun b'liema titolu jkun, jissejjaħ titolu derivattiv u ma jitqiesx suffiċċjenti bħala bażi għall-azzjoni rivendikatorja.

30. Issa mill-provi prodotti, jirriżulta b'mod ċar li t-titolu tal-atturi fuq it-territorju in kwistjoni huwa wieħed derivattiv, fis-sens li t-titolu ta' proprjetà kien inkiseb mill-awtur tagħhom, Francis Debono, bis-saħħa tal-istitut tal-irkupru. Dan l-istess titolu mbagħad għadda għand l-atturi odjerni permezz ta' suċċessjoni, kif diġà ingħad aktar qabel.

31. Il-fatt li persuna tikseb b'titolu derivattiv proprjetà mhux ta' xkiel biex sussegwentement l-istess persuna tikseb titolu oriġinali fuq l-istess proprjetà, u dan billi turi li tkun żammet f'idejha l-ġid in kwistjoni b'mod paċifiku, pubbliku, mhux interrott, kontinwu, inekwivoku u *animo domini* għal żmien mhux anqas minn tletin sena. Dan kif deċiż mill-Qrati permezz tal-ġurisprudenza fuq ċitata.

32. Dak il-pussess jista' wkoll jiġi muri permezz tal-preżunzjonijiet maħluqa mil-liġi[21]. Fost dawn il-preżunzjonijiet – li huma kollha *iuris tantum* – hemm is-segwenti:

> 528.Kull persuna attwalment fil-pussess li tipprova illi fl-imgħoddi kienet ippossediet titqies, sakemm ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, li baqgħet tippossjedi fiż-żmien ta' bejn iż-żmien il-wieħed u l-ieħor. Il-pussess attwali bla titolu ma jnissilx preżunzjoni ta' pussess fl-imgħoddi.

[20] Fl-istess sens hija wkoll id-deċiżjoni ***Carmel Portelli et vs. Norman Grech et*** (Appell Superjuri, 31/5/2023).
[21] ***Mirabelli***, Il Diritto Civile Italiano secondo la Dottrina e la Giurisprudenza: Della Prescrizione, §236.

> 529.Mill-pussess attwali ma titnissilx preżunzjoni ta' pussess fl-imgħoddi, ħlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f'dan il-każ, jekk ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, jingħadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu.

33. Kif rajna, l-atturi u l-awturi fit-titolu tagħhom għandhom titolu derivattiv fuq il-proprjetà u dan sa minn Novembru tas-sena 1947. L-eżistenza ta' dan it-titolu tista' tnissel preżunzjoni ta' pussess b'effett minn dakinhar, kemm-il darba jintwera pussess attwali. Meta wieħed jgħid «pussess attwali», qed jirreferi għaż-żmien li fih tinqala' l-kwistjoni. Kif jirriżulta kemm mix-xiehda tal-attur Francis Debono u kemm mix-xiehda ta' Edmond Cachia, l-atturi kienu fil-pussess tat-trejqa li tmiss mal-fond tal-konvenut, u l-pussess tagħhom kien jirrivesti l-karatteristiċi kollha li trid il-liġi sabiex iservi bħala bażi għall-użukapjoni. Kemm hu hekk, irriżulta wkoll li l-konvenut sa talab il-permess tal-atturi biex jagħmel użu minn ħwejjiġhom sabiex jagħmel ix-xogħlijiet – att li minnu jista' jiġi ndott b'mod inekwivoku għarfien tad-dominju tal-atturi.

34. Bil-prova tat-titolu derivattiv u tal-pussess attwali tagħhom, l-atturi wrew li huma kisbu titolu oriġinali fuq it-trejqa li tmiss mal-fond tal-konvenut bis-saħħa tal-użukapjoni trentennali. Il-preżunzjonijiet li jservu bħala prova favur l-atturi ma ġew megħluba bl-ebda mod, u għalhekk baqgħu sħaħ.

