MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Appell Civili Numru. 262/2010/1

Sebastian sive Bastjan Vella, Carmelo Vella,
Doris Gauci. Georgia Vella
Anthony Vella f'ismu proprju u in rappreżentanza
ta' ħuh l-assenti Philip Vella

v.

Charles Curmi

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-atturi mis-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-20 ta' Marzu 2013 li permezz tiegħu qed jitolbu lil din il-Qorti tħassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata u minflok tilqa' t-talbiet tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut appellat.

2. Għal intendiment aħjar ta' dan l-appell is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"**Il-**Qorti**,**

"Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-18 ta' Marzu 2011 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

"Illi l-esponenti huma sidien flimkien tal-fond numru 13 fi Sqaq il-Vitorja, Nru 4, Qormi, liema proprjeta' għandha fuq il-parti ta' wara tagħha mogħdija, liema mogħdija wkoll hija proprjeta' tal-esponenti u tiżbokka fi Triq Ġuże Galea, Qormi;

"Illi l-intimat qed juża tal-biċċa art għalih waħdu u anke għalaq l-intrata tal-imsemmija biċċa art peress li skond huwa, hu sid tal-imsemmija biċċa art, ħaġa li l-esponenti ma' jaqblux magħha, *stante* li kif ingħad l-imsemmija art tifforma parti mill-proprjeta' tal-esponenti;

"Illi l-esponenti kitbu u nterpellaw lill-intimat sabiex jirregola ruħu iżda huwa baqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

"Jgħid għalhekk il-konvenut, intimat għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. "Tiddikjara li l-art li tinsab fuq il-parti ta' wara tal-fond 13 fi Sqaq il-Vitorja Numru 4, Qormi, liema biċċa art tagħti għal Triq Ġuże Galea Qormi hija fil-fatt proprjeta' tal-esponenti rikorrenti atturi;

2. “Tordna lill-intimat sabiex fi żmien prefiss ineħħi kull ostakolu u xatba li huwa għamel biex iċaħħad lill-esponenti milli jaċċedu għal proprjeta’ tagħhom hawn imsemmija;

3. “Tawtorizża lir-rikorrenti sabiex ineħħu huma x-xatba u kwalsiasi ostakolu ieħor, a spejjeż tal-intimat, sabiex b’hekk ikunu jistgħu jaċċedu għal passaġġ mertu ta’ dina l-kawża.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

“Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fis-7 ta’ Mejju, 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

“Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrent Vella Anthony irid jipprova l-mandat tiegħu tal-assenti ħuħ Vella Philip;

“Illi t-tieni lok, ir-rikorrenti jridu jagħtu l-prova tat-titlu tagħhom tal-proprjeta’ tal-fond tlettax (13), Sqaq il-Vitorja numru erbgħa (4), Qormi;

“Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, *una volta* li r-rikorrenti qed jivvantaw titolu ta’ proprjeta’ dokumentat huma kellhom jagħmlu din il-prova billi jipproduċu u jesebixxu l-istess dokumentazzjoni mal-preżentata ta’ dawn l-atti;

“Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* li m’humiex proprjetarji tal-allegat sqaq minnhom indikat;

“Illi l-esponent huwa l-proprjetarju tal-isqaq, *de quo* in forza ta’ titolu validu fil-ligi, inkluz dak datat 6 ta’ Ottubru, tas-sena 1986 atti Nutar Antoine Agius kif jirrizulta mill-anness kuntratt u pjanta esebita bħala Dok CC1.

“Salv risposta ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

“Semgħet il-provi, żammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni, u rat l-affidavits;

“Rat l-atti proċesswali u l-verbal tat-28 ta’ Novembru 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

“Ikkunsidrat;

“Illi din il-kawża hija dwar il-proprjeta’ ta’ parti minn proprjeta’ mmobbli. L-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-proprjeta’ ndikata fir-rikors li hija posseduta mill-konvenut hija proprjeta’ tagħhom. Min-naħa tiegħu l-konvenut qed jopponi għal din it-talba u jsostni li l-istess proprjeta’ hija tiegħu.

“Illi għalhekk il-Qorti għandha quddiemha kawża rivendikatorja u dan huwa evidenti mit-talba attrici, kif ukoll anke mir-risposta ġuramentata fejn il-konvenut mhux biss qed jgħid li l-proprjeta’ mhijiex tal-atturi iżda qed jopponi għal dan billi jgħid li huwa l-propjetarju.

