MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-30 ta' Settembru, 2011

Appell Civili Numru. 116/2003/1

**Joseph u Stella konjuġi Borg
v.
Mariano u Maria konjuġi Saliba**

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fil-21 ta’ Novembru 2008 mill-Qorti tal-Maġistrati, Għawdex, Superjuri, Ċivili li ċaħdet it-talba tagħhom biex jirrevindikaw biċċa art li qiegħda f’idejn il-konvenuti.

It-Talbiet tal-Atturi

2. L-atturi kienu fissru illi huma għandhom l-għalqa magħrufa bħala *ta’ Milied* fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl ta’ siegħ, bejn wieħed u ieħor, daqs mija u sebgħa u tmenin metru kwadru (187m^2). Din l-art – li huma xtraw

b'kuntratt tal-1 ta' Marzu 1973 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia – baqgħet l-istess art sħiħa li qabel huma kellhom b'titolu ta' qbiela. Fuq parti minn din l-art, fuq in-naħa tal-punent, hemm kwantità kbira ta' ġebel tal-qawwi li fl-antik kien inqata' mill-awturi tal-atturi minn barriera li hemm fil-qrib.

3. Il-konvenuti bla ebda jedd daħlu fil-parti tal-art tal-atturi fejn hemm dan il-ġebel wara li qalgħu u neħħew parti minn ħajt diviżorju tas-sejjigħ li kien hemm fuq in-nofsinhar tal-art tal-atturi u li kien jifred dik il-parti tal-art mill-art tal-konvenuti. Għalkemm l-atturi sejħulhom biex ma jidħlux aktar fl-art tagħhom, il-konvenuti baqgħu jidħlu u għalhekk fl-4 ta' Novembru 2003 l-atturi kisbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni.

4. L-atturi komplew ifissru illi, sakemm il-konvenuti daħlu fl-art tagħhom fl-1997, huma qatt ma kienu ġew iddisturbati fil-pussess tal-art u, sa ma l-konvenuti neħħew parti mill-ħajt tas-sejjigħ, l-art kollha kienet segregata b'ħitan tas-sejjigħ.

5. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

i. tgħid illi l-art okkupata mill-konvenuti fuq in-naħa tal-punent tal-għalqa tal-atturi, tal-kejl ta' madwar għoxrin metru kwadru (20m^2), hija proprjetà tal-atturi u parti mill-art tagħhom; u

ii. iżżomm lill-konvenuti milli jkomplu jidħlu f'dik l-art u tikkundannahom jerġgħu jibnu l-ħajt tas-sejjigħ li kienu waqqgħu u li qabel kien jifred l-art tal-atturi minn dik tal-konvenuti.

6. Talbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk tal-mandat ta' inibizzjoni.

L-Eċċezzjonijiet tal-Konvenuti

7. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. iċ-ċitazzjoni ma saritx sew u ma tiswiex għax mill-premessi tagħha ma jidhirx ċar jekk l-azzjoni hijiex waħda possessorja jew petitorja;

ii. safejn l-azzjoni hija waħda petitorja, ma saritx sew u ma tiswiex għax ma hemmx talba għar-rivendika favur l-atturi tal-biċċa art ta' madwar għoxrin metru kwadru (20m^2); u

iii. fil-meritu, it-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda għax l-atturi ma humiex sidien tal-biċċa art ta' madwar għoxrin metru kwadru (20m^2) li dwarha saret il-kawża,

waqt illi l-konvenuti għandhom pussess leġittimu ta' dik il-biċċa art.

Is-Sentenza appellata

8. Bis-sentenza tal-21 ta' Novembru 2008 li minnha qiegħed isir dan l-appell, l-ewwel qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-konvenuti fuq il-meritu u ċaħdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontra l-atturi, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

