QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 26 ta' Novembru 2024

Numru : 14

Rikors numru : 467/2019/1 TA

Paul Deguara Caruana Gatto
v.
Tabib Carmel Vella u
Gillian Vella u
d-Direttur tar-Reġistru tal-Artijiet

Il-Qorti

1. L-attur u l-konvenuti huma sidien rispettivi ta' żewġ proprjetajiet kontingwi, mifrudin b'ħajt tas-sejjieħ dritt. Din il-kawża hi dwar il-proprjetá ta' feles art li tinstab bejn razzett li l-attur għandu jikkonfina mat-triq u l-bqija tal-fond tal-attur li jikkonsisti f'għelieqi. Għalkemm illum dan il-feles

huwa segregat mill-għalqa tal-konvenut, f'xi żmien kien jinfed magħha billi kien hemm fetħa fil-ħajt tas-sejjieħ li ngħalqet għadd ta' snin ilu.

2. L-attur jippremetti fir-rikors ġuramentat tiegħu dawn il-fatti ammessi mill-konvenut Tabib Vella fir-risposta ġuramentata tiegħu:

> "1. Illi huwa s-sid tal-porzjon art magħruf bhala 'Ta'Blajjet' fiz-zona magħrufa bhala 'Ta' Gianpula' fil-limiti ta' Haz-Zebbug li għandha kejl superficjali ta' circa… 17,998m2. Fuq l-akbar bicca art li qiegħda sitwata fuq it-triq li minn Haz-Zebbug twassal għar-Rabat, hemm razzett konsistenti minn xi kmamar li kienu jintużaw biex jinżammu l-bhejjem ċjoe' razzett…
>
> 2. Illi permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 4 ta' Jannar 1937 magħmul fl-atti tan-Nutar E. Calleja Schembri il-proprjeta' *de quo* giet assenjata lil Dun Roberto Caruana Gatto. Mal-mewt ta' Dun Roberto Caruana Gatto fl-1941, l-eredita' tal-istess iddevolviet *ab intestato*… fuq ohtu Maria Gandolfo nee' Caruana Gatto kif ukoll fuq in-neputija tiegħu Maria Teresa Caruana Gatto f'ishma indaqs bejniethom. Maria Gandolfo nee' Caruana Gatto mietet fl-1952 u wirtitha n-neputija tagħha Maria Teresa Caruana Gatto…, omm l-esponent. B'dan il-mod, Maria Teresa Caruana Gatto saret sid assolut tal-proprjeta' de quo;
>
> 3. Illi l-esponent Paul Deguara Caruana Gatto sar sid assolut tal-porzjon art de quo tramite s-sensiela ta' atti pubblici li huma annessi bhala bhala "Dok C " sa "Dok I" rispettivament. Ta' relevanza partikolari huwa "Dok H", ċjoe' Att ta' Divizjoni, Assenjazzjoni u Immissjoni fil-Pussess fl-atti tan-Nutar Dottor Alicia Agius datat 3 ta' Novembru 2016 li permezz tiegħu, l-artijiet formanti l-mertu ta' din il-kawza gew assenjati lill-esponent."

3. Jippremetti wkoll illi:

> "4. Illi l-art de quo ġiet imqabbla lil successjoni ta' bdiewa mill-familja Agius minn Ħaż-Żebbug sa mis-sena 1898 meta l-Kanonku Vincenzo Caruana ikkonċeda l-art lil ċertu Giuseppe Agius taħt titolu ta' lokazzjoni. Fil-ġurnata odjerna, il-proprjeta' *de quo* hija mikrija lil ċertu John Agius li huwa dixxendent ta' Giuseppe Agius cioe' il-kerrej originali – Ara Dok GA li hu affidavit ta' Giuseppe Agius. Il-familja Agius dejjem baqgħu ihallsu il-qbiela lill-attur jew lill-awturi tiegħu - u għalhekk dawn tal-aħħar żgur li anke sa minn qabel l-1898 kellhom il-pussess legali tal-propjeta' mertu ta' din il-kawza.