“Illi hu risaput tradizzjonalment illi f’kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta’ dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **“Giuseppe Borg vs Guzeppi Buhagiar”**. F’dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *“jimmilita favur il-konvenut possessur.”* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista’ jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **“Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar”** fit-23 t’Ottubru 2001 li fiha ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente** li qal illi:

“La rivendicazione e’ la principale delle azioni petitorie ed e’ concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L’ attore in conformita’ delle regole generali, ha l’ onere di dimostrare il suo diritto; percio’ se l’ acquisto non w’ a titolo originario. Ha l’ onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo

originale. *A voler andare all' infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di* *<u>probatio diabolica</u>).”*

“Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet **“John Vella et vs Sherlock Camilleri”** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni differenti billi qalet illi: *“l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. Hekk fil-kawża **“Attard nomine vs Fenech”** deċiża mill-*Qorti *tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, ‘che l' azione intentaa dell' atore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; 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 stess oggetto*. *(Ara wkoll **“Fenech vs Debono”**, Prim' Awla deċiż fl-14 ta' Mejju 1935)*. Wieħed għalhekk jara li għalkemm dan huwa żvilupp tal-aħħar snin, kienu ġja' jeżistu sentenzi ta' mitt sena qabel f'dan is-sens. Dan naturalment jista' jsir jekk l-istess konvenut jirrispondi għat-talba billi jgħid li **huwa** l-proprjetarju.

“Illi għalhekk billi l-konvenut jeċċepixxi titolu permezz tal-aħħar eċċezzjoni tiegħu, il-Qorti jkollha tara liema <u>miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova fir-rigward</u> (per eżempju s-sentenza tal-2001 **“Giuseppe Spiteri vs Catherine Baldacchino Appell, 9 ta' Frar 2001”** u s-sentenza riportata fil-**Volum XXXII–11-765**). Għandu jingħad ukoll għall- korrettezza li f'din is-sentenza wieħed jirriskontra wkoll dan il-bran:

“se il titolo di acquisto della propieta del rivendicante e' derivativa, la prova della propieta' non e' raggiunta con la semplice esebizione del titolo che trasferisce la il dominio al rivendicante, giacche occorre anche dimostrare che l'

alienante aveva il potere di disporre del diritto e cosi via, sino a risalire ad in dante causa remote di ciu si possa dimostrare l' acquisto 'a titolu' originario. **("Giuriprudenza sistematica Civile e Commerciale" –** Walter Bigiavi – paġna 885).

"Illi l-Qorti għalhekk l-ewwel se tara kif il-partijiet qed jivvantaw it-titolu tagħhom.

"Illi **l-atturi** xtraw permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph Agius fit-13 t'April 1981 (fol. 19 *et sequitur*) minn fejn jirriżulta li huma xtraw *il-kamra ossija mitħna numru 2 li tidħol għaliha mill-kerrejja numru 9 Victory Street, Qormi ... libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi u attinenzi tagħha kollha.*

"Illi **l-konvenut** da parti tiegħu akkwista l-art li fuqha bena d-dar tiegħu mingħand Joseph Falzon permezz tal-att pubblikat minn Nutar Victor Bisazza fl-24 ta' Jannar 1977 (fol. 74 *et sequitur*) u biċċa art oħra permezz tal-kuntratt in atti Nutar Antoine Agius tas-6 ta' Ottubru 1986. Ma' dan l-aħħar att imsemmi ġiet annessa pjanta li jidher li tindika l-istrixxa li dwarha qed issir il-kawża. Hawn ta' min jgħid li l-konvenut spjega (a fol. 71) li huwa xtara l-art soġġett ta' din il-kawża biex ikun jista' joħrog għat-triq prinċipali (Triq Guze' Galea) speċjalment biż-żwiemel minn ġod-dar tiegħu. Huwa jgħid ukoll li huwa waħħal ix-xatba ftit wara li xtara l-feles u li dan il-feles ħareġ mill-fatt li meta tela' l-bini kellha tibqa' strixxa mhux mibnija minħabba t-twieqi li hemm fuq in-naħa ta' wara tal-kamra li hija proprjeta' tal-atturi u li ġja' ssemmiet.