«Fl-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti tqajjmu dubbji dwar in-natura proprja ta' din il-kawża. Imma fl-ewwel udjenza li għaliha kienet appuntata l-kawża, l-atturi, permezz tal-legali tagħhom, iddikjaraw li din kienet kawża petitorja. Il-konvenuti stess fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom jammettu illi għalhekk din il-problema kienet ġiet sorvolata. Imbagħad fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom l-atturi, għalkemm ma jsemmux l-azzjoni rivendikatoria speċifikament, jagħmlu referenza ampja għall-prinċipji legali li jirregolaw din it-tip ta' azzjoni u jibbażaw il-każ kollu tagħhom fuq il-provi rikjesti f'kawża bħal din. Imma l-konvenuti fl-istess nota tagħhom jerġgħu jitfgħu dubbju fuq kemm l-azzjoni preżenti tista' tikkwalifika bħala *actio rivendicatoria* ġaladarba m'hemm l-ebda talba għar-rivendika. Madankollu talba li l-art in kwistjoni hija proprjetà tal-atturi u oħra konsegwenzjali biex il-konvenuti ma jitħallewx jibqgħu jidħlu fiha, ma jistgħux jitqiesu ħlief bħala talbiet li huma mistennija f'kawża bħal din.

… … …

«L-atturi għamlu din il-kawża għax jippretendu li l-konvenuti qabdu u okkupawlhom l-art tal-kejl ta' *circa* siegħ fiż-Żebbuġ, Għawdex, deskritta fiċ-ċitazzjoni, illegalment. Dan billi waqqgħu ħajt tas-sejjiegħ li kien jifred din l-art minn raba' ieħor fil-pusesss tal-konvenuti u daħlu fiha. Infatti kienu anke talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex il-konvenuti jinżammu milli jibqgħu jidħlu f'din l-art. L-atturi qed jibbażaw it-titolu tagħhom fuq kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu l-attur kien xtara mingħand ċertu Salvatore Camilleri:

"… *circa* ħames kejliet raba jgħidulhom *ta' Milied*, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, konsistenti f'żewġ mandretti annessi ma' xulxin, jmiss kollox flimkien min-nofsinhar ma' beni ta' Frenċ Cefai imlaqqam *ta' Skardi*, lvant ma raba ta' Frenċ Cefai imlaqqam *in-Nero*, u mit-tramuntana ma' beni

ta’ Grezzju Zammit, tidħol għalih minn passaġġ fuq raba’ ta’ Frenċ Cefai *ta’ Skardi*, kif ukoll minn fuq raba’ ta’ Frenċ Cefai *in-Nero*, u jibda minn Triq jisimha Melel Street, soġġetti għar-rata ta’ ċens perpetwu ta’ sold u nofs ossija sitt milleżmi fis-sena. …”

«Il-konvenuti da parti tagħhom jikkontestaw it-talbiet attriċi billi jikkontendu illi:

«(i) l-atturi mhumiex il-proprjetarji ta’ madwar għoxrin metru kwadru (20m.k.) li huma mertu u oġġett tal-kawża preżenti; u

«(ii) huma jinsabu fil-pussess leġittimu tal-istess porzjon art.

«A bażi tal-prinċipji stabiliti … … … sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġaladarba l-konvenuti qed jistrieħu fuq is-sempliċi pussess, jinkombi fuq l-atturi li jipprovaw b’mod definittiv li l-art li qed jipprovaw jirrivendikaw mingħand il-konvenuti hija proprjetà tagħhom.

«Il-kuntratt indikat mill-atturi jistabilixxi b’mod inekwivoku d-dominju tagħhom fuq il-ħames kejliet raba’ konsistenti fiż-żewġ mandretti hemmhekk deskritti, imma mhux ukoll fuq il-mandra l-oħra li tmiss magħha u li hija in kontestazzjoni. L-atturi jikkontendu illi kien sar żball fil-kejl tar-raba’ li kienu xtraw bil-kuntratt imsemmi tal-1973.