5. Illiintant,permezz ta' ittra datata 30 ta' Dicembru 2007 mingħuta lill-inkwilin John Agius (annessa bhala "Dok J"), l-intimat ivvanta għall-ewwel darba l- pretensjoni illi r-razzett illi jifforma parti mill-art *de quo* huwa 'anness' ma għalqa tiegħu;

6. Illi jidher li fis-sena 1996, l-intimat Tabib Vella ressaq applikazzjoni mar- Registru tal-Artijiet sabiex issir reġistrazzjoni tal-għalqa tiegħu b'tali mod illi din tinkludi ukoll ir-razzett tal-attur (vide "Dok K");

7. Illi l-awtrici tal-attur, cioe' ommu Maria Teresa Deguara Caruana Gatto irregistrat oggezzjoni mar-Registru tal-Artijiet kontra l-applikazzjoni mressqa mill-intimat Tabib Vella (vide "Dok L");

8. Illi in segwitu tal-oggezzjoni imressqa minnha, Maria Teresa Deguara Caruana Gatto ressqet applikazzjoni mar-Registru tal-Artijiet sabiex l-art de quo tigi registrata fuq isimha (vide "Dok M");

9. Illi kemm mid-dokumenti ipprezentati mill-intimat Tabib Vella kif ukoll mid- dokumenti kollha li jinsabu fil-pussess tal-attur, huwa palezi li r-razzett in kwistjoni jinsab pjenament fuq l-art tal-attur u li artijiet tal-intimat, għalkemm qegħdin pjuttost vicin tal-attur, bl-ebda mod ma jinkludu ir-razzett;

10.Illi meta gie interpellat sabiex igib xi forma ta' prova tat-titolu in sostenn tal- pretensjoni tiegħu, l-intimat baqa inadempjenti. Għalhekk kellha titressaq din il-kawza."

4. It-Tabib Vella, apparti l-ammissjoni suesposta, eċċepixxa illi:

"2. Huwa qatt ma pretenda li huwa kellu xi parti mir-razzett;

3. Meta gie biex jirregistra l-art lilhu appartenenti huwa uza mappa qadima li kienet turi l-art fil-pusses tiegħu li qiegħed jehmez ma` dina ir-risposta, u sa kemm ir-registrazzjoni tirrifletti din l-pjanta hija korretta, jekk ma tirriflettix dina l-pjanta hemm il-htiga li tinbidel biex tirrifletti l-istess u għal dan l-għan huwa ma jopponix ruhu.

4. Kien that l-impressjoni li l-kwistjoni kienet giet solvuta f`dan is-sens u r-rikors għalih kien *brutum fulmen* għaliex huwa kien taht l-impressjoni li kull differenza bejnithom giet eliminata;

5. Huwa xorta għadu dispost li jsiru l-korrezzjonijet mehtiega, jekk mehtiega,biex jigi rifless dak muri fil-pjanta li qegħda tigi hawn annessa u markata Dokument A;

6. L-art tiegħu ilha f`idejh u f`idejn l-antenati tiegħu għal diversi generazzjonijet u certament mil-1900 l-hawn kif hu huwa jista` juri permezz tal-kotba tiegħu.

7. M'għandux jbati l-ispejjez ta` dawn il-proceduri."

5. B'sentenza tad-9 ta' Mejju 2024 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet tal-attur. Hija kkaratterizzat l-azzjoni bħala waħda rivendikatorja. Imbagħad ikkunsidrat li:

"7. Jibda biex jingħad, li bl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut kważi ammetta t-talbiet attriċi kollha, inkwantu jirrikonoxxi li l-propjeta' tar-razzett hija tassew tal-attur u b'ebda mod ma jikkontesta l-propjeta' tat-territorju inkwistjoni. Pero' fil-kors tal-kawża rriżulta li hemm feles art li l-konvenut qiegħed jgħid li hija tiegħu. Dan jirriżulta mix-xhieda ta' Henry Deguara Caruana Gatto, hu l-Attur, u li b'hekk il-kawża ġiet limitata għal biċċa feles art (a' fol 144 (tergo). Dan ix-xhud jiddikjara li ma jafx kemm hi kbira din il-biċċa art. Ma hemmx ħitan u ma hemm xejn (a fol. 145).

8. Il-Perit Rosanne Micallef bint l-Attur tgħid, li għamlet ir-riċerki u waslet għall-konklużjoni li dan il-feles jappartjeni lil missierha mill- pjanti l-qodma li kellu missierha u mill-informazzjoni tal-familja stess (a' fol 178). Din il-biċċa art tmiss eżatt mar-razzett (a' fol 178 tergo).

9. Minkejja li l-kawża ħadet din l-iżvolta, il-konvenut ma ħass li kellu jagħmel xi eċċezzjoni ulterjuri iżda baqa' jistrieh fuq l-eċċezzjonijiet tiegħu. Għalhekk il-Qorti eżaminat sewwa l-provi mressqa fir-rigward ta' din il-feles art.

