MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI**

Seduta tad-9 ta' Marzu, 2007

Appell Civili Numru. 784/1991/2

Paul Buhagiar, Paolina Buhagiar u George Buhagiar

v.

John Pace u b'digriet tal-20 ta' Frar 2003, stante l-mewt ta' John Pace, il-kawza tkompliet fil-persuna ta' Teresa Pace, Marie Louise Grech, Doreen Dimech u John Joseph Pace

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. L-atturi Paul Buhagiar, Paolina Buhagiar u George Buhagiar istitwew din l-azzjoni rivendikatorja b'citazzjoni

pprezentata fl-1 ta' Awissu 1991, fejn talbu lill-Prim Awla tal-Qorti Civili tiddikjara illi l-konvenut John Pace okkupa u bena parti minn art proprjeta` taghhom li tinsab fil-Madliena, u konsegwentement tordnalu jirtira minn din l-art taghhom u jirripristinaha ghall-istat antecedenti ghal din l-invazjoni, jew tawtorizzahhom jaghmlu x-xogholijiet necessarji, f'kaz li dan ta' l-ahhar ma jottemperax ruhu mad-decizjoni taghha. It-talbiet attrici izda ma gewx milqugha mill-Prim Awla tal-Qorti Civili f'sentenza moghtija fis-26 ta' Marzu 2004, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta <u>in toto</u> ghall-ahjar intendiment tal-vertenza in ezami:

"Din hija azzjoni revindikatorja.

"Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien ta' biċċa art li tista' tinbena magħrufa bħala *tal-Madliena* jew *ta' Kafkaf*, fil-Madliena, limiti ta' Ħal Għargħur, li kienu kisbu b'kuntratt tas-27 ta' Novembru 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. Il-konvenut huwa sid ta' biċċa art li tmiss ma' dik ta' l-atturi, u li kien kiseb b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Il-konvenut iżda daħal fuq l-art ta' l-atturi, ħa biċċa sew minnha, u bena ħitan fuq l-art ta' l-atturi.

"L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

"1. tgħid illi l-konvenut daħal u bena fuq l-art ta' l-atturi;

"2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju joħroġ mill-art ta' l-atturi u jerġa' jġibha kif kienet qabel; u

"3. jekk iż-żmien mogħti lill-konvenut igħaddi bla ma l-konvenut jagħmel dak li tordnalu l-qorti, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħol li jkun meħtieġ, u jħallas l-ispejjeż il-konvenut.

"Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra interpellatorja tat-23 ta' Marzu 1991 u ta' ittra uffiċjali tat-2 t'April 1991.

"Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

"1. minn imkien ma jirriżulta illi l-atturi għandhom xi titolu fuq l-art; u

"2. l-art hija ta' terzi u mhux ta' l-atturi.

"Ix-xhieda f'din il-kawża nstemgħu quddiem periti ġudizzjarji, u l-A.I.Ċ. Frederick Doublet, li nħatar perit tekniku, irrelata fis-26 t'Ottubru 2001[1].
L-azzjoni ta' l-atturi hija azzjoni revindikatorja. Biex tirnexxi din l-azzjoni, ma hux biżżejjed għall-atturi li juru illi l-konvenut ma għandux titolu għall-art li għandu f'idejh; iridu juru wkoll illi l-art hija tagħhom. Il-fatt illi l-konvenut stqarr, fis-seduta tas-17 ta' Novembru 1992 quddiem il-periti ġudizzjarji, illi bena fuq art akbar minn dik li għandu titolu għaliha, ma hux biżżejjed, għax l-atturi jridu juru illi l-art żejda li ħa l-konvenut hija tagħhom.

"Biex l-atturi jagħmlu l-prova tal-proprjetà tagħhom, ma hux biżżejjed illi juru titolu derivattiv, bħal ma hu kuntratt ta' bejgħ-u-xiri: ma hux biżżejjed juru illi xtraw l-art mingħand l-awtur tagħhom, għax iridu juru wkoll illi l-awtur tagħhom kien sid dik l-art biex seta' jgħaddiha lilhom, billi *nemo dat quod non habet*. Għall-istess raġuni, ma hux biżżejjed għall-atturi juru illi l-awtur tagħhom kien xtara mingħand ħaddieħor l-art li wara biegħ lilhom; iridu juru wkoll illi l-awtur ta' l-awtur tagħhom kien tassew sid dik l-art.

"Li hu meħtieġ għall-atturi hu li juru titolu oriġinali, *i.e.* titolu illi l-validità tiegħu ma tiddependix fuq titolu preċedenti, u li juru kif dak it-titolu oriġinali twassal sa għandhom. Fil-każ ta' proprjetà immobbli, bħal fil-każ tallum, it-titolu oriġinali li hu meħtieġ għall-għanijiet tal-*probatio diabolica* ta' l-azzjoni revindikatorja huwa t-titolu tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, jew użukapjoni.