«Infatti jispjegaw illi dan ir-raba’ kien ilu żmien f’idejhom b’titolu ta’ qbiela, u qabilhom kien bl-istess titolu f’idejn in-nannu matern tal-attur, Bastjan Axiak. Esebew ukoll kopja fotostatika ta’ riċevuta tal-qbiela ta’ dan ir-raba’ għas-snin 1966, 1967, 1968, 1969 u 1970 rilaxxjata lill-attur minn ċertu Joe Cini, li jidher li kien il-prokuratur ta’ l-*aventi causa* tal-imsemmi Salvatore Camilleri, li kien il-venditur tagħhom fuq il-kuntratt ta’ akkwist tal-1973. Fuq din ir-riċevuta kien ġie indikat illi r-raba’ *ta’ Milied* kienet tkejjel siegħ. Imma mill-istess kuntratt li bih dan Salvatore Camilleri kien akkwista r-raba’ sussegwentement mibjugħ lill-attur jirriżulta li dan kien ġie deskritt bħala “*circa* ħames kejliet raba’ jgħidulhom *ta’ Milied* limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, soġġett għaċ-ċens perpetwu ta’ sold u nofs fis-sena, konsistenti f’żewġ mandretti jmissu ma’ xulxin, imiss kollox flimkien min-nofsinhar ma’ raba’ ta’ Frenċ Cefai, mil-lvant ma’ raba’ tal-istess Frenċ Cefai, u mit-tramuntana ma’ beni ta’ Grezzju Zammit, tidħol għalih min

passaġġ fuq ir-raba' ta' Frenċ Cefai, u jibda min Triq jisimha Melel Street".

«Jidher għalhekk illi jekk kien sar xi żball, kif qed isostnu l-atturi, dan ġie ripetut fiż-żewġ kuntratti, u l-attur li suppost kien jaf x'qed jixtri għax ir-raba', kif jgħid hu, kienet ilha żmien f'idejn il-familja tiegħu bi qbiela, aċċetta li jixtri b'dak il-kejl u mhux iżjed minn hekk. Dawn il-kuntratti għalhekk ma tantx jistgħu jkunu ta' sostenn għat-teżi tal-atturi.

«Wieħed irid jara issa jekk setax ikun li l-atturi akkwistaw il-ħames kejliet l-oħra li jippretendu minn dan ir-raba' bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Dik trentennali żgur li ma tapplikax għall-każ in eżami, billi għakemm sa meta ġiet intavolata l-kawża fl-2003 kienu laħqu għaddew proprju tletin sena, il-pussess tagħhom ta' l-art *ta' Milied* kien ġie interrott tal-inqas sa mill-1997 meta ġie intavolat il-mandat ta' inibizzjoni msemmi minnhom fiċ-ċitazzjoni. Hekk ukoll lanqas il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali, msemmija mill-atturi fin-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom, ma tista' tkun applikabbli fil-każ in eżami. Dan għaliex, għalkemm ma jista' jkun hemm ebda dubbju mill-*buona fede* tal-atturi, it-titolu tajjeb tagħhom bil-kuntratt tal-1973 huwa biss fuq il-ħames kejliet imsemmija f'dak il-kuntratt u mhux fuq is-siegħ jew għaxar kejliet li jippretendu.

«Min-naħa l-oħra, peress illi l-konvenuti ddefendew ruħhom bil-pussess tar-raba' in kwistjoni, lanqas huwa strettament meħtieġ li dawn jippruvaw l-istess pussess, għalkemm dan ġie indirettament ammess mill-atturi infushom, proprju bit-tip ta' kawża li eżerċitaw, li kif rajna tirrikjedi talba biex beni fil-pussess tal-konvenut jiġu dikjarati proprjetà tal-attur.

«Għaldaqstant, f'tali ċirkostanzi fejn l-atturi ma rnexxilhomx jipprovaw fil-grad ta' ċertezza rikjest mill-liġi fil-kamp ċivili, li l-art *ta' Milied* limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, deskritta fiċ-ċitazzjoni, *oltre* l-kejl tal-ħames kejliet imsemmija fil-kuntratt tal-1973, hija proprjetà tagħhom, u l-konvenuti ma huma tenuti jġibu ebda provi dwar it-titolu tagħhom, altrimenti meħtieġa f'kawżi ta' rivendika meta tingħata l-eċċezzjoni tat-titolu, il-kawża preżenti ma tistax tirnexxi.»