10. Sabiex jassistiha f'dan ir-rigward, il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar biex jirrelata dwar il-konfini u posizzjonijiet relatati ma' dan il-feles art li jmiss direttament mar-razzett inkwistjoni kif diġa ssollevat. Il-konvenut ma hux jikkontesta li l-propjeta' tiegħu tappartjeni lill-attur.

11. Dan il-feles art jidher sewwa fil-pjanta ta' qabel l-1900 (Ara r-ritratt t'isfel tad-dokument esebit a' fol 315). Il-kwistjoni kollha ħija ċirkoskritta bl-argument jekk il-ħajt kienx wieħed angolari b'fetħa li tagħti għat-territorju tal-Attur jew kienx ikompli għad-dritt biex b'hekk dan il-feles flimkien mar-razzett inkwistjoni jappartjeni lill-Attur, għaliex jekk le dan il-feles jappartjeni lill-konvenut.

12. Mill-pjanta fir-rapport tal-perit jidher ċar li saret fetħa fil-ħajt dritt biex b'hekk il-ħajt ġie devjat b'mod angolat biex b'hekk il-konfini ġew ukoll jinkludu r-razzett. (Ara ukoll xhieda in eskussjoni tal-perit Mario Cassar a' fol 330 tergo). Ħaġa li ma jistax ikun, għaliex il-konvenut f'din il-Kawża qiegħed jammetti li r-razzett ma huwiex tiegħu.

13. Il-Perit Mario Cassar, in eskussjoni, għall-mistoqsija jekk jaqbilx li

kien hemm ħajt li jibqa' sejjer għad-dritt jaqsam iż-żewġ għelieqi jgħid hekk :

> "Naqbel miegħek u fil-fatt nagħmel referenza ... għall-pjanta a' fol 7 tar-rapport tiegħi fejn qed jirreferi għal dak il-ħajt li seta' jkun hemm u twaqqa' u reġa' inbena fuq in-naħa l-oħra illum hemm ħafna palm tal- bajtar u jidher li hu estensjoni ta' dik il-linja tal-ħajt tas-sejjiegħ" (a' fol 330 tergo).

14. Fil-pjanta msemmija jidher ċar li l-ħajt in kwistjoni kien dritt u mhux angolat. F'din il-pjanta l-ħajt angolat huwa mmarkat virtwalment bl- isfar. Il-Perit attenda fuq il-post u esebixxa numru ta' ritratti ta' dak li nsibu llum f'din il-biċċa art. Din tidher delinejata bl-isfar u fiha jidher ukoll li hemm taraġ li kien jagħti għar-razzett li ma jistax ikun, għaliex kif kemm -il darba intqal il-konvenut irrikonoxxa li dan ma huwiex tiegħu. Għalhekk biex hemm taraġ bħal dan bil-fors li dan kien maħsub li jintuża mil-leġittimi propjetarji, u ċioe' l-awturi tal-Attur bħala aċċess għar-razzett. F'dan ir-rigward il-Perit tal-Qorti wasal ukoll għall- konklużjoni kwantu għall-ħitan li jirreċintaw dan il-feles "illi dawn il- ħitan inbnew wara s-sena 1978 (kemm mis-site plan tal-1968 u l-aerial view tal-1978" (a' fol 309).

15. Fl-aħħarnett il-gabillott Paul Agius li jikri mingħand l-attur u li għandu sebgħin sena jgħid, li ma kien hemm ebda bibien li jagħtu għal fuq l-għalqa l-oħra u li ommu qatt ma qaltilhom li kienu nfetħu xi bibien (a fol. 339). Għalhekk huwa loġiku, li fid-dawl taċ-ċirkostanzi kollha dan il-feles art kien okkupat mingħajr ebda titolu mill-konvenut jew l-awturi tiegħu.

16. Il-Qorti terġa' tfakkar, li fir-rigward ta' dan il-feles art il-konvenut ma ta' ebda eċċezzjoni, għalhekk kull ma kien hemm bżonn biss kien li jiġi konstatat jekk fattwalment dan il-feles kienx jappartjeni lill-attur. Ir-risposta hija ċara fl-affermattiv. Dan ifisser li t-territorju tal-attur jinkludiwkoll dan il-feles art kif tidher fil-pjanta ta' qabel l-1900 b'dan li trid tingħalaq il-fetħa li tidher f'dik il-pjanta (a' fol 315 ritratt t'isfel).