"Illi l-attur **Anthony Vella** xehed, a fol. 25, u qal li l-biċċa ta' wara l-proprjeta' tagħhom kienet dejjem tagħhom minn meta kien għadu żgħir hu; jiftakar lil nanntu tgħaddi minn hemm. Qal li meta sabu l-ambjenti magħluqa bil-kanċell kellmu lil min biegħ lill-konvenut (Falzon) li qallhom li huwa biegħ dak li hu tiegħu u mhux dak li hu ta' ħaddieħor. Mistoqsi meta saret ix-xatba qal li hu kien imsiefer u ġie lura erbgħa snin qabel u ġja' kienet hemm. L-attur l-ieħor **Sebastian Vella** kkonferma dak li qal ħuħ u meta mistoqsi dwar ix-xatba qal li jaħseb illi ilha xi għaxar

snin hemmhekk. La missierhom u lanqas huma ma għamlu xi kawżi qabel din.

"Illi **Joseph Falzon** xehed, a fol. 39, u qal li l-passaġġ jeżisti għaliex meta sar il-bini kienu ħallew sitt piedi u qal li filwaqt li l-passaġġ kien komuni, il-feles li biegħ lill-konvenut kien tiegħu. **Il-konvenut** xehed, a fol. 51, u qal li oriġinarjament l-art kollha kienet ta' Falzon u dan biegħ diversi partijiet lil diversi nies fosthom lilu meta tqassmet fi *plots*. Għalhekk il-feles kien baqa ta' Falzon li allura biegħ lilu fl-1986.

"Il-Qorti wara li eżaminat il-provi ma għandiex dubju li l-konvenut qed jgħid is-sewwa u huwa akkwista l-feles in kwistjoni bil-kuntratt tal-1986. Fil-fehma tal-Qorti jekk il-konvenut kien in *bona fede* meta akkwista l-feles in kwistjoni, mhemmx lok ta' aktar indaġini. Dan għaliex altrimenti jeżistu r-rekwiżiti kollha l-oħra biex l-eċċezzjoni tiegħu li akkwista – skond l-artikolu 2140 avolja dan mhux indikat testwalment – jeżistu.

"Illi fil-fatt skond dan l-artikolu: *"kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi l-ħaġa mmobbli għal żmien għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha"*. Fil-fatt ir-rekwiżiti għal dan huma tlieta, u ċjoe':

1. "Titolu;

2. "Pussess għal għaxar snin; u

3. "Bona fidi

"Illi m'hemmx kwistjoni li t-titolu jeżisti billi l-konvenut xtara l-art permezz ta' kuntratt fuq imsemmi. Lanqas dwar il-pussess ta' għaxar snin ma hemm dubbju għaliex l-akkwist sar fl-1986. Mhemmx indikazzjoni lanqas li kien hemm xi interruzzjoni f'dak il-pussess.

"Illi l-bona fidi hija spjegata mill-artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li *"persuna li għal raġunijiet li għandhom mis-*

sewwa taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha hija possessur ta' bona fidi".

"Illi wieħed għandu jirrimarka hawnhekk ukoll li l-**mala fede** trid tiġi pruvata u qatt preżunta (artikolu 532 tal-Kodici Civili). Il-konvenut qatt ma jidher li kellu xi dubju dwar il-fatt li l-proprjeta' hija tiegħu, u ilu jokkupaha *in bona fede* mill-1986 u l-kawża ġiet intavolata fl-2010.

"Illi qed jingħad dan ukoll għaliex anke xi dubju li seta' *talvolta* kellu l-konvenut ma jfissirx li ma kienx *in bona fede*:

"non ogni dubbio puo escludere la buona fede giacche il dubbio riflette una vasta fama di stato d' animo che vanno da mero sospetto alla quasi certezza, donde la necessita di un' opportune discriminazione per stabilire in relazione ad ogni singolo caso concreto il preciso grado della conoscenza dunitattiva, non potendo un qualsiasi dubbio identificarsi senz' altro con la malafede" (**Kassazzjoni 22 ta' Novembru 1968** ċitat minn **Torrente**).

"Illi anke l-artikolu 531 fit-test Ingliż isemmi *"probable grounds"* u mhux *"absolute grounds"*.

"Illi stabbilit dan, il-Qorti, kif ġja' ngħad, ma jidhrilhiex li għandha bżonn tindaga aktar. Madankollu jidhrilha li l-att tal-akkwist tal-atturi b'ebda mod ma jsemmi l-feles indikat fir-rikors, u għalhekk ma jistax jingħad li jifforma parti mill-*pertinenzi* tal-kamra li akkwistaw l-attur meta m'hemmx aċċess dirett minn din il-kamra għall-imsemmi feles.

"**Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-**Qorti **tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tiċħad it-talbiet attriċi**.

"**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.**"

<u>Rikors tal-appell tal-atturi:</u>

3. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interponew dan l-appell minnha.

4. L-aggravji tagħhom jirrigwardaw l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti.

5. Huma jibdew billi josservaw li l-ewwel Qorti straħet biss fuq il-verżjoni mogħtija mill-konvenut appellat mingħajr ma tat raġuni għaliex kienet qed tagħmel dan.

6. Jgħidu li għalkemm hu minnu li l-art mertu tal-kawża hija inkluża fil-pjanta annessa mal-att tal-akkwist tal-konvenut tas-6 ta Ottubru 1986, din il-pjanta kienet imħejjija mill-istess konvenut appellat u mhix riflessjoni ta' pjanti oħra li kienu eżistenti għand l-awtur tiegħu. Għaldaqstant jgħidu li ħadd mill-partijiet ma għandu pjanta ġenwina li tindika l-konfini tal-proprjeta` appartenenti lilu. Fil-fehma tagħhom il-fatt li l-konvenut ipprepara pjanta ta' dak li skont hu kien qed jixtri turi mala fede grossolana u jħossuhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti qalet li effettivament kien xtara in bona fede.

7. Jilmentaw ukoll li l-ewwel Qorti skartat ix-xiehda ta' Joseph Falzon (l-awtur tal-konvenut) fejn huwa xehed li l-art in kwistjoni ma kinitx inkluża fil-bejgħ, u li imkien ma għamlet aċċenn għall-fatti kif rakkontati minnhom fil-konsiderazzjonijiet tagħha.

8. Jgħidu wkoll li l-ewwel Qorti m'għamlitx riferenza għall-aċċess, daqs li kieku dan qatt ma sar. Jargumentaw illi meta wieħed jara l-binja kif inhi, il-konklużjoni ma tistax ma tkunx dik indikata minnhom fix-xiehda tagħhom.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenut appellat:</u>

9. Il-konvenut appellat wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u timmerita li tiġi kkonfermata.

10. Huwa jsostni li l-kamra li għandhom l-atturi tgawdi servitu` ta' żewġ twieqi fuq il-proprjeta` tiegħu, pero` daqshekk biss. Jgħid li l-binja ma għandha x'taqsam xejn mal-feles art mertu ta' din il-kawża ħlief għall-fatt li l-ħajt estern tagħha jmiss mal-feles art proprjeta` tiegħu; u li

oltre minn hekk huwa għandu kmamar f'din il-binja li minn rajh għamel aċċess minnhom għal dan il-feles.

11. Isostni li dak li qed jiġi argumentat mill-atturi appellanti ma jagħmilx sens: il-feles mertu tal-każ huwa aċċessibbli unikament minn kanċell fuq Triq Ġuże` Galea u jiżbokka għall-proprjeta` li huwa għandu fuq wara aċċessibbli minn Triq San Edwardu.

12. Punt ieħor li jagħmel l-appellat hu li una volta si tratta ta' l-hekk imsejħa *probatio diabolica*, kien jispetta lill-atturi appellanti li jippruvaw it-titolu fuq l-istess feles u l-uniku kuntratt li esebew jirreferi għal proprjeta` totalment differenti.

13. Dwar il-pjanta li jagħmlu riferenza għaliha l-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom, huwa jispjega li kien neċessarju li tiġi redatta pjanta u għalhekk kien ġie inkarigat arkitett u inġinier ċivili sabiex jirrediġi l-pjanta neċessarja għall-pubblikazzjoni tal-kuntratt.

14. Iżid jgħid li Joseph Falzon, li kien il-proprjetarju tat-territorju kollu kien iddividih f'diversi porzjonijiet u ttasferihom. Jispjega li kien għad baqa feles li kellu jitħalla minħabba żewġt itwieqi fil-kamra fil-pussess tal-atturi appellanti. Jgħid li mill-1986, meta huwa akkwista tali proprjeta`, huwa għamel xatba u ħadd ma kellmu, u minn dik is-sena l-feles kien dejjem fil-proprjeta` u fil-pussess u użu esklussiv tiegħu ad esklużjoni ta' kull terż, inkluż l-atturi, u l-ewwel att ġudizzjarju minnu riċevut kien fis-sena 2007.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

15. L-ewwel Qorti, wara li eżaminat il-provi, kienet konvinta li l-konvenut akkwista l-feles art in disputa permezz tal-kuntratt tal-1986 u li ippossediha mingħajr interruzzjoni u in *bona fede* għal aktar minn għaxar snin. Min-naħa l-oħra osservat li l-att tal-akkwist tal-atturi ma jsemmix il-feles indikat fir-rikors u għalhekk ma jistax jingħad li jifforma parti mill-pertinenzi tal-kamra li kienet

qegħda tinbiegħ, meta m'hemmx aċċess dirett minnha għall-imsemmi feles.

16. L-appell tal-atturi appellanti huwa ppernjat fuq l-apprezzament tal-provi li għamlet l-ewwel Qorti. Jilmentaw li l-ewwel Qorti għażlet li toqgħod fuq il-verżjoni tal-konvenut mingħajr ma tat xi raġuni partikolari għaliex kienet qed tagħmel dan. Jattakkaw il-pjanta annessa mal-kuntratt li bih il-konvenut akkwista l-feles art in kwistjoni fis-sens li kienet pjanta mħejjija minnu stess u mhux xi riflessjoni ta' pjanti oħra li kienu eżistenti għand l-awtur tiegħu. Isostnu li dan jammonta għal mala fede u jistaqsu kif dan seta' sfuġġa lill-ewwel Qorti li adirittura qalet li l-konvenut xtara in bona fede. Jargumentaw ukoll li Joseph Falzon (dak li mingħandu xtara l-konvenut) xehed li l-feles art ma kinitx inkluża fil-bejgħ li għamel lill-konvenut appellat, u anzi jsostnu li ta x'jifhem bl-aktar mod ċar li l-art in kwistjoni hija fil-fatt proprjeta` tagħhom.

17. Huma jħossuhom aggravati bil-fatt li l-ewwel Qorti ma aċċennatx għall-fatti kif rakkontati minnhom u li ma għamlet l-ebda aċċenn għall-aċċess li għamlet fuq il-post. Isostnu li meta wieħed jara l-binja kif inhi, il-konklużjoni ma tistax ma tkunx ħlief dik indikata minnhom fix-xiehda tagħhom. Huma jsostnu li kellu jirriżulta li t-talba tagħhom (li jiġi dikjarat li huma l-proprjetarji tal-mogħdija in kwistjoni u li l-konvenut jiġi ordnat ineħħi kull ostaklu) kellha tiġi milqugħa u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut respinti.

18. Din il-Qorti ser tibda biex teżamina l-provi li abbażi tagħhom l-atturi jippretendu li l-art in kwistjoni hija proprjeta` tagħhom.

19. L-atturi appellanti fir-rikors ġuramentat tagħhom jispjegaw li huma proprjetarji tal-fond numru 13, fi Sqaq il-Vitorja Numru 4, Qormi. Jgħidu li wara din il-proprjeta` hemm mogħdija li tiżbokka fi Triq Ġuże` Galea, Qormi u li l-konvenut għalaq l-intrata għal tali mogħdija u qed jużaha għalih. Huma jsostnu li din il-mogħdija hija proprjeta` tagħhom u mhux tal-konvenut. Din il-kawża għalhekk saret sabiex jiġi dikjarat li din il-mogħdija hija tagħhom u konsegwentement il-konvenut jiġi ordnat ineħħi kull

ostaklu u xatba li għamel li permezz tagħhom qed iċaħħad lill-atturi milli jaċċedu għall-proprjeta` tagħhom.

Kuntratt:

20. Fil-5 ta' Lulju 2010 l-atturi ppreżentaw nota li permezz tagħha esebew "*kopja ta' kuntratt li bih l-atturi xtraw il-proprjeta` in kwistjoni*". Dan il-kuntratt huwa datat 13 ta' April 1981 u minnu jirriżulta li ċertu Paolo Vella xtara "*l-kamra ossia mitħna numru tnejn (2) li tidħol għaliha mill-kerrejja numru disgħa (9) Victor Street sqaq numru erbgħa (4) Ħal Qormi…*" Dan Paolo Vella li jissemma fil-kuntratt x'aktarx huwa missier l-atturi Sebastian, Carmelo, Anthony u Philip Vella, u Doris Gauci u Giorgia Vella l-armla tiegħu.

21. Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, dan id-dokument bl-ebda mod ma jsemmi l-feles (jew mogħdija) indikat fir-rikors. Anke l-konvenut appellat fir-risposta tal-appell tiegħu fil-fatt jargumenta li dan il-kuntratt (li huwa l-unika kuntratt li esebew l-atturi) jirreferi għal proprjeta` totalment differenti u estranea għal dik mertu tal-kawża għaliex jirreferi biss għal "kamra".

Aċċess:

22. L-atturi appellanti jilmentaw li l-ewwel Qorti ma għamlet l-ebda riferenza għall-aċċess li sar fl-1 ta' Marzu 2012. Fl-aċċess kien ġie osservat li ħajt fil-fond tal-atturi, 13, fi Sqaq il-Vitorja, Qormi, għandu żewġt itwieqi li jiżbokkaw fil-mogħdija in kwistjoni, fuq in-naħa ta' wara tal-istess proprjeta`. Ġie indikat li dan il-ħajt tal-atturi huwa irtirat xi ftit 'il ġewwa. L-atturi kienu spjegaw lill-Qorti tal-prim istanza li l-parti tal-passaġġ li hija rtirata 'l ġewwa (fuq liema parti tul l-istess ħajt jiżbokkaw it-twieqi) hija proprjeta` tagħhom. Ġie ukoll dikjarat li l-partijiet jiddikjaraw li jaqblu fuq dan il-fatt. Din il-Qorti taraha pjuttost stramba li tniżżel li l-partijiet qablu fuq dan il-fatt waqt l-aċċess in vista tal-fatt li t-teżi tal-konvenut Curmi hi li huwa xtara l-mogħdija kollha kif indikata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1986 u tali pjanta tindika l-mogħdija bil-parti rtirata 'l ġewwa b'kollox.

<u>*Xiehda tal-atturi:*</u>

23. Fi kwalunkwe każ ma ġie prodott l-ebda dokument li juri t-titolu tal-atturi fuq il-mogħdija in kwistjoni (jew xi parti minnha). Kif diġa ingħad, l-unika kuntratt li esebew l-atturi jirrigwarda kamra (ossija mitħna) u mhux feles art jew mogħdija, u x-xiehda li ressqu l-atturi ma titfa' l-ebda dawl fuq kif forsi dan il-kuntratt b'xi mod kien jinkludi dik li llum hija l-mogħdija mertu tal-kawża. Anthony Vella sempliċiment xehed li "*Il-biċċa ta' wara dejjem kienet tagħna*" u li jiftakar lil nanntu tgħaddi minnu. Ikkonferma li għandhom twieqi għal ġo dan il-passaġġ. Ħuh Sebastian Vella ikkonferma x-xiehda tiegħu u kompla jispjega li meta l-konvenut appellat kien għamel il-konkos kien ġab il-konkos eżatt ma xifer it-twieqi u meta kienu bagħtulu ittra biex ineħħi t-terrapien ma kienx irrispondihom. Mistoqsi kemm ilha li saret ix-xatba irrisponda *"… … … forsi ħdax-il sena għax dik il-ħabta kien qiegħed imut missieri".* L-atturi appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom jirreferu wkoll għax-xieħda ta' Joseph Falzon (li mingħandu kien xtara l-konvenut appellat fl-1986) u jargumentaw li dan ta x'jifhem bl-aktar mod ċar (għal min irid jifhem) li l-art mertu tal-kawża hija fil-fatt tagħhom. Dan Falzon effettivament jispjega li kellu għalqa li kien qassamha plots u kien biegħha lil diversi nies fosthom il-konvenut u kien baqagħlu biċċa feles li biegħha lilu wkoll. Din il-Qorti assolutament ma tarax kif mix-xiehda ta' dan Falzon jista' jirriżulta li l-art in kwistjoni tappartjeni lill-atturi appellanti.

24. In vista ta' dan kollu jidher li l-atturi appellanti ma rnexxielhom jippruvaw l-ebda titolu fuq l-art li qegħdin jippretendu li jirrivendikaw.

<u>*Aspetti legali:*</u>

25. Kif inhu risaput, għalkemm tradizzjonalment l-attur fl-*actio rei vendicatoria* għandu jipprova t-titolu tiegħu fuq l-art posseduta mill-konvenut mingħajr ombra ta' dubju (u cioe` jipprova titolu oriġinali), fis-snin riċenti ġie aċċettat mill-qrati tagħna li huwa biżżejjed li jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża.

(Ovvjament dan ikun il-każ meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċi provi f'dan is-sens). F'tali każ isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina. Din l-estensjoni tal-portata tal-*actio rei vendicatoria* ġiet inferita mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħazin, mill-*actio publiciana* tad-Dritt Ruman.

26. Issa fil-każ in kwistjoni jirriżulta li l-atturi appellanti ma ppruvaw bl-ebda mod it-titolu allegat minnhom fuq il-passaġġ mertu tal-kawża - la ppruvaw titolu derivattiv u wisq anqas wieħed oriġinali - u għalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li lanqas biss kien il-każ li l-ewwel Qorti tagħmel eżami komparattiv biex tara min għandu l-"aħjar titolu" minnhom it-tnejn. Il-pożizzjoni tal-konvenut f'dan il-każ ma titfa' l-ebda dawl fuq it-"titolu" tal-attur għaliex irrispettivament minn jekk jiġix pruvat li l-konvenut għandu titolu (oriġinali jew derivattiv) fuq il-passaġġ in kwistjoni, jew saħansitra jekk jiġi ppruvat li m'għandu xejn, l-azzjoni tal-atturi tibqa' infondata. U anke li kellu jsir dan l-eżami u jiġi dikjarat li l-konvenut għandu titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, tali ġudizzju jibqa' dejjem wieħed *inter partes* u mhux *erga omnes* u għalhekk ikun ifisser biss li għandu titolu "aħjar" minn ta' xi ħadd li m'għandu xejn.

Issir riferenza għall-ġuridpudenza rilevanti f'*dan ir-rigward:*

27. L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur.

28. Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jieħu xi inizjattiva sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża; jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur.

29. Darba li l-attur jipprova t-titolu tiegħu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu aħjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, univoċi u indubbi, it-titolu proprju.

30. Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-Qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod, la b'effett ta' preskrizzjoni u lanqas mod ieħor, li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jinkombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.

31. Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-Qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.

32. Dan kollu jikkonferma li jekk l-attur f'kawża bħal din ma jkun ipprova l-ebda titolu, mhux il-każ li l-Qorti tindaga dwar l-allegat titolu tal-konvenut (nonostante li dan tal-aħħar ikun eċċepixxa li huwa l-proprjetarju tal-ħaġa in disputa). Bħala konsegwenza tal-fatt li l-attur ma pprova l-ebda titolu fuq l-art in kwistjoni, it-talbiet tiegħu ser jiġu miċħuda, u għalhekk kemm jekk jiġi stabbilit li l-konvenut kellu titolu oriġinali, kemm jekk jiġi stabbilit li kellu titolu derivattiv u saħansitra anke jekk jiġi stabbilit li ma kellu l-ebda titolu, xejn minn dan ma jbiddel il-pożizzjoni tal-attur. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern kien superfluwu l-eżami li għamlet l-ewwel Qorti sabiex tistabbilixxi jekk il-konvenut kellux titolu fuq il-mogħdija in kwistjoni. Daqstant ieħor huwa superfluwu li din il-Qorti tikkunsidra l-lanjanzi tal-atturi appellanti fir-rigward tal-allegat titolu tal-konvenut appellat, u cioe` li l-pjanta esebita mill-kuntratt kien ippreparaha hu stess, u li mhux minnu li xtara in *bona fede*.

33. Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma li t-talbiet tagħhom kellhom jiġu miċħuda, pero` fir-rigward tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut tilqa' l-

ewwel, it-tieni, it-tielet u r-raba eċċezzjonijiet biss u tastjeni milli tikkunsidra l-ħames eċċezzjoni, u cioe` dik li l-konvenut huwa l-proprjetarju tal-mogħdija abbażi tal-kuntratt tas-6 ta’ Ottubru 1986.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

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