L-Appell tal-Atturi

9. L-atturi appellew minn din is-sentenza b'rikors tad-9 ta' Diċembru 2008. L-aggravji tagħhom essenzjalment huma dawn:

i. l-ewwel qorti għamlet apprezzament ħażin tal-provi għax ma qisitx min fost il-partijiet għandu l-aħjar titolu li jibqa' fil-pussess tal-art – il-qorti kellha tqis ukoll it-titolu vantat mill-konvenuti ladarba dawn ma straħux biss fuq il-pussess iżda invokaw ukoll titolu ta' proprjetà; u

ii. l-ewwel qorti kienet żbaljata wkoll meta ma sabitx illi l-atturi kisbu titolu bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

It-Tweġiba tal-Konvenuti

10. Il-konvenuti wieġbu fit-12 ta' Frar 2009 u fissru għala huma tal-fehma illi l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza tiġi konfermata.

Il-Fatti

11. Il-fatti relevanti seħħew hekk: l-atturi u l-awturi tagħhom qabilhom kellhom bi qbiela biċċa art fiż-Żebbuġ. L-atturi jgħidu li l-biċċa art tal-kejl ta' madwar għoxrin metru kwadru (20m^2) kienet parti mill-art imqabbla lilhom. Is-sid dak iż-żmien kien ċertu Salvatore Camilleri li kien xtara l-art b'kuntratt tat-2 ta' Ġunju 1971 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia[1]. F'dan il-kuntratt l-art ġiet imfissra hekk:

«*circa* ħames kejliet raba' jgħidulhom *ta' Milied*, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, soġġetti għaċ-ċens perpetwu ta' sold u nofs fis-sena, konsistenti f'żewġ mandretti annessi ma' xulxin, imiss kollox flimkien min-nofsinhar ma' raba' ta' Frenċ Cefai, mil-lvant ma' raba' tal-istess Frenċ Cefai u mit-tramuntana ma' beni ta' Grezzju Zammit, tidħol għalih minn passaġġ fuq ir-raba' ta' Frenċ Cefai u jibda minn triq jisimha Melel Street.»

12. Salvatore Camilleri bigħ din l-art lill-atturi b'kuntratt fl-1 ta' Marzu 1973[2] fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, u l-art reġgħet ġiet imfissra hekk:

«*circa* ħames kejliet raba jgħidulhom *ta' Milied*, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, konsistenti f'żewġ mandretti annessi ma' xulxin, jmiss kollox flimkien min-nofsinhar ma' beni ta' Frenċ Cefai imlaqqam *ta' Skardi*, lvant ma raba ta' Frenċ Cefai imlaqqam *in-Nero*, u mit-tramuntana ma' beni ta'

---

1 *Foll*. 25 *et seqq.*

2 *Foll*. 30 *et seqq.*

Grezzju Zammit, tidħol għalih minn passaġġ fuq raba' ta' Frenċ Cefai *ta' Skardi*, kif ukoll minn fuq raba' ta' Frenċ Cefai *in-Nero*, u jibda minn Triq jisimha Melel Street, soġġetti għar-rata ta' ċens perpetwu ta' sold u nofs ossija sitt milleżmi fis-sena.»

13. L-atturi jgħidu illi l-kejl huwa muri ħażin fiż-żewġ kuntratti għax huma kisbu l-art kollha li kienet imqabbla għandhom li għandha kejl akbar minn dak muri fil-kuntratti.

14. Ġara mbagħad, kif igħidu l-atturi, illi fl-1997 il-konvenuti daħlu fl-art li dwarha saret il-kawża.

Dwar jekk kienx meħtieġ li jsir Tqabbil tat-Titoli

15. L-ewwel aggravju tal-atturi huwa fis-sens illi l-ewwel qorti ma kienx imissha qieset biss jekk l-atturi wrewx titolu assolut għall-art iżda kien imissha wkoll qabblet it-titoli taż-żewġ partijiet biex tara min minnhom kellu l-aħjar titolu, ukoll jekk mhux titolu assolut.

16. Dan l-aggravju tal-atturi huwa mibni fuq premessa żbaljata.

17. F'azzjoni revindikatorja, bħal ma hi din tallum, il-konvenut jista' jagħżel li jistrieħ biss fuq il-pussess tiegħu għax dak il-pussess huwa prova biżżejjed tal-proprjetà sakemm ma jintweriex il-kuntrarju[3]. Jekk l-attur ma jagħmilx dik il-prova kuntrarja, billi juri li għandu titolu oriġinali għall-proprjetà, il-konvenut ma huwa msejjaħ jagħmel ebda prova tat-titolu tiegħu għax jistrieh fuq il-preżunzjoni li joħloq il-pussess, u ma jsir ebda tqabbil ta' titoli.