6. Il-konvenut interpona appell mis-sentenza. L-aggravji tiegħu huma li:

(1) L-attur ma ppruvax it-titlu tiegħu fil-livell strettissimu rikjest fl-azzjoni rivendikatorja. L-Ewwel Qorti żbaljat meta stenniet lill-konvenut iressaq il-provi għaliex f'din l-azzjoni, il-piż tal-prova iġorru l-attur u l-konvenut m'għandu għalfejn jipprova xejn.

(2) L-Ewwel Qorti messha kkunsidrat li l-pjanta akkwistata mill-Għammieri turi li l-feles raba' in kontestazzjoni kien jinħadem mill-

aħwa Brincat li kienu jħallsu l-qbiela lill-konvenut.

(3) L-attur ma jistax jistrieħ fuq il-preskrizzjoni wara li l-entratura għall-feles – konsistenti f'fetħa fil-ħajt tas-sejjeħ dritt li jifred il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti - min-naħa tar-raba' tal-konvenut ġiet magħluqa mill-gabillotti rispettivi tal-partijiet għaliex x'jagħmlu dawn bejniethom ma jeffettwax lis-sidien.

L-ewwel aggravju

7. Il-mertu ta' din il-kawża jikkonsisti fi kwistjoni dwar il-konfini. Il-konflitt bejn il-partijiet mhuwiex ta' titli imma ta' fondi. M'hemm l-ebda kontestazzjoni li l-partijiet huma sidien rispettivi ta' żewġ fondi kontigwi. Il-kontroversja mhijiex dwar il-proprjetà tal-partijiet imma fuq il-konfini li jaqsmu l-proprjetajiet rispettivi abbażi tat-titli rispettivi. Il-kwistjoni hija dwar feles ta' art li hija identifikata sewwa kemm għal dak li hu qies kif ukoll il-konfigurazzjoni. Kif diġà ngħad, tinstab segregata mill-fond tal-konvenut permezz ta' ħajt diviżorju dritt li jifred liż-żewġ fondi. F'xi żmien kien hemm fetħa f'dan il-ħajt diviżorju, liema fetħa ngħalqet snin ilu. Il-feles flimkien mar-razzett u l-bqija tal-art tal-attur, ilha mqabbla mill-attur u l-antenati tiegħu għal ġenerazzjonijiet sħaħ lill-familja Agius. Ix-xhud Agius li meta xehed kellu madwar 70 sena dejjem jiftakar il-ħajt mibni. L-attur mhuwiex qiegħed jitlob li jieħu lura l-pussess ta' dan il-feles mingħand il-konvenut; imma li jiġi ddikjarat li huwa sidha biex jeqred il-

pretenzjoni kuntrarja tal-konvenut li jsostni li mhijiex tal-attur imma hija tiegħu.

8. L-Ewwel Qorti kkaratterizzat din l-azzjoni bħala waħda rivendikatorja. Din il-Qorti ma taqbilx. Element essenzjali tal-azzjoni rivendikatorja huwa li l-pussess ikun għand il-konvenut, li mhuwiex il-każ hawnhekk. L-indoli tal-azzjoni tinstilet mill-premessi u mit-talbiet tar-rikors promotur. L-attur la jippremetti li l-feles jinstab fil-pussess tal-konvenut u lanqas jitlob li jiġi re-integrat fil-pussess tiegħu. Tassew li hija azzjoni petitorja. Imma hija azzjoni petitorja partikolari li tissejjaħ azzjoni tar-regolament tal-konfini. L-għan tagħha hu li titneħħa l-inċertezza dwar l-estenzjoni rispettiva ta' żewġ fondi jmissu ma' xulxin u li jkunu ta' sidien differenti. Inċertezza li tista' tkun oġġettiva, jiġifieri ġejja mill-promiskwità tal-pussess taż-żona tal-konfini, inkella soġġettiva, ipprovokata mill-assunt tal-attur jew tal-konvenut tan-nuqqas ta' korrispondenza bejn il-konfini apparenti u l-konfini kif suppost ikunu. Jingħad ukoll bhala materja ta' dritt illi f'din ix-xorta ta' azzjoni l-principju risalit għad-dritt Ruman - *actore non probante reus absolvitur* - ma japplikax. Dan għaliex iż-żewġ kontendenti għandhom l-oneru li jippruvaw l-estensjoni tal-fond rispettiv tagħhom. Il-prova tista' ssir bi kwalunkwe mezz, anke permezz ta' dokumenti u verifika teknika bazata fuq l-istess dokumenti[1].