[1] *Foll.* 76 *et seqq.*

"L-elementi ta' l-użukapjoni huma ż-żmien u l-pussess. L-użukapjoni ta' għaxar snin, imbagħad, teħtieġ ukoll il-*bona fides* u titolu tajjeb biex igħaddi l-proprjetà.

"Għalkemm il-pussess jeħtieġ li jkun kontinwu u mhux miksur għaż-żmien kollu li tgħid il-liġi, l-attur fil-prova tal-kontinwità għandu l-għajnuna ta' preżunzjonijiet *iuris tantum*, bħal ma hi dik *probatis extremis media præsumuntur*, li toħroġ mill-art. 529 tal-Kodiċi Ċivili:

" **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.

"Li rridu naraw mela hu jekk l-atturi wrewx titolu għall-art u jekk bejn id-data ta' dak it-titolu u ż-żmien meta tilfu l-pussess għaddiex mhux anqas miż-żmien li trid il-liġi għall-użukapjoni. Ma hux meħtieġ ukoll illi l-pussess kien għal dak iż-żmien kollu f'idejn l-atturi; hu biżżejjed li l-pussess kien għal parti minn dak iż-żmien f'idejn l-awtur tagħhom, għax, bħala suċċessuri partikolari, jistgħu jgħaqqdu ż-żmien meta l-art kienet f'idejn l-awtur tagħhom maż-żmien meta l-art kienet f'idejhom, kif igħid l-art. 530(2) tal-Kodiċi Ċivili:

" **530.** (2) Is-suċċessur b'titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista' jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess.

"Hu meħtieġ, iżda, li tintwera s-suċċessjoni tat-titolu mingħand l-awtur ta' l-atturi sa għandhom biex ikun hemm il-kontinwità tal-pussess.

"L-atturi kisbu l-art li dwarha saret il-kawża mingħand *Lay Lay Company Limited* b'kuntratt tas-27 ta' Novembru 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. It-titolu kien ta' subenfitewsi għal dejjem, u l-kejl ta' l-art murija fuq il-kuntratt huwa ta' sebat elef mija u disgħa u ħamsin punt deċimali erbgħa metri kwadri (7,159.4 m^2). *Lay Lay Company Limited* kienet kisbet parti mill-art b'kuntratt tat-

23 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, u parti oħra b'kuntratt tad-29 ta' Settembru 1980, ukoll fl-atti tan-Nutar Antoine Agius. L-art li kienet kisbet *Lay Lay Company Limited* hija akbar mill-art li wara għaddiet lill-atturi; għalhekk ma nistgħux ngħidu illi l-pussess kollu li kellha *Lay Lay Company Limited* għadda f'idejn l-atturi.

"Il-perit tekniku qabbel il-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi ma' dik mehmuża mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' *Lay Lay Company Limited* tat-23 ta' Settembru 1980 u sab illi ż-żewġ pjanti ma jaqblux, mhux biss għax l-art li kisbet *Lay Lay Company Limited* kienet akbar minn dik li wara għaddiet lill-atturi, iżda wkoll għax il-konfini iċċaqalqu. Barra minn hekk, sab ukoll illi l-art kontestata ma tidhirx fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi[2]. Il-perit fisser din id-diskrepanza billi qal illi " Jekk Michael Axisa li kien deher f'isem *Lay Lay Company Limited* sab diskrepanzi mill-pjanta tal-kuntratt li xtara bih, seta' ikkorreġihom u biegħ fuq pjanta aktar akkurata"[3]. Il-perit kompla jgħid illi "Li xtraw l-atturi kien fuq pjanta differenti li ma jsegwix minnha li l-konvenut invadielhom l-art tagħhom"[4].

"Dan juri illi, safejn jolqot l-art li dwarha saret il-kawża, ma hemmx kontinwità bejn il-pussess ta' l-atturi u dak li kienet kisbet *Lay Lay Company Limited*, l-awtriċi tagħhom. Fin-nuqqas ta' din il-kontinwità, lanqas ma hu meħtieġ li naraw jekk l-awturi ta' *Lay Lay Company Limited* kellhomx titolu għall-art kontestata. Barra mill-fatt illi din il-prova ma saritx, ukoll li kieku saret ma kinitx tgħin lill-atturi billi fuq il-pjanta li tifforma parti mit-titolu tagħhom ma hijiex imdaħħla wkoll il-parti kontestata u għalhekk ma hemmx ir-rabta mat-titolu tal-bidu tal-pussess li jrid l-art. 529 tal-Kodiċi Ċivili.

---

2 Ara para. 22.0(vii) tar-relazzjoni, *fol*. 116.

3 Para. 23.12, tar-relazzjoni, *fol*. 119.

4 *Ibid*.

"Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, lill-atturi ma seħħilhomx li jagħmlu l-*probatio diabolica* tat-titolu tagħhom, u l-azzjoni tagħhom ma tistax tirnexxi.

"Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża."

L-APPELL TAL-ATTURI

2.1 L-atturi hassewhom aggravati b'din id-decizjoni u interponew appell minnha fuq l-aggravju li l-ewwel Qorti ghamlet interpretazzjoni skoretta tal-ligi u tal-fatti.

2.2 L-appellanti jillanjaw li ghalkemm huwa minnu li fl-azzjoni rivendikatorja l-atturi jridu jipprovaw li l-art hija taghhom u li mhux bizzejjed li jipprovaw li din mhix tal-konvenut, l-ewwel Qorti esegiet prova ta' livell oghla minn dak li trid il-ligi u l-gurisprudenza. Jissottomettu li rrizulta li l-konvenut akkwista plot minghand in-Nutar Angelo Sammut b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 1986, bil-kejl ta' 887 metri kwadri u li hu bena fuq estensjoni ta' art tal-kejl superficjali ta' tomna, u ghalhekk okkupa circa 280 metri kwadri art ta' terzi, fatt li ammetta l-istess konvenut fix-xiehda tieghu tas-17 ta' Novembru, 1992. L-atturi akkwistaw art ta' estensjoni ta' 7159.4 metri kwadri minghand Lay Lay Company Limted permezz ta' kuntratt tas-27 ta' Novembru, 1981. Lay Lay Company Limited kienet akkwistat l-art minghand British Overseas Trading Limited u Sullivan & Sullivan Limited b'kuntratt tat-23 ta' Settembru 1980, li min-naha taghhom akkwistaw l-art minghand il-Perit John Spiteri b'kuntratt ppublikat fis-27 ta' Mejju, 1964. Il-Perit Spiteri kien akkwista l-art b'kuntratt tad-29 ta' Dicembru 1961, in atti Nutar Joseph Spiteri. Izidu li l-Perit Tekniku, l-AIC Frederick Doublet, fir-rapport tieghu kkonkluda li l-konvenut kien okkupa 77 metri kwadri mill-art proprjeta` ta' l-atturi u ndika l-istess fuq il-pjanta annessa mar-relazzjoni tieghu, izda ma kienx konvint li l-200 metri kwadri l-ohra okkupati mill-konvenut kienu jappartjenu lill-atturi.

2.3 Jissottomettu l-appellanti illi dak pretiz mill-ewwel Qorti, cioe` li l-atturi juru titolu originali, li l-validita` tieghu

ma tiddependix fuq titolu precedenti u li jipprovaw kif dan it-titolu wasal ghandhom, mhux possibbli u ma jezisti fl-ebda kaz rigwardanti titolu fuq immobbli. Jghidu li f'kull provenjenza ta' immobli, wiehed jara t-titolu precedenti liema titolu/i jmur lura almenu tletin sena, abbinat mal-pussess.

2.4 Jissottomettu inoltre li s-sistema adoperata mill-Perit Tekniku biex irrediga r-rapport tieghu ma kenitx wahda felici, stante li dan qasam ir-rapport tieghu fi tnejn, kif jirrizulta mill-paragrafu numru 26.0, fejn il-Perit jghid li dak relatat minnu sal-paragrafu 25, gie redatt qabel ma gew ezaminati l-provi kollha - izda dan ma kellux iwassal ghall-konkluzzjoni raggunta mill-ewwel Qorti. Il-Perit tekniku bbaza l-ewwel parti tar-relazzjoni fuq id-dokumenti li kellu a disposizzjoni tieghu sa dak l-istadju, imbaghad wara li gew prezentati s-"surveys" u l-pjanti mill-Perit Brian Ebejer, ezamina bir-reqqa tali provi, sab li kienu korretti f'parti minnhom u wasal ghall-konkluzzjoni li saret invazjoni mill-konvenuti ta' 77 metri kwadri mill-art ta' l-atturi. L-atturi qabbdu lill-Perit Ebejer jaghmel "survey" peress li l-Perit tekniku stess kien qal fil-presenza taz-zewg partijiet li ma kienx f'posizzjoni li jaghmel "survey" ta' l-art in kwistjoni stante li ma kellux l-ghodda necessarja. Tali "survey", bil-permess tal-Qorti, gie pprezentat u kkonfermat mill-Perit Ebejer. B'din il-prova l-Perit tekniku kkonkluda li l-invazjoni mill-konvenuti fl-art ta' l-atturi kienet ta' 77 metri kwadri ghalkemm ma setax jghid li l-200 metri kwadri rimanenti kienu ta' l-atturi – dan izda ma ghandux ifisser li t-talba attrici kellha tigi michuda <u>in toto</u> u din kellha tintlaqa` fir-rigward ta' dawn is-77 metri kwadri. Jidher pero` li l-ewwel Qorti skartat din id-dikjarazzjoni tal-Perit Tekniku u ghamlet il-konkluzzjoni taghha mill-paragrafi precedenti – li kienu qed jikkunsidraw biss parti mill-provi prodotti.

Ghalhekk l-appellanti talbu li din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u tilqa` t-talbiet attici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUT JOHN PACE ET U L-AVENTI KAWZA TIEGHU

3.1 Il-konvenuti huma tal-fehma li s-sentenza appellata hija gusta u ghandha tigi konfermata bl-ispejjez.

3.2 Jissottomettu li l-Qorti ta' Prim Istanza kienet spjegat illi kien irrizulta li fir-rigward ta' l-art de quo ma kienx hemm kontinwita` bejn il-pussess taghhom ta' l-art mal-pussess li kien kiseb l-awtur taghhom. Irrizultalha wkoll li l-art de quo ma kenitx imdahhla fil-pjanta li tifforma parti mit-titolu ta' l-attur u ghalhekk ma kienx hemm rabta mat-titolu tal-bidu tal-pussess kif jesigi l-Artikolu 529 tal-Kodici Civili. Ghalhekk ikkonkludiet illi l-atturi ma kienx irnexxielhom jaghmlu l-'prova diabolica' tat-titolu taghhom u l-azzjoni ma setghetx tirnexxi.

Jghidu li element essenzjali sabiex tirnexxi l-azzjoni rivendikatorja hu li r-rivendikant jipprova li ghandu dominju fuq il-haga li jrid jirrivendika, liema prova trid tkun pjena u konvincenti u li r-rivendikant irid juri titolu car u preciz. L-appellanti, izda ma ssodisfawx dan ir-rekwizit tad-dominju taghhom fuq l-isqaq, ossija habel, in kwistjoni. Anzi l-provenjenza ta' l-art prodotta mill-atturi tikkundanna ghall-falliment cert l-azzjoni attrici, ghaliex kif irrilevat l-ewwel Qorti, l-art miksuba mill-Lay Lay Company Limited kienet akbar minn dik li ghaddiet lill-atturi u rrizulta lill-Perit Tekniku li l-pjanta mehmuza mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' Lay Lay Company Limited ma taqbilx ma' dik annessa mal-kuntratt ta' akkwist ta' l-atturi. F'dan ir-rigward il-Perit Tekniku qal li jekk l-awtur ta' l-appellanti kien sab diskrepanza messha giet irrangata – "Li xtraw l-atturi kien fuq pjanta differenti li ma jsegwix minnha li l-konvenut invadielhom l-art."

3.3 Fir-rigward ta' l-argument dwar is-"survey" u n-necessita` tieghu, ighidu li fl-eskussjoni tieghu l-perit tekniku eskluda kategorikament in-necessita` li jsir dan is-"survey" peress li dan "ma jista` jservi xejn ghall-mertu ta' din il-kawza." Inoltre, r-rapport peritali ghalkemm korrett fil-parti kbira tieghu, fih konkluzzjoni skorretta li ma tirriflettix dak li ntqal qabel fl-istess rapport. Kuntrarjament

ghal dak li qalu l-appellanti, din mhix kwistjoni ta' sistema infelici li uza l-perit tekniku, izda kwistjoni ta' fatti u ta' provi.

KONSIDERAZZJONI TA' DIN IL-QORTI

4.1 Il-lanjanzi ta' l-appellanti jikkoncernaw il-grad ta' prova rikjest mill-ewwel Qorti ghas-success ta' l-azzjoni rivendikatorja, kif ukoll l-apprezzament tal-provi prodotti.

4.2 L-appellanti jilmentaw illi l-Qorti ta' l-ewwel grad esigiet prova ta' livell aktar gholi minn dak li trid il-ligi u minn dak zvillupat mill-gurisprudenza, sabiex tkun tista` tirnexxi azzjoni ta' din ix-xorta. Jissottomettu li ghalkemm jaqblu li mhux bizzejjed li f'azzjoni bhal din jigi ppruvat illi l-art ma tappartjenix lill-konvenut, mhux possibbli li l-attur jipprova titolu originali li ma jiddependix, ghall-validita` tieghu, fuq titolu precedenti kif ppretendiet l-ewwel Qorti liema titolu la hu possibbli u lanqas jezisti fil-kaz ta' titoli rigwardanti mmobbli, fejn il-provenjenza tigi accertata wara ezami tat-titolu precedenti, liema titolu jew titoli jmorru lura ghal tletin sena, abbinat mal-pussess.

4.3 Jghidu li l-konvenut kien akkwista art tal-kejl ta' 887 metri kwadri minghand in-nutar Angelo Sammut b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 1986, izda bena fuq estensjoni tal-kejl superficjali ta' tomna u ghalhekk, kif ammetta l-istess John Pace, kien okkupa circa 280 metri kwadri art proprjeta` ta' terzi. L-atturi akkwistaw art ta' kejl ta' 7159.4 metri kwadri b'kuntratt tas-27 ta' Novembru 1981, minghand Lay Lay Company Limited, li min-naha taghha akkwistat l-art minghand is-socjetajiet British Overseas Trading Limited u Sullivan & Sullivan Limited b'kuntratt tat-23 ta' Settembru, 1980. Dawn iz-zewg socjetajiet kienu xtraw l-art minghand il-Perit John Spiteri b'kuntratt tas-27 ta' Mejju 1964, u dan ta' l-ahhar kien akkwistaha b'kuntratt tad-29 ta' Dicembru, 1961.

5.1 Din il-Qorti wara li rat l-atti processwali u ezaminat is-sentenza appellata tibda billi tosserva illi l-aggravju dwar il-grad ta' prova rikjest biex tigi intentata azzjoni

rivendikatorja b'success huwa gustifikat, fis-sens li l-Qrati taghna tul il-milja taz-zmien, immitigaw il-"probatio diabolica" rikjesta mill-parti rivendikanti. Filwaqt li huwa minnu li fl-azzjoni rivendikatorja l-prova tat-titolu ta' proprjeta` ta' l-atturi ghandha tkun wahda netta u inekwivoka u li fin-nuqqas id-dubju jirrizolvi ruhu favur il-parti konvenuta, dik il-Qorti ftit li xejn elaborat dwar xi tkun il-posizzjoni ta' l-atturi fid-dawl ta' l-izvilluppi li saru fil-gurisprudenza mill-ottika ta' l-azzjoni imsejjha "azzjoni publiciana". F'dan ir-rigward gie ritenut minn din il-Qorti diversament komposta fil-kawza fl-ismijiet **John Vella et v. Sherlock Camilleri**[5] illi –

"Ammess dan il-principju, il-Qrati taghna, konsapevoli bid-diffikulta` li ssir tali prova, u fl-interess tal-gustizzja, accettaw il-possibilita` li attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-actio publiciana. Hekk, fil-kawza Attard nomine vs Fenech deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fit-28 ta' April, 1875 (Vol VII p.390) osservat

'che l'azione intentata dall'attore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e` duplice, la reivindicatoria e la publiciana, giusta i principii della legge Romana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa, che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; colla seconda di averne avuto il possesso; e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo. Che e` ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stesso oggetto" (sottolinear tal-Qorti) (ara wkoll **"Fenech v. Debono**, Prim Awla, 14 ta' Mejju, 1935, Vol XXIX – 1 – 488).

"Dan il-principju kien jezisti fid-Dritt Ruman, u mhux talli mhux inkompatibbli mal-Kodici Civili odjern, izda gie accettat mill-Qrati taghna bhala principju validu li ghadu jezisti fil-ligi Maltija, kif fuq intwera. Skond dan il-principju, mhux mehtieg li l-attur jipprova titolu originali fuq il-proprjeta` izda hu bizzejjed li jipprova dritt fuq l-art

[5] Deciza 12 ta' Dicembru 2002

anterjuri (ghal) dak tal-konvenut. Ir-rizultat, ovvjament ma jkunx bhal vindicatoria li kwazi kwazi tiddeciedi t-titolu ta' l-attur erga omnes, imma r-rizultat ikun fil-konfront tal-konvenut, it-titolu ta' l-attur huwa ahjar minn dak tal-konvenut, u dan ta' l-ahhar m'ghandux jithalla fit-tgawdija ta' l-art a skapitu ta' min ghandu dritt aktar minnu."

5.2 Din l-azzjoni hija accettata mill-Qrati taghna u ghadha tigi applikata tant li fil-kawza diga` precitata intqal **–**

"Fil-gurisprudenza Taljana gie spjegat 'che il principio che il rivendicante deve provare rigorosamente il suo dominio era temperato in diritto romano dai principii dell'azione publiciana, per cui nella rivendicazione prevaleva quello dei contraenti che 'potiore jura ostendit', u inoltre intqal 'che nel urgente diritto Italiano non e` piu` ammessa l'azione publiciana del diritto Romano.' Il-gurisprudenza Maltija pero` ma jidhirx li segwiet il-gurisprudenza Taljana fuq daqshekk, malgrado l-kwazi-identita` tad-disposizzjoni ta' l-artikolu 18 tal-ligi Taljana u l-artikolu 439 tal-ligi taghhna, probabilment ghaliex id-dritt Ruman baqa` dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-dritt taghna."