18. Huwa biss meta l-konvenut jagħraf illi l-attur għandu titolu, iżda jgħid illi t-titolu tiegħu huwa aħjar, illi jaqa' fuqu l-oneru li jġib il-prova ta' dak it-titolu.

19. Fil-każ tallum il-konvenuti ma għarfu ebda titolu tal-atturi u straħu biss fuq il-pussess – *possideo quia possideo* – għax l-eċċezzjoni tagħhom fil-meritu tgħid biss illi huma għandhom pussess tal-art. Dan il-pussess tal-konvenuti ma huwiex kontestat għax, kif sewwa qalet l-ewwel qorti, bil-fatt biss li fetħu azzjoni revindikatorja l-atturi qegħdin jistqarru illi l-pussess qiegħed f'idejn il-konvenuti.

---

[3] Art. 525(1), Kod. Ċiv.

20. Kien għalhekk imiss lill-atturi li jagħmlu l-prova tat-titolu tagħhom biex jegħelbu l-preżunzjoni ta' proprjetà li jnissel il-pussess tal-konvenuti. Din il-prova fittxew illi jagħmluha bil-kuntratt tal-akkwist tagħhom u b'dak tal-awtur tagħhom iżda, kif sewwa osservat l-ewwel qorti, il-kuntratti ma jagħtuhomx it-titolu li jippretendu, mhux biss għax il-kejl ma jaqbilx iżda wkoll għax il-kuntratti jsemmu espressament żewġ mandretti meta, bl-art kontestata, l-art tal-atturi jkun fiha tliett mandretti, mhux tnejn.
21. L-asserzjoni tal-atturi illi l-kuntratt huwa żbaljat hija biss asserzjoni gratuwita. Barra minn hekk, ukoll jekk tassew sar żball, il-kuntratt jagħti titolu biss għal dak li jidher minnu u mhux għal dak li żammew *in pectore* l-partijiet. Ukoll, jekk forsi tasal biex tifhem illi jsir żball fil-kejl jekk dan isir biss bil-għajn, aktar iebes tifhem kif l-atturi – li kienu jafu l-art sew qabel ma xtrawha għax kienet imqabbla għandhom – sejrin jagħmlu l-iżball illi tliet mandretti jarawhom tnejn.
22. L-atturi għalhekk ma għamlu ebda prova tal-proprjetà tal-art kontestata, u ma wrew ebda titolu illi jista' jiġi mqabbel mat-titolu mnissel mill-pussess tal-konvenuti.
23. Dan l-ewwel aggravju huwa għalhekk ħażin.

Dwar jekk l-Atturi kisbux Titolu bl-Użukapjoni ta' Għaxar Snin

24. It-tieni aggravju huwa mibni fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin. Dan l-aggravju huwa manifestament ħażin.
25. Il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin teħtieġ mhux biss il-pussess – bil-kwalitajiet kollha li trid il-liġi – għal għaxar snin iżda wkoll il-*bona fides* u titolu "tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà"[4]. L-ewwel qorti ma iddubitatx mill-*bona fides* tal-atturi iżda qalet illi ma għandhomx titolu għall-art kontestata. Dan huwa minnu, għax it-titolu li wrew l-atturi – il-kuntratt tal-akkwist tagħhom – ma huwiex tajjeb biex jittrasferixxi proprjetà li ma tissemmiex fih, u jagħtihom jedd biss għal żewġ mandretti, mhux tlieta, b'kejl inqas minn kemm jippretendu li għandhom. Huwa ovvju, għalhekk, illi, fin-nuqqas ta' titolu li jgħaddi l-proprjetà tal-art kontestata, il-preskrizzjoni ta' għaxar snin ma bdietx tgħaddi.

---

4 Art. 2140(1) Kod. Ċiv.

26. Lanqas dan l-aggravju, għalhekk, ma huwa tajjeb.

Konklużjoni

27. Għar-raġunijiet miġjuba fuq, il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Silvio Camilleri Geoffrey Valenzia Giannino Caruana Demajo
Prim Imħallef Imħallef Imħallef

< Sentenza Finali >

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