---

[1] Ara sentenza ta' din il-Qorti, diversament komposta, in re: **Albert. Mizzi v Rita Azzopardi**, 27 ta' Marzu 1996; C Massimo Bianca, Diritto Civile, Vol. 6 La Proprieta` (sena 1999) para 216 paġna 433 inkluża n-nota numru 6 fl-istess paġna.

9. M’hemm l-ebda dubju li l-każ preżenti huwa wieħed ta’ inċertezza soġġettiva.

10. Sewwa għamlet l-Ewwel Qorti li ma ppretendietx li l-attur iressaq il-prova dijabolika, meħtieġa fl-azzjoni rivendikatorja, f’liema każ il-konvenut ma kien ikollu bżonn jipprova xejn (għajr il-pussess); imma stenniet li kemm tal-attur kif ukoll tal-konvenut jipproduċu provi dwar safejn iwasslu l-fondi rispettivi tagħhom.

11. Dawn il-kunsiderazzjonijiet iwasslu lil din il-Qorti biex tiċħad l-ewwel aggravju.

It-tieni aggravju

12. L-appellant ilum lill-Ewwel Qorti talli ma tatx każ tal-pjanta tal-Għammieri li skontu turi li l-familja Brincat, li kienu gabillotti tiegħu, kienu jaħdmu l-feles in kwistjoni. Din il-Qorti tqis li apparti li din il-pjanta mhix prova ċara ta’ din l-allegazzjoni, l-Ewwel Qorti straħet fuq provi oħrajn, inkluż il-fatt li l-konfini bejn iż-żewġ proprjetajiet huwa mmarkat minn ħajt tas-sejjieħ dritt; li f’xi żmien kien hemm fetħa fih li ngħalqet; li hemm prova li l-feles kien jinħadem mill-gabillotti tal-attur. Jaqa’ fil-*vires* tal-qorti li quddiemha jitressqu l-provi li tislet il-konklużjonijiet tagħha mill-materjal

probatorju li tikkunsidra l-iktar kredibbli u attendibbli. Skont prattika antika tal-foro tagħna, din il-Qorti ta' reviżjoni ma tiddisturbax kif ġieb u laħaq din id-diskrezzjoni vestita fit-tribunal tal-ewwel istanza. Tindaħal biss jekk il-provi jkunu tali li ma setgħux loġikament u skont il-bon sens iwasslu għall-istess konklużjoni li tkun waslet għaliha l-Ewwel Qorti. Ħaġa li ma tokkorrix fil-każ preżenti.

13. It-tieni aggravju huwa wkoll miċħud.

It-tielet aggravju

14. Din il-Qorti ma taqbilx mal-appellant li pussess mill-gabillott mhuwiex pussess mis-sid, anke għall-fini ta' preskrizzjoni akkwiżittiva. Dan huwa spropożitu legali kbir. Huwa ovvju li l-pussess tal-inkwilin huwa pussess ta' sidu. B'danakollu, għall-fini ta' din il-kawża, din hija kwistjoni akkademika. L-Ewwel Qorti ma qalitx li kien hemm użukapjoni. Hija kkonkludiet li sa fejn hu magħruf l-art kienet dejjem fil-pussess tal-attur u li mill-konfigurazzjoni taż-żewġ proprjetajiet jidher li kienet tifforma parti mill-estensjoni tar-raba' tiegħu.

15. Dan l-aggravju huwa għal kollox bla siwi.

16. Fl-aħħarnett din il-Qorti tosserva li dak li wassal lill-attur jiftaħ din il-kawża kienet il-pretenzjoni tal-konvenut, ibbażata fuq il-pjanta tal-Għammieri, li r-razzett u l-feles art kienu jappartjenu lilu. Imbagħad kif l-attur ikkontesta din il-pretenzjoni, wieġeb, fir-rikors ġuramentat tiegħu, li qatt ma ppretenda li r-razzett kien tiegħu. Tweġiba xejn veritjera. L-ammissjoni li r-razzett huwa tal-attur huwa indizju ferm qawwi li l-feles in kwistjoni, li jiġi bejn ir-razzett u l-bqija tal-proprjeta` tal-attur, li jikkonsisti f'għelieqi, huwa wkoll tal-attur.

Decide

17. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż tal-ewwel istanza kif deċiżi mill-Ewwel Qorti. Spejjeż ta' dan l-appell a karigu tal-appellant.

Mark Chetcuti	Robert G. Mangion	Grazio Mercieca
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
ss