5.3 Inoltre, fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet **Attard v. Fenech** intqal kjarament li dawn iz-zewg azzjonijiet "si possono cumulare e le disposizioni dell'Ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni."

5.4 Illi fuq l-iskorta tal-principji enuncjati hawn fuq jirrizulta li l-Qorti ta' l-ewwel grad tat interpretazzjoni inkompleta tal-ligi u l-gurisprudenza dwar il-materja. L-atturi ma humiex obbligati li jipprovaw f'kull u taht kwalsiasi cirkostanzi titolu originali biex jirnexxu fl-azzjoni minnhom intentata – lanqas ghandhom bzonn jipprovaw bilfors titolu fuq l-art li jmur lura tletin sena u pussess ghal dak iz-zmien. Huwa bizzejjed, ghal fini ta' prova, li r-rivendikant, f'dan il-kaz l-atturi, jipprova li t-titlu u l-pussess minnu pretizi fuq l-immobbli de quo jkunu ahjar u aqwa minn dawk tal-parti avversarja. Dan kien l-ezami li kellha taghmel il-Qorti ta' l-ewwel grad fil-kaz odjern. Tali metodologija tassumi aktar sens meta wiehed japplikaha ghall-kaz in ezami mnejn jirrizulta li certi diffikultajiet li

nqalghu huma in parte konsegwenza ta’ spostamenti ta’ linji ta’ konfini minhabba l-formazzjoni ta’ toroq godda u agir abbuziv da parti tal-konvenut appellat.

6. Ma hemmx l-icken dubju illi kemm l-ewwel Qorti kif ukoll il-perit tekniku nominat minnha ghamlu li setghu biex jirrizolvu l-vertenza li nqalghet bejn il-partijiet minkejja l-komplessita` u d-diffikultajiet li kien hemm x’taffronta. Fil-fatt jirrizulta li, minkejja r-rigidita` ta’ l-ewwel Qorti fl-esposizzjoni tad-dottrina legali f’din il-materja u l-konkluzzjoni raggjunta minnha finalment, l-istess Qorti tat spazju u opportunita` ampja liz-zewg nahat biex jaghmlu l-provi taghhom u kien biss f’dawk il-waqtiet meta, gustament, dehrilha li xi naha kienet mankanti li hija interveniet biex tichad talbiet maghmulin wara li l-istadju tal-gbir tal-provi kien inghalaq.

7. Jekk wiehed jezamina l-att ta’ citazzjoni promotorju jsib li l-atturi rivendikanti ppremettew inter alia li (ara l-ahhar prmessa qabel it-talbiet):
“il-konvenut invada parti sostanzjali ta’ l-art ta’ l-istanti u kkostruwixa hitan fuq l-istess proprjeta` ta’ l-istanti.”

F’paragrafu 5 tad-dikjarazzjoni annessa mac-citazzjoni (fol. 3 tal-process) imbaghad l-atturi appellanti jelaboraw hekk,
“Illi minn investigazzjoni maghmula mill-esponenti, irrizulta illi meta huwa (i.e. il-konvenut) nghata permess tal-bini tal-PAPB, dan il-permess kellu kondizzjoni illi l-konvenut kellu tomna art cioe` 1124 metru kwadru. Peress illi l-konvenut kien akkwista 887 metru kwadru biss, huwa kellu dolozament jinvadi art ta’ terzi (f’dan il-kaz ta’ l-esponenti) b’almenu 240 metru kwadru biex b’hekk jikkonforma ruhu mal-kondizzjoni imposta mill-PAPB.”

8. Minn ezami tar-relazzjoni peritali tal-perit tekniku Frederick C. Doublet, nominat mill-ewwel Qorti, jirrizulta kjarament li dan il-perit ghall-bidu wasal biex jaghmel rapport fuq provi li kellu ghad-disposizzjoni tieghu sal-10 ta’ Novembru 1995 (ara a fol. 101 tal-process) izda in segwitu deherlu li kien opportun li fuq rikjesta tieghu (ara para. 20.0, fol. 25 tar-relazzjoni, fol. 101 tal-process) jitlob

kjarifiki ulterjuri minghand l-Arkitett Brian Ebejer. Wara li sar dan, iz-zewg periti gudizzjarji ddiskutew l-kaz bejniethom, saru disinji u kostatazzjonijiet ulterjuri mill-istess perit tekniku, biex imbaghad finalment, il-perit tekniku kkonkluda hekk (ara fol. 127 tal-process, fol. 38 tar-relazzjoni peritali) li,
"(i) Il-konvenut okkupa art aktar milli akkwista bil-kuntratt Dok B tat-12/7/1986, u dan anke fuq il-genb lejn l-art ta' l-atturi.

(ii) Il-konvenut okkupa bicca art ta' l-atturi kif indikata bl-ittra 'B', u murija 'hatched' fi Drg: NO. 3050-5 annessa ma' din ir-relazzjoni.

(iii) L-arja superficjali ta' din il-bicca art ta' l-atturi, imkejla kif imfisser fuq sa nofs il-hitan, hija cirka sebgha u sebghin metru kwadru (77m.k.)" (sottolinear ta' din il-Qorti).

9. In segwitu ta' din ir-relazzjoni, saret eskussjoni tal-perit tekniku fuq talba tal-parti konvenuta li fiha saru domandi u risposti bil-miktub, izda ma jidhirx li l-perit tekniku varja b'xi mod il-konkluzzjoni raggjunta minnu. Da parti tieghu l-konvenut ipprova jottjeni l-isfilz tad-dokumenti BE1 u BE2 li fuqhom deher evidenti li kien mexa l-perit tekniku imma din it-talba giet michuda. Giet michuda wkoll it-talba tal-konvenut biex isir "survey" addizzjonali, u mhux "ex parte", minn "surveyor" indipendenti (ara digriet tal-24 ta' April 2003, fol. 180 tal-process). Il-parti konvenuta ma intavolat ebda appell minn dawn id-digrieti, u lanqas ma jirrizulta li sar xi appell incidentali mill-konvenut.

10. Mill-atti rrizulta inoltre li l-atturi kisbu l-art li dwarha saret il-kawza minghand is-socjeta` Lay Lay Company Limited b'kuntratt tas-27 ta' Novembru 1981, fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. Skond l-ewwel Qorti, u din il-Qorti taqbel maghha, l-art miksuba originarjament mil-Lay Lay Company Limited (ara atti tat-23 ta' Settembru 1980 u 29 ta' Settembru 1980, ippubblikati min-Nutar Antoine Agius), kellha dimensjoni akbar mill-art li wara ghaddiet ghand l-atturi u, kif qalet l-ewwel Qorti

"Ghalhekk ma nistghux nghidu illi l-pussess kollu li kellha Lay Lay Company ghadda f'idejn l-atturi" (kelma sottolineata minn din il-Qorti).

Issa billi l-ewwel Qorti sabet li l-pjanta mehmuza mal-kuntratt ta' akkwist ta' l-atturi u dik murija fil-kuntratt ta' akkwist ta' Lay Lay Company Limited tat-23 ta' Settembru 1980, ma kenux jaqblu kemm ghaliex l-art ottenuta mill-atturi kienet icken fid-daqs u kemm ukoll ghaliex il-konfini ccaqilqu, u billi l-perit tekniku kien ikkummenta li l-fatt "li xtraw l-atturi kien fuq pjanta differenti li ma jsegwix minnha li l-konvenut invadhielhom l-art taghhom", allura finalment ikkonkludiet li,
"safejn jolqot l-art li dwarha saret il-kawza, ma hemmx kontinwita` bejn il-pussess ta' l-attur u dak li kisbet Lay Lay Company Limited, l-awtrici taghhom."

11. Fil-fehma ta' din il-Qorti pero`, darba li l-ewwel Qorti dehrilha li ghandha tammetti provi ulterjuri 'ex parte' – Dok BE1 u Dok BE2 – ghal fini ta' kjarifikazzjoni dwar il-konfini, u darba li l-perit tekniku wasal ghall-konkluzzjoni li kien jirrizultalu li t-talba attrici kienet gustifikata kwantu ghal parti mill-estensjoni ta' l-art reklamata mill-atturi, dik il-Qorti kien messha laqghet it-talbiet attrici kwantu ghal kejl ta' sebgha u sebghin (77) metru kwadru (minflok il-pretensjoni originali ta' mitejn u tmenin (280) metri kwadri) u mhux, kif ghamlet, ghaddiet biex cahdet kompletament it-talba attrici. Tajjeb li jigi sottolineat illi l-kostatazzjoni finali milhuqa mill-perit tekniku gudizzjarju ma kenitx wahda azzardata. Huwa veru li l-perit gudizzjarju kkonduca l-inkarigu tieghu bis-sulluzzu, imma minkejja kollox ir-ricerka kondotta minnu kienet mirata esklussivament biex tinsab il-verita` u ssir gustizzja. Darba li l-perit tekniku deherlu li kien ottjena t-taghrif kollu li seta' jigbor u li kien relevanti ghall-kaz, huwa jispecifika hekk fir-relazzjoni tieghu (ara para. 26.14, pagna 38 tar-rapport tekniku, a fol. 127 tal-process):
"Gie preparat Drg. No 3050-5 li juri l-estensjoni ta' kemm fil-fatt invada l-konvenut fl-art ta' l-atturi. Dan jirrizulta, b'kejl sa nofs il-hitan kif muri bl-arja B murija 'hatched', f'cirka 828 piedi kwadri (jew circa 77 metru kwadru)."

Konfrontati b'rizultanza daqstant netta, il-konvenuti ma kellhom ebda twegiba ta' sostanza, ghajr li jippruvaw jingaggaw is-servizzi ta' "surveyor" indipendenti, liema talba giet respinta u ma gietx appellata.

12. In effett dak li jirrizulta mill-provi huwa li filwaqt li kien minnu li l-konvenut John Pace qabad u impussessa ruhu abbuzivament minn porzjoni ta' art li 'ex admissis' kien jaf li ma kenitx tieghu, ergo akkwistaha b'pussess ghal kollox vizzjat, l-atturi min-naha taghhom irnexxilhom juru u jippruvaw sufficjentement li ta' lanqas sa kejl superficjali fuq medda ta' sebgha u sebghin (77) metru kwadru, dik l-art kienet mhux biss ma tappartjenix lill-konvenut (fatt inkontestat), imma li kienet ukoll taghhom. Fi kliem iehor, li kieku l-grad ta' prova ssofferma ruhu sal-punt li dik l-estensjoni ta' l-art ma kenitx tappartjeni lill-konvenuti allura ma kenitx tkun bizzejjed, <u>imma l-atturi marru oltre minn hekk ghaliex stabbilew li sa kejl ta' 77 metru kwadru dik l-art li giet invaza mill-kontroparti konvenuta kienet tabilhaqq tappartjeni lilhom</u>.

13. Fl-ahharnett tajjeb li jigi rilevat li minkejja li l-atturi argumentaw li l-ewwel Qorti kien messha laqghet it-talba taghhom in kwantu tirrigwarda estensjoni ta' art ta' 77 metru kwadru, it-talba taghhom fir-rikors ta' appell hija mirata ghal fini ta' revoka tas-sentenza appellata <u>bl-akkoljiment tat-talbiet attrici</u>. Issa peress li fid-dikjarazzjoni akkompanjanti l-att tac-citazzjoni (para. 5), l-atturi ppretendew li l-invazjoni da parti tal-konvenut fil-konfront taghhom kienet "b'almenu 240 metru" kwadru, allura jfisser li effettivament il-pretensjoni taghhom kienet gustifikata biss parzjalment, u tali fatt u insistenza da parti taghhom fit-talba kif fuq inghad ghandha ssib riskontru fl-ispartizzjoni tal-kap ta' l-ispejjez.

14. Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi thassar u tirrevoka s-sentenza appellata kif moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Marzu 2004 u minflok:

(a) tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-konvenut okkupa u bena l-art imsemmija fic-citazzjoni li tinsab il-Madliena limiti tal-Gharghur <u>izda dan limitatament</u> ghal dik

il-parti indikata fir-relazzjoni peritali ta’ l-Artkitett u Inginier Civili Frederick C. Doublet fid-“drawing” numru 3050-5 b’dimensjoni ta’ cirka sebgha u sebghin (77) metru kwadru kif muri fl-imsemmija pjanta a fol. 126 tal-process (liema relazzjoni bil-pjanta b’kollox din il-Qorti qed tordna, a skans ta’ kull malintiz, li tigi annessa ma’ din is-sentenza biex tifforma parti integrali minnha);

(b) tilqa’ t-tieni talba attrici u konsegwentement tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien erba’ xhur mil-lum jirtiraw mill-art ta’ l-atturi indikata fil-paragrafu (a) ta’ dan id-dispozittiv u jirripristinaw l-istess art ghall-istat antecedenti ghall-invazjoni; u

(c) tilqa’ wkoll it-tielet talba attrici u konsegwentement, bla pregudizzju ghal kull dritt iehor spettanti lill-atturi skond il-ligi, f’kaz li l-perijodu ta’ erba’ xhur imsemmi fil-paragrafu (b) ta’ dan id-dispozittiv jghaddi inutilment, tawtorizza lill-atturi li, a spejjez tal-konvenuti, iwettqu x-xoghol mehtieg ta’ demolizzjoni ta’ kull kostruzzjoni fuq l-art imsemmija fil-paragrafu (a), liema xogholijiet ghandhom isiru taht is-supervizjoni u direzzjoni ta’ l-imsemmi A.I.C. Frederick Doublet.

Kwantu ghall-ispejjez, in vista ta’ dak originarjament pretiz mill-parti attrici u ta’ dak li qed jigi effettivament akkordat, dawn l-istess spejjez kemm ta’ l-ewwel istanza kif ukoll ta’ din l-istanza ghandhom jigu sopportati kwantu ghal zewg terzi (2/3) mill-konvenuti appellati u r-rimanenti terza parti (1/3) mill-atturi appellanti.

Deputat Registratur
Mgc

Anness “A”

Kopja tar-relazzjoni tal-Perit A.I.C. Frederick C. Doublet esebita fil-process a fol. 77 sa 128

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------