35. Jifdal li wieħed jara jekk l-atturi wrewx li parti mill-art tagħhom ġiet meħuda mill-konvenut.

36. Il-Qorti diġà għamlet riferenza għall-kontenut tal-perzija teknika estiża f'dawn l-atti. Huwa prinċipju magħruf u miżmum b'mod kostanti li ebda qorti, anki jekk mhux marbuta bil-fehmiet esposti mill-espert imqabbad minnha, m'għandha twarrab dawk il-fehmiet leġġerment u mingħajr raġunijiet li jkunu impellenti u sewwa radikati (ara, per eżempju, ***Philip Grima et vs. Knightsbridge Development Limited***, Appell Superjuri, 22/6/2022; ***Asset Investments Limited vs. Awtorità tad-Djar***, Appell Superjuri, 13/10/2022). Il-Qorti jidhrilha li r-raġunijiet li wasslu lill-perit tekniku għall-konklużjoni tiegħu dwar dan l-aspett tal-kawża ġew dettaljatament esposti minnu, u huma radikati fuq ir-raġuni, l-loġika u l-provi li tressqu quddiemu u quddiem il-Qorti. Ma nġabet ebda raġuni li tista' tissuġġerixxi lill-Qorti li twarrab il-fehmiet esposti fir-

relazzjoni. Għalkemm huwa minnu li l-konvenut għamel tentattiv biex jintroduċi fil-proċess rapport tekniċi oħrajn li ġew però esklużi mill-atti għar-raġunijiet imfissra fid-dikriet ta' din il-Qorti tal-15 ta' Frar 2024[22], il-konvenut imbagħad naqas milli jagħmel sottomissjonijiet sabiex ifisser lill-Qorti għaliex u fejn ir-raġunament tal-perit tekniku kien żbaljat.

37. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk il-Qorti ma tistax ħlief tikkonkludi li l-konvenut tassew użurpa parti mill-proprjetà tal-atturi, sabiex ikabbar il-bitħa tiegħu għar-raġunijiet sewwa identifikati mill-perit tekniku.

38. Fl-aħħar nett, fir-rigward tar-riserva msemmija fir-rapport tekniku dwar min huwa l-proprjetarju tal-ħajt diviżorju mwaqqa' u mibni mill-ġdid mill-konvenut, il-Qorti hija tal-fehma li dik il-materja m'hijiex strettament rilevanti għall-meritu tal-każ odjern. Kif rajna, l-kawża kienet tirrigwarda dik il-parti mill-art tal-atturi li ttieħdet abbużivament mill-konvenut, u l-proprjetà tal-ħajt diviżorju ma tbiddel xejn fir-rigward ta' dik l-użurpazzjoni. Hu ta' min hu l-ħajt, l-art tal-atturi ma tistax tittieħed mill-konvenut.

39. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(i) tilqa' l-ewwel talba u għalhekk tiddeċiedi u tiddikjara li l-konvenut invada l-art tal-atturi meta huwa waqqa' u bena mill-ġdid il-ħajt diviżorju mertu ta' din il-kawża li jifred il-fond 53, Triq Sant' Anna, Marsascala mill-art tal-atturi;

(ii) tiċħad it-tieni talba;

(iii) tilqa' t-tielet talba parzjalment u dan billi tordna lill-konvenut sabiex fi żmien erba' xhur minn dakinhar li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat jagħmel kull xogħol neċessarju sabiex iwaqqa' l-ħajt li bena u jirripristinah u jibnih mill-ġdid fil-pożizzjoni li kien fiha qabel ma waqqgħu kif muri mill-perit tekniku partikolarment fir-ritratti a fol.112-113, u dan taħt is-superviżjoni tal-Perit

[22] Ara fol.175.

Tekniku l-Professur Alex Torpiano li qed jiġi maħtur għal dan l-iskop, bl-ispejjeż kollha relattivi jkunu a karigu tal-konvenut;

(iv) tilqa' r-raba' talba billi tawtorizza lill-atturi sabiex, f'każ li x-xogħlijiet ordnati b'dina s-sentenza ma jsirux fiż-żmien mogħti, jagħmlu huma stess dawk ix-xogħlijiet a spejjeż tal-konvenut u taħt is-superviżjoni tal-Perit Tekniku l-Professur Alex Torpiano li qed jiġi maħtur għal dan l-iskop, bl-ispejjeż kollha relattivi jkunu a karigu tal-konvenut;

(v) tikkundanna lill-konvenut iħallas tliet kwarti ($^{3}/_{4}$) tal-ispejjeż tal-kawża, kompriżi dawk tal-ittra uffiċċjali bin-numru elfejn u wieħed u tletin tas-sena elfejn u għoxrin (2031/2020), filwaqt li l-atturi għandhom ibatu l-kwart ($^{1}/_{4}$) rimanenti.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur