QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar il-Gimgha 27 ta' Ottubru 2017

Numru 26

Rikors numru 770/09 GC

Mary u Anthony konjugi Spiteri u
Mary Carmen u Carmel konjugi Busuttil

v.

Carmel u Mary Grace konjugi Cortis u
Mary Rose Cortis

1. Dan huwa appell ad istanza ta' tnejn mit-tlett konvenuti (u cioe` Carmel u Mary Grace konjuġi Cortis) mis-sentenza tal-14 ta' Ġunju 2013 mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lil din il-qorti biex tirriforma s-sentenza appellata in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tagħhom, u qed jitolbuha invece li tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħhom, u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi appellati.[1]

[1] Jiġi ppreċiżat illi l-ewwel qorti effettivament laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti u illiberat lill-konvenuta Mary Rose Cortis mill-osservanza tal-ġudizzju. Għaldaqstant ir-"riforma" tas-

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

> "Rat ir-rikors gurament tal-atturi fejn ippremettew:-
>
> 1. "Illi l-atturi huma propretarji tal-fond bin-numru 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, filwaqt illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjacenti bin-numru 3 fi Triq Frans Galea, l-Imtarfa.
>
> "2. Illi mir-ricerki dettaljati li saru (DOK A) jirrizulta illi l-aventi kawza tar-rikorrenti kienu akkwistaw b'kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1931 (DOK B) u mkien ma hemm referenza f'dak il-kuntratt illi parti mill-arja tal-fond 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa hija proprjeta` ta' terzi jew li mhix inkluz f'dak il-bejgh, sabiex ghandu jirrizulta illi l-arja tal-fondi hawn msemmija tar-rikorrenti hija esklussiva ghall-istess fondi tar-rikorrenti.
>
> "3. Illi minn naha l-ohra, l-intimati akkwistaw b'kuntratt tas-26 ta' Awissu 1998 (DOK C) fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon u mkien f'dak il-kuntratt ma jirrizulta illi kienet qed tigi akkwistata arja ta' terzi ghajr ghall-arja tal-fond appuntu hemmek akkwistat bin-numru 3.
>
> "4. Illi l-intimati abbuzivament u minghajr ebda jedd qabbdu u okkupaw parti mill-bejt/arja tal-fond 5,6,7 u 8 proprjeta` tar-rikorrenti.
>
> "5. Illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Gunju 2006 (DOK D) mill-mittenti sabiex jizgumbraw l-ambjenti kollha tal-bejt proprjeta` tal-mittenti u sovrappost l-kamra tal-banju tal-mittenti, ghall-liema l-intimati baqghu inadempjenti.
>
> "Ghal dawn ir-ragunijiet l-atturi qed jitolbu bir-rispett li din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni opportuna u necessarja, li tiddikjara illi l-arja presentament okkupata mill-intimati u sovrastanti parti mill-fond 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, hija proprjeta` tal-atturi, li tiddikjara li l-intimati ma ghandhom ebda dritt ta' proprjeta` kwalsiasi jew drittiehor kwalsiasi fuq l-istess arja, li tiddikjara illi l-intimati ma kellhom ebda dritt fil-ligi illi jokkopaw l-istess arja u mhumiex intitolati illi jzommu l-istess arja ad eskluzjoni tal-atturi u konsegwentement li tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom hekk prefiss, jizgumraw l-ambjenti kollha tal-bejt/arja proprjeta` tal-mittenti, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' perit nominandi u li tordna u tawtorizza, in mankanza ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-

---

sentenza mitluba mill-konvenuti Carmel u Mary Grace konjuġi Cortis, hija in kwantu tirrigwarda l-eċċezzjonijiet l-oħra li jirrigwardaw lilhom, u qed jitolbu li dawn jiġu milqugħa u konsegwentement it-talbiet attriċi jiġu miċħuda.

intimati, ai termini tar-raba` domanda, illi r-rikorrenti jigu huma awtorizzati illi jesegwixxu huma stess, a spejjes ta' l-intimati, x-xogholijiet kollha ta' rimozzjoni ordnati minn din l-Onorabbli Qorti, taht id-direzzjoni ta' perit nominandi.

"B'rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti, inkluz dik ghad-danni u ghall-okkupazzjoni tal-proprjeta` tal-mittenti b'mod illecitu u illegali da parti tal-intimati.

"Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali datata 22 ta' Gunju 2006, kontra l-intimati li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni.

"Rat ir-risposta guramentata tal-intimati fejn gie eccepit:-

"1. Illi qabel xejn l-atturi ghandhom jindikaw l-artikolu tal-ligi illi fuqu huma qed jibbazaw l-azzjoni odjerna.

"2. Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma hux minnu illi l-atturi huma propjetarji tal-porzjonu tal-bejt li dwaru qed issir il-kawza hekk kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

"3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi rilevat illi Mary Rose Cortis ma hiex propjetarja tal-fond numru 3 u dan kif fuq kollox jirrizulta mill-istess kuntratt esebit mill-istess atturi ma' l-istess rikors guramentat taghhom.

"4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bhala totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu dak allegat fil-paragrafu numru 4 ta' l-istess rikors guramentat illi l-intimati konvenuti abbuzivament u minghajr ebda jedd qabbdu u okkupaw parti mill-bejt/arja tal-fond 5,6,7 u 8 proprjeta' tar-rikorrenti.

"5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi fil-verita' il-konvenuti ilhom fil-pussess tal-bejt taghhom inkluz il-porzjon tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza ghal ghexieren ta' snin, il fuq minn hamsin sena. Il-bejt tal-konvenuti huwa mifrud minn dak ta' l-atturi permezz ta' hajt divizorju li ilu hemm ghal aktar minn hamsin sena kif gia' gie trattat u ppruvat quddiem dina l-Onorabbli Qorti diversament preseduta f'kawza fl-ismijiet inversi (Citazzjoni Numru 1199/2005) deciza fis-26 ta' Jannar 2009 u minn liema sentenza ma kien hemm l-ebda appell fejn din al-Onorabbli Qorti senjatament f'pagna numru 16 ta' din l-istess sentenza fil-konsiderazzjonijiet taghha iddikjarat illi:-"Il-hajt in kwistjoni kien ilu ezistenti ghal ghexieren ta' snin, zgur 'il fuq minn 50 sena, u li l-konvenuti ghamlu xoghlijiet minghajr il-kunsens ta' l-atturi. Il-pussess kien certament f'idejn l-atturi. Illi l-bejt mertu tal-kawza dejjem kien jgmel parti mill-fond ta' l-atturi."

“6. Illi fi kwalunkwe kaz u dejjem minghar pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti xtraw il-postijiet relattivi f-istat li kienu fihom fid-data tal-kuntratt t’akkwist u cioe’ bil-hajt divizorju prezenti hekk kif ilu ghal dawn l-ahhar hamsin sena jew aktar.

“7. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti konjugi Cortis huma proprjetarji tal-porzjoni tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza tramite preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar snin ai termini ta’ l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

“8. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-konvenuti konjugi Cortis huma proprjetarji tal-prozjoni tal-bejt de quo permezz tal-preskrizzjoni trigenarja. (Artikolu 2143 tal-kodici civili).

“Rat l-atti kolha tal-kawza fl-ismijiet inversi cioe’ “Carmel Cortis et vs Mary Spiteri et” (1199/2005 LFS) deciza fis-26 ta’ Jannar 2009, liema atti gew annessi permezz ta’ dikriet ta’ din il-Qorti tas-27 ta’ Ottubru 2009.

“Rat l-affidavits tal-atturi Maria Spiteri, Anthony Spiteri, Mary Carmen Busuttil u Carmel Busuttil u rat l-affidavit tan-Nutar Anne Marie Tonna prodott mill-atturi.

“Semghat lill-atturi Carmen Busuttil u Mary Spiteri in kontro-ezami.

“Rat id-dikriet taghha tal-24 ta’ Marzu 2011 li bih, bi qbil mal-partijiet din il-Qorti nnominat bhala Perit Tekniku lill-AIC Godwin Abela sabiex jaghmel access fuq il-post u jhejji pjanta tal-fondi in kwestjoni inkluzi l-bjut u jindika fuq din il-pjanta dak kollu li jista jkun rilevanti, bil-fakoltajiet kollha soliti.

“Rat ir-rapport tal-istess Perit Tekniku, liema rapport gie konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-13 ta’ Ottubru 2011.

“Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta’ Novembru 2011 u n-nota relattiva tal-Perit Tekniku tad-9 ta’ Dicembru 2011.

“Rat l-affidavits separati taz-zewg intimati Carmelo Cortis u Mary Rose Cortis.

“Semghat lix-xud in-Nutar Anne Marie Tonna u lill-atturi Carmel Busuttil u Anthony Spiteri lkoll in kontro-ezami.

“Semghat lill-intimat Carmelo Cortis in kontro-ezami.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti.

“Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet responsiva tal-intimati.

"Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tar-rikorrenti.

"Rat ir-rikors tal-intimati tat-8 ta' April 2013 li bih talbu l-isfilz tal-imsemmija nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tar-rikorrenti u rat id-dikriet taghha tal-10 ta' April 2013, li bih gie ordnat li l-istess rikors jigi notifikat lir-rikorrenti b'gimgha zmien ghar-risposta. Rat li ma sar ebda tentattiv biex ir-rikors in kwestjoni jigi notifikat lill-atturi. Konsegwentement it-talba ghall-isfilz qed tigi michuda.

"Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

"Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

"Ikkonsidrat:-

"**Konsiderazzjonijiet ta fatt**

"Bil-presenti rikors guramentat ir-rikorrenti Mary u Anthony konjugi Spiteri u Mary Carmen u Carmel konjugi Busuttil qed jitolbu li din il-Qorti taghmel diversi dikjarazzjonijiet fir-rigward tal-allegazzjoni taghhom li l-intimati qed jokkupaw b'mod irregolari u indebitament parti mill-bejt sovrastanti l-fond 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, liema fond hu propjeta' taghhom. Fl-ewwel lok u principalment ir-rikorrenti qed jitolbu li jigi dikjarat li l-parti tal-bejt in kwestjoni hi ta' propjeta' taghhom u kwindi li l-intimati m'ghandhom ebda dritt ta' propjeta' jew ta' okkupazzjoni fir-rigward tal-istess parti tal-imsemmi bejt.

"Jirrizulta sufficjentement li r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, filwaqt illi l-konvenuti huma propjetarji tal-fond adjacenti cioe' n-numru 3 fi Triq Frans Galea, Imtarfa. B'mod partikolari jirrizulta (ricerki dettaljati Dok. A anness mar-rikors) li l-aventi kawza tar-rikorrenti kienu akkwistaw l-istess fond b'kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1931 (Dok. B anness mar-rikors). Imkien f'dan il-kuntratt ma hemm referenza li parti mill-arja tal-fond in kwestjoni hija propjeta' ta' terzi jew li mhux inkluza fl-istess kompra-vendita'. Ghalhekk ghandu jirrizulta illi l-arja tal-fondi imsemmija propjeta' tar-rikorrenti tappartjeni esklussivament lill-istess fondi tar-rikorrenti.

"Jirrizulta ukoll li l-intimati akkwistaw il-fond taghhom b'kuntratt tas-26 ta' Awwissu 1998 (Dok.C anness mar-rikors) fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon u mkien f'dak il-kuntratt ma hemm indikat li kienet qed tigi akkwistata arja ta' terzi. Jista ghalhekk jigi konkluz li meta gie akkwistat il-fond mill-intimati huma akkwistaw biss l-arja tal-istess fond u l-ebda arja ohra jew bejt ta' terzi..

"Jirrizulta ukoll li l-intimati abuzivament u minghajr ebda jedd qabdu u okkupaw parti mill-bejt tal-fond propjeta' tar-rikorrenti. In effett jirrizulta

li l-parti tal-bejt tar-rikorrenti li giet okkupata mill-intimati hi sovrapposta l-kamra tal-banju tar-rikorrenti.

“L-intimati, ghall-imsemmija talbiet tar-rikorrenti, rrispondew li r-rikorrenti naqsu li jindikaw l-artikolu tal-ligi li fuqu qed jibbazaw it-talbiet taghhom. Huma komplew jeccepixxu li r-rikorrenti mhux propjetarji tal-porzjon tal-bejt in kwestjoni u li l-intimata Mary Rose Cortis ma hix propjetarja tal-imsemmi fond numru 3 propjeta’ tal-intimati l-ohra. Huma ddikjaraw li mhux minnu li l-intimati abbuzivament okkupaw il-parti in kwestjoni tal-bejt tar-rikorrenti. L-intimati jallegaw li ilhom fil-pussess tal-porzjon tal-bejt in kwestjoni ghal ghexieren ta’ snin, cioe’ l fuq minn hamsin sena. Inoltre l-intimati ddikjaraw li l-bejt taghhom hu mifrud minn dak tar-rikorrenti b’hajt divizorju li ilu li gie erett aktar minn hamsin sena. In effett jirrizulta li hemm hajt divisorju u li dan ilu hekk erett ghal mhux inqas minn hamsin (50) sena.

“L-intimati jeccepixxu ukoll li fi kwalunkwe kaz huma l-propjetarji tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza tramite preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar snin ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Inoltre jkomplu jeccepixxu li huma propjetarji tal-bejt de quo permezz tal-preskrizzjoni trigenarja.

“L-intimati jallegaw li ilhom fil-pussess tal-bejt in kwestjoni ghal ghexieren ta’ snin, zgur il fuq minn hamsin sena. L-intimati jirreferu ghal fatt li l-bejt taghhom hu mifrud minn dak tar-rikorrenti permezz tal-imsemmi hajt divizorju li ilu hemm ghal aktar minn hamsin sena. F’dan ir-rigward l-intimati jaghmlu referenza għall-kawża fl-ismijiet inversi (citazzjoni numru 1199/2005) deciza fis-26 ta’ Jannar 2009 u minn liema sentenza ma kien hemm l-ebda appell. F’din is-senenza gie iddikjarat li l-imsemmi hajt ilu ezistenti ghal ghexieren ta’ snin, zgur ‘il fuq minn 50 sena. Gie ukoll dikjarat li l-konvenuti (rikorrenti fil-kawza odjerna) ghamlu xoghlijiet minghajr il-kunsens ta’ l-atturi (intimati f’din il-kawza) u li l-pussess tal-hajt kien certament f’idejn l-atturi (intimati). Gie inoltre dikjarat li l-bejt mertu tal-kawza dejjem kien jghamel parti mill-fond ta’ l-atturi (intimati). Il-Qorti tinnota li l-imsemmija kawza (1199/2005) kienet kawza ta’ spoll u kwindi kienet biss tittratta dwar il-pussess u zgur mhux dwar min hu l-propjetarju tal-bejt in kwestjoni.

“In effett l-intimati konjugi Cortis isostnu li huma proprjetarji tal-porzjoni tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza u dan anke tramite l-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar snin ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, kif ukoll permezz tal-preskrizzjoni trigenarja. (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili).

“L-intimat Carmelo Cortis esebixxa ritratt mehud mill-arkivji tal-MEPA datat 1967, sabiex jikkonferma illi fil-parti tal-bejt in kwistjoni kien hemm ‘armarju li fih kienu jzommu affarijiet tal-ikel bhal fliexken tal-basal, tal-pikles, zebbug, tadam imqadded u prodotti ohra. Mary Rose Cortis ddikjarat illi hija ilha toqghod fil-fond numru tlieta sa mis-sena

1955 u li l-bejt kollu, inkluz anke dik il-parti mertu tal-kawza odjerna, dejjem kien ghandha u kienu juzawh huma biss, cioe' ad eskluzjoni tar-rikorrenti.

"Dwar ir-risposta tal-intimati r-rikorrenti jisottomettu li huma ilhom jokkupaw il-bejt in kwistjoni ghal zmien twil, u inoltre huma "qatt ma taw permess lill-intimati biex jużaw il-porzjon tal-bejt" in kwestjoni. Ir-rikorrenti jinnegaw il-fatt li l-intimati ilhom snin twal jaghmlu uzu minn din il-parti tal-bejt.

"Hu rilevanti li jigi rilevat li fil-kors li r-rikorrenti kienu qed jagħmlu xogħol fil-fond tagħhom, kellhom isiru tiswijiet fis-saqaf tal-kamra tal-banju (li tinsab taht il-parti tal-bejt mertu ta' din il-kawża). Sabiex isiru dawn it-tiswijiet, infetah bieb ghal fuq il-bejt in kwestjoni u kien ghalhekk li l-intimati ghamlu l-imsemmija kawza ta' spoll kontra r-rikorrenti (l-imsemmija citazzjoni numru 1199/2005).

"**Konisiderazzjonijiet ta' ligi**

"L-ewwel eccezzjoni tal-intimati hi li r-rikorrenti kellhom jindikaw l-artikolu tal-ligi li fuqu huma qed jibbazaw din l-azzjoni taghhom. Il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet "Alfred Hili & Co. Limited nomine et vs Master Electric Company Limited" deciza fl-10 ta' Novembru 2004 (citazzjoni numru 274/2004) irriteniet li l-artikolu 156(1) tal-Kap.12 jistipula x'għandu jkun fih ir-rikors ġuramentat. F'dan l-imsemmi artikolu mhux impost l-obbligu fuq l-attur li fic-citazzjoni tiegħu jindika l-artikolu tal-ligi li għandu jiġi applikat għat-talba tieghu. Kwindi, ġaladarba mhux rekwiżit illi jkun speċifikat l-artikolu tal-liġi li fuqu r-rikorrenti qed jibbazaw il-kawża taghhom, din l-eċċezzjoni tisthoqqilha li tiġi miċħuda.

"Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni rigwardanti l-intimata Mary Rose Cortis jirrizulta mill-kuntratt relattiv ta' bejgħ (fol.23) li l-istess intimata ma deheritx fuq dan il-kuntratt ta bejgh u kwindi l-stess intimate mhux sid tal-fond numru 3 tal-intimati u konsegwentement l-istess intimata għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Konsegwentement dak kollu li ser jinghad minn issa l'quddiem fil-presenti sentenza jgħodd biss fl-konfront tal-intimati Carmel u Mary Grace konjugi Cortis.

"Din il-kawza hi l-actio reivindicatoria fejn l-atturi qed jitollbu dikjarazzjoni li huma propjetarji tal-immobbli in kwestjoni bis-sahha tat-titolu li jipossjedu u cioe' huma propjetarji ta' dik il-parti tal-bejt, li in effett hi parti mill-arja tal-fond propjeta' taghhom. Ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni li l-bejt imsemmi fir-rikors huwa proprjetà tagħhom. L-intimati jopponu din it-talba stante li jsostnu illi dan l-bejt huwa ta' propjeta' taghhom.

"Il-Qorti tal-Appell, f'sentenza tal-1 ta' Lulju 2005, Appell Ċivili Numru 27/1994/1, fil-kawza fl-ismijiet "Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et" lissnet il-prinċipji ġuridiċi li ghandhom jirregolaw l-

actio rei vindicatoria. Dawn huma s-segwenti – (1) l-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju u (2) l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et" deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, il-Qorti irriteniet - "Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom."

"Fejn il-konvenut ma jiddefendix ruħu sempliċiment bil-pussess u jinvoka favur tiegħu t-titolu ta' proprjetà, il-Qorti ghandha teżamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbagħad ma irnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat, u jibqa sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluż milli jinvoka favur tiegħu il-pussess ("Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino" – Qorti tal-Appell, 9 ta' Frar 2001). Fil-kawza "Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger" – Qorti ta' l-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001 ġie ritenut illi fejn l-intimat qiegħed jippretendi illi l-pussess li ghandu jkun kollu bazat fuq it-titolu tal-proprjeta` li huwa akkampa, il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-imharrek u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.

"Fid-decizjoni "Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo" intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art "gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet." Fl-istess decizjoni ntqal ukoll li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal "prova migliore" ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. L-istess Qorti kompliet tghid li - "Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar.

"Fil-kawza Cassar noe v. Barbara et deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li – "fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun

jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju."

"Hi rilevanti ukoll id-decizjoni ta' din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-kawza Abela v. Zammit moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, (Kollezz Vol.XLVI.ii.619) fejn jinghad li – "Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'."

"Fil-kawża "Kummissarju tal-Artijiet vs Mallia Frans" (Prim'Awla tal-Qorti Civil ital-20 ta' Jannar gie ritenut li peress li f'xi kazijiet ikun impossibbli li wiehed juri titolu originali, sa minn dejjem gie moghti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu ahjar minn dak tal-parti mharrka. Fi kliem iehor, meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistghux jitwettqu ghar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mharrka. Din l-azzjoni hija maghrufa bhala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Dan ir-rimedju nghata gharfien mill-Qrati nostani ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor. Fis-17 ta' Marzu, 2005 - citazzjoni numru. 2735/1997/1 – fil-kawza fl-ismijiet "Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar nomine" ġie ritenut – "Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur."

"Kwindi minkejja li tradizzjonaliment f'kawża simili l–attur irrid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju, fis-snin riċenti din il-posizzjoni iċċaqalqet u l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża jekk jipprova li hu ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

"Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut (vide sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Vella vs Camilleri" decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002).

"Iz-zewg kontendenti, fil-kawza presenti, qed jvantaw titolu ghall-immobbli in kwestjoni. Meta l-intimat jeċċepixxi li ghandu titolu fil-konfront tal-immobbli in kwestjoni, kif in effett qed jaghmlu l-intimati Cortis, il-Qorti ghandha tezamina liema miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova tat-titolu minnu allegat.

"Jirriżulta mill-provi li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 5,6,7, u 8, filwaqt illi l-intimati huma proprjetarji tal-fond adjacenti numru 3. Mill-imsemmi rapport redatt minn Nutar Dottor Anne Marie Tonna jirrizulta b'mod ampju li r-rikorrenti huma in effett il-propjetarji tal-imsemmi fond 5,6,7, u 8 bl-arja kollha tiegħu. Fil-ligi taghna, min hu sid ta` l-art huwa sid wkoll tal-arja sovrastanti. Hawnhekk jirrizulta li l-bejt in kwestjoni hu sovrapost il-kamra tal-banju tal-fond tar-rikorremti. Il-Perit Tekniku nominat ipprepara pjanta tal-fond in kwestjoni kif ukoll tal-bjut sovraposti ghall-istess fond. Din il-pjanta giet immarkata bhala "Dokument B" u tinsab fol.86. Il-Perit Tekniku qal hekk – (fol.84) – "l-esponent jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti lejn dik il-parti tal-bejt immarkata bl-aħmar li tidher tifforma parti mill-bejt tal-konvenuti pero fil-fatt hi sovvrastanti l-kamra mmarkata bl-ittra X fuq document u formanti parti mill-fond tal-atturi."

"Mill-premess, il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti rnexxielhom ipprovaw t-titolu taghhom fuq il-bejt in kwistjoni. Konsegwentement it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti ukoll timmerita li tiġi miċħuda. Una volta li r-rikorrenti pprovaw t-titolu taghhom, spetta lill-intimati jipprovaw xi titolu ahjar. La darba r-rikorrenti pprovaw id-dritt ta' dominju m'ghandhomx ghalfejn jaghmlu xejn izjed u senjatament m'ghandhomx ghalfejn jagħmlu il-prova negattiva li l-intimati m'ghandhomx id-dritt reali li qed jipprtendu li ghandhom in kwantu tali prova tispetta allura lill-istess intimati (vide Appell "Cav.Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant - 10 ta' Lulju 1968).

"L-intimat Carmel Cortis mhux konvinċenti meta jgħid illi ma tniżżilx fil-kuntratt illi l-arja kienet tagħhom għaliex kienet xi ħaġa ovvja u peress illi huma kienu ilhom jokkupaw l-istess arja ghal certu zmien. Minn dak kollu li nghad sa issa jirrizulta li zgur ma jistax jinghad li hu ovvju li l-bejt in kwestjoni jifforma parti mill-fond tal-intimati, b'mod partikolari in vista tal-fatt li l-istess bejt hu sovapost il-kamra tal-banju tar-rikorrenti.

"L-intimati konjugi Cortis jippretendu li huma proprjetarji tal-porzjon tal-bejt in kwestjoni tramite l-preskrizzjoni akkwisittiva decennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll permezz tal-preskrizzjoni triġenarja ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. L-intimati Cortis akkwistaw il-fond numru 3, Triq Dun Frans Galea Mtarfa permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon fis-26 ta' Awwissu 1998. Kif gia gie osservat illi f'dan il-kuntratt ma hemm l-ebda referenza li l-istess intimati akkwistaw l-arja ta' terzi u cioe' l-bejt fuq parti ta' fond li kien jappartjeni lir-rikorrenti. Ghalhekk l-intimati akkwistaw biss l-imsemmi fond u l-arja sovvraposta għall-istess fond. L-eccezzjoni numru 7 tal-intimati hi fis-sens li huma, cioe' l-intimati, huma proprjetarji tal-

porzjoni tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza u dan tramite l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin ai termini ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li – "Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha." Is-sub-artikolu (2) tal-istess artikolu jipprovdi li "Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

"L-itimati Cortis akkwistaw il-fond taghhom fl-1998. Fis-sena 2006 ġew interpellati mir-rikorrenti permezz tal-ittra uffiċjali (dok.A). L-istess intimati, qabel is-sena 1998, kienu jirrisjedu fl-istess fond numru 3 b'titolu ta' kera, u ghalhekk iz-zmien kemm l-intimati damu jippossjedu l-fond b'titolu ta' kera ma jiswix ghal fini tal-artikolu in kwestjoni stante li l-pussess għall-fini ta' din il-preskrizzjoni seta jibda biss fis-sena 1998 u cioe' meta l-intimati akkwistaw il-fond.

"Inoltre l-preskrizzjoni akwizittiva ġiet interotta fil-mument tal-ittra uffiċjali tas-sena 2006, kwindi ma kienux laħqu għaddew l-għaxar snin li trid il-liġi, iżda ghaddew biss tmien snin. B'hekk ukoll din l-eccezzjoni timmerita li tigi rigettata. Fl-eccezzjoni numru 8 l-intimati jissottomettu li huma proprjetarji tal-prozjoni tal-bejt de quo permezz tal-preskrizzjoni trigenarja (Artikolu 2143 tal-kodici civili), liema artikolu jipprovdi testwalment – "L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi." Kif ġie ritenut fis-sentenza fil-kawza fl-ismijier "Cassar Anna vs Stafrace Carmela" – 27 ta' Frar 2003 din il-preskrizzjoni hija fondata fuq - "il-pussess, u dan il-pussess ghandu jkollu certi karattri. Irid ikun, cjoe`, kontinwu, pacifiku, fis-sens li ma jidhirx li kien originat minn attijiet ta' vjolenza, u lanqas klandestini, jrid ikun ukoll univoku u 'animo domini' (vide ukoll Prim'Awla – "Fenech et vs Debono" 14 ta' Mejju 1935 - Vol. XXIX.ii.488). Fi kliem iehor, il-pussess irid ikun legittimu, fis-sens ta' dgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu, jigifieri eskluziv u assolut, u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza.

"Illi din il-Qorit sejra tara jekk l-intimati gabux prova sodisfacjenti ta' pussess kif trid il-liġi għall-finijiet tal-preskrizzjoni triġenarja. Mary Rose Cortis xehdet li hi użat il-bejt in kwestjoni minn kemm ilha toqgħod fil-fond u cioe' mill-1955. F'dan ir-rigward l-intimati bħala prova llimitaw ruhhom li esebew ritratt mehud mill-arkivji tal-MEPA datat 1967, u illi skond huwa juri armarju fejn kienu jpoġġu l-basal, iż-żebbuġ u t-tadam imqadded. Dan hu aerial photograph illi juri biss mill-bogħod diversi bjut fosthom dawk appartenenti lill-partijiet fil-kawża odjerna. Fl-opinjoni tal-Qorti dan ir-ritratt waħdu mhux bizzejjed biex jista jinghad li gie pprovat il-pussess da parti tal-intimati skond kif trid il-liġi.

"Ir-rikorrenti Maria Spiteri fl-affidavit taghha cahdet li l-intimati qatt ghamlu uzu mill-bejt in kwestjoni. Hi ghamlet referenza ghal cilindru tal-gass, li skond hi pero tpogga mill-intimati fuq il-bejt in kwestjoni wara li gie presentat mandat ta' inibizzjoni mill-istess intimate kontra r-rikorrenti. L-istess rikorrenti tkompli tgħid li dan ic-cilindru tnehha wara li spiccatr il-kawża ta' spoll.

"In effett l-intimati ma rnexxielhomx jippruvaw il-pussess kif trid il-liġi u kwindi anke din it-tmien eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

"Ir-rikorrenti jsostnu li l-bejt mertu tal-kawza odjerna jappartjeni lilhom. Bħala prova esibew rapport redatt min-Nutar Dr. Anne Marie Tonna, li gie esibit f'dawn il-proceduri u markat bħala dok A a fol 4. Fl-imsemmi rapport gie konkluz li "meta Albert Grech permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1931 akkwista l-fond 5,6,7,8 Mtarfa Road, Mtarfa, ma hemm l-ebda referenza illi parti mill-arja hija propjeta' ta' terzi jew li mhux qed tinbiegh u lanqas ma hemm l-ebda referenza illi qieghda tigi akkwistata arja ta' terzi fil-kuntratt fl-atti Pierre Falzon 26.08.1998 meta Carmelo u Mary Grace Cortis akkwistaw 3, Mtarfa Road, Mtarfa."

"Jirriżulta illi l-kamra illi tinsab sottoposta ghall-bejt mertu tal-kawza odjerna, tappartjeni lir-rikorrenti, kif ukoll ikkonferma l-perit tekniku. L-intimati akkwistaw il-fond taghhom bil-kuntratt tas-26 ta' Awwissu 1998, f'liema kuntratt il-fond li akkwistaw l-intimati gie deskritt bhala "fond urban konsistenti f'entrata ta' ghaxra b'ghoxrin (10x20) fil-groundfloor level u first floor sovrapost in parti ghal beni ta' terzi..' Ghalhekk fl-imsemmi kuntratt jissemma li l-fond akkwistat hu in parti sovrapost ghal beni ta' terzi. Ma jissemma xejn pero' li l-intimati qed jakkwistaw parti mill-bejt jew l-arja ta' terzi.

"Fil-kuntratt ta' akkwist datat 15 ta' Dicembru 1931 fl-atti tan-Nutar Dr. Francesco Catania, ma jissemma xejn dwar xi dritt gawdut minn terzi persuni fuq il-fond appartenenti lir-rikorrenti. Skond ir-rikorrenti, minn dan jidher b'mod mill-aktar car illi l-arja kollha tal-istess fond giet akkwistata minn nannu tar-rikorrenti Maria Spiteri u Mary Carmen Busuttil. Ir-rikorrenti jsostnu ukoll li qatt ma sar trasferiment tal-parti tal-bejt mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk l-istess bejt ghandu jigi meqjus li huwa tar-rikorrenti.

"B'hekk qed tigi deciza r-raba eċċezzjoni u jingħad ukoll li l-intimati ma għandhomx ebda dritt għal jew fuq il-parti tal-bejt jew arja tal-fond numru 5,6,7 u 8 proprjetà tar-rikorrenti, li hi l-meritu tal-presenti kawza..

"Kwantu ghall-ħames u s-sitt eċċezzjoni ghandu jigi rilevat li minkejja illi l-ħajt diviżorju, li dwaru jitkellmu l-intimati fl-imsemmija eccezzjoijiet taghhom, hu minnu li kien ilu jeżisti zmien twil, pero' dan il-fatt wahdu ma jistax jitqies li jaghmel prova. Kwindi jista jinghad li l-intimati baqgħu ma ippruvawx dak illi kien jinkombi fuqhom li jippruvaw u ċioe'

titolu għall-arja in kwestjoni. Kwindi anke il-ħames u s-sitt eċċezzjoni għandhom jiġu miċħuda.

"In vista ta' dak kollu li gie premess l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati jimmeritaw li jigu michuda bl-eccezzjoni tat-tielet eccezzjoni rigwardanti l-intimata Mary Rose Cortis, li ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. It-tabiet tar-rikorrenti jisthoqqilhom li jigu akkolti.

"Ghal dawn ir-ragunijiet tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-intimati u konsegwentement tillibera lill-intimata Mary Rose Cortis mill-osservanza tal-gudizzju; billi fit-tieni lok tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-intimati u fit-tielet lok u konsegwentement tilqa t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront biss tal-intimati konjugi Cortis u tiddikjara illi l-arja presentament okkupata mill-intimati u sovrastanti parti mill-fond 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, hija proprjeta` tal-attur u tiddikjara ukoll li l-intimati ma ghandhom ebda dritt ta' proprjeta` kwalsiasi jew dritt iehor kwalsiasi fuq l-istess arja. Tiddikjara illi l-intimati ma kellhom ebda dritt fil-ligi li jokkopaw l-istess arja u mhumiex intitolati illi jzommu l-istess arja ad eskluzjoni tal-atturi u konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex, fi zmien xahar millum, jizgumbraw l-ambjenti kollha tal-bejt jew arja proprjeta` tar-rikorrenti taht is-supervizjoni tal-AIC Godwin Abela, li qed jigi appositament nominat ghal dan l-iskop. Tawtorizza, fin-nuqqas ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-intimati li jizgumbraw mill-ambjenti in kwestjoni, li r-rikorrenti jesegwixxu huma stess, a spejjes ta' l-intimati, x-xogholijiet kollha ta' rimozzjoni relattivi u dana taht is-supervizjoni tal-istess AIC Godwin Abela li ukoll qed jigi appuntat ghal dan l-iskop.

"Spejjez rigwardanti l-intimata Mary Rose Cortis jithallsu mir-rikorrenti mentri l-ispejjez kollha l-ohra jithallsu mill-intimati konjugi Cortis".

<u>Rikors tal-appell tal-konvenuti il-konjuġi Cortis (04.07.2013)</u>

3. L-aggravji tal-konjuġi Cortis in suċċint huma is-segwenti:

(i) *<u>L-ewwel aggravju</u>: ma tressqitx prova konklussiva li l-atturi huma s-sidien tal-bejt in kwistjoni*

- Il-konvenuti appellanti jibdew biex jgħidu li din hija azzjoni rivendikatorja u għalhekk jargumentaw illi qabel xejn l-atturi kellhom iressqu prova li huma l-proprjetarji tal-bejt in kwistjoni.

- Jilmentaw li l-ewwel qorti ikkonkludiet li l-atturi huma s-sidien tal-fond 5, 6, 7, u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, bl-arja kollha tiegħu, abbażi tar-rapport tan-Nutara Anne-Marie Tonna.

- Jaċċennaw għall-fatt li r-rapport tan-Nutara kien jirrigwarda ġiebja u ma kienx iffukat fuq il-vertenza odjerna; u wkoll għall-fatt li n-Nutara stess xehdet li ma għamlet l-ebda riċerki uffiċjali, u għalhekk jargumentaw illi ma setgħet qatt tgħid b'ċertezza li l-atturi huma l-proprjetarji.

- Jaċċennaw ukoll għall-fatt illi kemm ir-rapport tan-Nutara kif ukoll il-premessi tar-rikors ġuramentat jittentaw jorbtu ma' kuntratt tal-akkwist tal-15 ta' Diċembru 1931 li fih lanqas biss kienu parti l-atturi.

- Jikkummentaw illi fil-fatt in-Nutara ħalliet għal kollox barra l-kuntratt tal-akkwist tal-atturi tal-5 ta' Frar 2003. Jispjegaw li fil-fatt tali kuntratt tal-2003 lanqas biss ġie prodott mill-atturi f' dawn l-atti, iżda ġie prodott minnhom fl-atti tal-kawża ta' spoll, fejn huma kienu l-konvenuti - *Carmel Cortis et vs Mary Spiteri et, Ċit Nru: 1199/05 LFS*. (L-atti relattivi huma allegati ma' l-atti tal-kawża odjerna).

- Isostnu wkoll illi permezz ta' dan il-kuntratt tal-2003, l-atturi effettivament akkwistaw biss terz (⅓) indiviż tal-proprjeta` 5, 6, 7, u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, u jgħidu li anke jekk għall-grazzja tal-argument kellu jitqies li l-atturi akkwistaw in-nofs (½) indiviż ta' tali proprjeta`, baqgħu ma ppruvawx kif akkwistaw in-nofs (jew iż-żewġ terzi) rimanenti.

(ii) *<u>It-tieni aggravju</u>: l-ewwel qorti ma kellhiex tapplika l-actio publiciana u t-teorija tad-"diritto migliore"*

- Fi kwalunkwe każ jargumentaw illi ma kellhiex tiġi applikata "*la teoria del diritto migliore".* Isostnu li qabel ma ġudikant jagħmel l-eżerċizzju sabiex jara min għandu l-aħjar titolu, irid jara jekk it-talbiet attriċi kif inhuma impustati jippermettux illi dan isir: fi kliem ieħor jgħidu illi sabiex tiġi inkorporata l-*actio*

publiciana fl-*actio rei vindicatoria* it-talbiet attriċi iridu jkunu tali li jippermettu dan.

- Jargumentaw illi t-talbiet odjerni huma marbutin intrinsikament mal-*actio rei vindicatoria* u ma jagħtux lok għall-*actio publiciana*, u għaldaqstant jilmentaw li ma kienx il-każ li l-ewwel qorti tagħmel eżami komparattiv tat-titoli, kif fil-fatt għamlet.

(iii) *<u>It-tielet aggravju</u>: l-ewwel qorti kienet skorretta meta kkonkludiet li ma japplikawx il-preskrizzjonijiet akkwiżittivi (ta' 10 snin u ta' 30 sena)*

(a) il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar (10) snin:

- Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar (10) snin sollevata mill-konvenuti, l-ewwel qorti rriteniet illi din kienet infondata in vista tal-fatt li fl-1998 akkwistaw il-fond u fl-2006 ġew interpellati permezz ta' ittra uffiċjali biex jiżgombraw mill-bejt in kwistjoni.

- Il-konvenuti appellanti pero` jgħidu li bl-istess argument kienu għaddew żgur l-għaxar (10) snin a favur tal-awtriċi fit-titolu tagħhom, li kienet qed tippossjedi l-bejt in kwistjoni permezz tagħhom (bħala inkwilini tagħha). Jargumentaw illi anke meta huma ma setgħux jittrasferixxu l-fond permezz ta' kuntratt ta' bejgħ peress li kienu għadhom ma akkwistawhx, l-awtriċi fit-titolu tagħhom setgħet tagħmel dan liberament u *in buona fede* stante li l-ħajt diviżorju dejjem kien fejn għadu sa llum u għalhekk jikkonkorru l-elementi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin.

(b) il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin (30) sena:

- Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin (30) sena sollevata mill-konvenuti, l-ewwel qorti rriteniet li din ukoll kienet infondata billi fil-fehma tagħha l-*aerial photo* tal-MEPA datat 1967 (ippreżentat mill-konvenuti biex juru li kienu jżommu armarju fuq il-bejt in kwistjoni, fejn allegatament kienu jpoġġu l-basal, iż-żebbuġ u t-tadam imqadded) ma

kienx biżżejjed biex jingħad li ġie ppruvat il-pussess da parti tal-konvenuti.

- Il-konvenuti invece jsostnu li dan ir-ritratt huwa prova dokumentarja li fil-fatt issostni l-verżjoni tagħhom. Jirreferu għall-affidavits ta' Carmel Cortis, Mary Rose Cortis, Paul Cortis, Mary Rose Borg u Eufresia Psaila (ippreżentati fl-atti tal-kawża l-oħra ta' spoll, li huma allegati mal-atti tal-kawża odjerna) u jaċċennaw għall-fatt li dawn jispjegaw l-użu estensiv li kien isir mill-bejt in kwistjoni u għall-fatt li ħadd ma kien iwaqqafhom.

- Jilmentaw mill-fatt illi l-ewwel qorti tat importanza lill-affidavit tal-attriċi Mary Spiteri fejn hija ċaħdet li huma (il-konvenuti appellanti) għamlu użu mill-bejt in kwistjoni. Jaċċennaw invece għax-xhieda mogħtija mill-istess Mary Spiteri f'affidavit ieħor tagħha (ippreżentat fl-atti tal-kawża l-oħra ta' spoll li huma allegati mal-atti tal-kawża odjerna) fejn qalet li l-porzjoni in kwistjoni tal-bejt kienet magħluqa b'ħajt u "*ma kinitx aċċessibbli għalina. Nifhem li kienet aċċessibbli għall-atturi Cortis*".

- Isostnu illi fil-kuntest tal-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni triġennarja, mill-provi għandu jirriżulta mhux biss illi huma kellhom il-pussess rikjest mil-liġi, iżda wkoll illi l-ħajt diviżorju li jifred dan il-bejt mill-proprjeta` tal-atturi huwa antik daqs kemm hu antik il-fond. In fatti fir-rigward tal-ħajt jirreferu għal diversi siltiet mid-depożizzjonijiet tax-xhieda li xehdu fil-kawża l-oħra, u jispjegaw illi għalkemm tali kawża kienet azzjoni ta' spoll, xorta waħda fiha provi rilevanti għal din odjerna. Jaċċennaw għall-fatt li dan il-ħajt fih xi għaxar jew ħdax-il filata u għalhekk il-parti tal-bejt in kwistjoni kien dejjem ben definit. Isostnu li għalhekk jirriżulta bl-aktar mod inkonfutabbli li l-bejt dejjem kien fil-pussess tagħhom għal għexieren ta' snin. Jispjegaw li l-kawża ta' spoll li infetħet fl-2005 fil-fatt infetħet proprju għaliex ta' Spiteri ċarrtu bieb fil-ħajt diviżorju li kien jifred il-bejt in kwistjoni mill-proprjeta` tal-atturi.

<u>Risposta tal-appell tal-atturi appellati (19.07.2013):</u>

4. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. Huma ressqu l-argumenti relattivi tagħhom sabiex juru li l-aggravji mressqa mill-konvenuti appellanti huma infondati.

(i) *<u>Dwar l-ewwel aggravju</u>: li l-atturi ma ppruvawx it-titolu tagħhom fuq il-parti tal-bejt in kwistjoni*

- L-atturi fl-ewwel lok isostnu li l-ewwel qorti korrettament waslet għall-konklużjoni li huma proprjetarji tal-bejt in kwistjoni abbażi tal-provi kollha li tressqu quddiemha. Jgħidu li dan ġie ppruvat kemm permezz tax-xhieda tagħhom u kif ukoll ta' provi dokumentali li tagħhom għamlet "*riassunt*" in-Nutar Tonna fir-rapport minnha redatt.

- Jargumentaw illi l-kostatazzjonijiet li għamlet in-Nutara Tonna kienu sempliċiment kostatazzjonijiet fattwali tal-kontenut ta' kuntratti pubbliċi. Għalkemm jaqblu li r-rapport tan-Nutara kien sar fir-rigward ta' pendenza oħra, isostnu li l-kuntratti pubbliċi li analizzat l-istess Nutara huma rilevanti ukoll għall-finijiet tal-kawża odjerna.

- Jaċċennaw għall-kuntratt tal-1931 li permezz tiegħu in-nannu tagħhom Albert Grech, kien akkwista l-fond (5, 6, 7, 8, Triq l-Imtarfa, Mtarfa). Jargumentaw illi abbażi tal-preżunzjoni legali li l-proprjeta` tiġi akkwistata minn fuq s'isfel, inkluż bl-arja tagħha, jiġi li nannuhom kien akkwista wkoll l-arja ta' fuq l-imsemmi fond. Għalkemm jaċċettaw li din il-preżunzjoni hija waħda *juris tantum*, u allura waħda li tammetti prova kuntrarja, isostnu li l-konvenuti ma ġabu l-ebda prova f'dan ir-rigward.

- Jagħmlu riferenza wkoll għall-fatt li l-konvenuti appellanti enfasizzaw illi huma (l-atturi appellati) lanqas biss ippruvaw li l-fond innifsu, numru 5, 6, 7 u 8 Triq l-Imtarfa, Mtarfa, verament jappartjeni lilhom.

Dwar dan jgħidu li qatt ma kien hemm kontestazzjoni li huma (l-atturi) huma fil-fatt il-proprjetarji tal-fond 5, 6, 7, u 8, Triq l-Imtarfa, Mtarfa. In oltre jaċċennaw għall-fatt li l-kawża odjerna tippernja fuq il-proprjeta` tal-bejt u mhux tal-fond innifsu.

- Fil-fatt l-atturi fir-risposta tal-appell tagħhom ma spjegawx kif ġie li huma proprjetarji tal-fond 5, 6, 7 u 8. (Dan qed jingħad abbażi tal-punt osservat mill-konvenuti appellanti li permezz tal-kuntratt tal-2003 l-atturi akkwistaw biss nofs indiviż mill-imsemmija proprjeta`).

(ii) *Dwar it-tieni aggravju: li ma kienx il-każ li l-ewwel qorti tagħmel eżami komparattiv tat-titoli*

- Fir-rigward ta' dan l-aggravju l-atturi appellati jinsistu illi kuntrarjament għal dak sostnut mill-konvenuti appellanti, il-kawża odjerna tinkwadra ruħha fl-*actio publiciana*, u dan proprju abbażi tal-fatt li kontra l-*actio rei vindicatoria* li ġiet istitwita kontra l-konvenuti, huma ddefendew ruħhom mhux biss bil-pussess iżda ukoll billi eċċepew li għandhom titolu.

- Jagħmlu riferenza għall-ġurisprudenza li tgħallem li meta f' azzjoni bħal din il-konvenut jiddefendi ruħu mhux biss bill-pussess iżda jinvoka wkoll favur tiegħu titolu fuq il-proprjeta` in disputa, isir impellenti għall-ġudikant (jekk, u wara, li l-attur da parti tiegħu ikun ipprova li għandu t-titolu allegat minnu) li jagħmel eżami komparattiv taż-żewġ titoli sabiex jara liema hu l-aħjar.

(iii) *Dwar it-tielet aggravju: il-preskrizzjoni akkwiżittiva*

- Fir-rigward tal-preskrizzjoni deċennali, jgħidu li huma skorretti l-konvenuti appellanti meta jargumentaw illi din setgħet topera favur l-awtriċi fit-titolu tagħhom. Isostnu li din qatt ma setgħet topera l-preskrizzjoni favur ta' Mary Said għaliex anke jekk kellha kull *buona fede*, ma kinitx fil-pussess tal-bejt għaliex kien mikri għand il-konvenuti.

- Fir-rigward tal-preskrizzjoni trentennali fl-ewwel lok

jgħidu li l-ħajt li jaqsam il-btieħi mhux wieħed diviżorju u dan għaliex il-kamra ta' taħtu hija parti mill-fond tagħhom, u għalhekk isostnu li mhux korrett li wieħed jirreferi għall-ħajt fuq il-bejt bħala wieħed diviżorju.

- Fit-tieni lok isostnu li ma ġiex pruvat sodisfaċentement li l-konvenuti effettivament kienu jagħmlu użu minn dik il-parti tal-bejt in kwistjoni għal tletin sena. Jgħidu li l-konvenuti bdew ipoġġu ċ-ċilindru tal-gass fiż-żmien meta huma (l-konvenuti) kienu ippreżentaw il-mandat ta' inibizzjoni kontrihom (l-atturi) sabiex jiġu inibiti milli jaċċedu għall-bejt u sabiex jiġu mwaqqfa milli jkomplu bix-xogħlijiet li kienu qegħdin jagħmlu. Jgħidu li kienet korretta l-ewwel qorti meta rriteniet li r-ritratt tal-MEPA datat 1967 mhux biżżejjed bħala prova li l-konvenuti kellhom il-pussess tal-bejt bil-mod li trid il-liġi għall-finijiet tal-preskrizzjoni trentennali.

<u>Il-kawża ta' spoll fl-ismijiet inversi 1199/05C LFS:</u>

5. L-atturi odjerni (proprjament l-attriċi Mary Spiteri u l-attriċi Mary Carmen Busuttil, aħwa Grech) jippretendu li għandhom titolu ta' proprjeta` fuq il-bejt mertu ta' din il-kawża. Tant hu hekk li fl-2005 ċarrtu bieb fil-ħajt li jifred il-bejt mertu ta' din il-kawża mill-bejt tagħhom b'mod li jkunu jistgħu jaċċedu għalih.

6. Il-konvenuti odjerni kif raw hekk, talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni (1869/05) kontra l-attriċi odjerna Mary Spiteri sabiex hija ma tidħox u taċċedi għall-tali bejt (li l-konvenuti odjerni jippretendu li jifforma parti mill-bejt tagħhom).

7. Fis-16 ta' Diċembru 2005 il-konvenuti odjerni fetħu kawża ta' spoll kontra l-atturi odjerni fejn talbu li dawn jiġu kkundannati jirripristinaw kollox għall-istat li kien qabel. Fis-26 ta' Jannar 2009 il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talbiet tal-konvenuti odjerni. (Minn tali sentenza ma sarx appell).

8. Ftit xhur wara li l-atturi odjerni tilfu l-kawża ta' spoll, huma fetħu l-kawża odjerna. Fil-fatt ir-rikors ġuramentat tagħhom ġie ppreżentat fil-5 ta' Awwissu 2009.

9. Fis-seduta tas-27 ta' Ottubru 2009[2] bi qbil bejn il-partijiet, il-qorti ordnat illi l-atti tal-kawża ta' spoll 1199/05 LFS kellhom jiġu annessi ma' dawk odjerni.

<u>Il-fiżjonomija tal-ambjenti</u>

10. Peress li l-ambjenti in kwistjoni huma kemmxejn kumplessi, huwa utli qabel xejn li ssir riferenza għall-pjanti u ritratti li jistgħu jgħinu lil dak li jkun jifhem aħjar.

(a) Il-pjanti tal-perit tekniku Godwin Abela (fil-kawża odjerna)

Il-Perit tekniku Godwin Abela, wara li aċċeda fuq il-post ħejja tliet

[2] fol 36

dokumenti:

Dok A[3] Pjanta tal-*first floor* tal-fond tal-atturi: 5, 6, 7 u 8, Triq Frans Galea[4], Mtarfa;

Dok B[5] Pjanta tal-bjut tal-kontendenti – fejn spjega li l-bejt tal-atturi huwa dak li jinsab fuq in-naħa tal-lemin tal-ħajt u l-bejt tal-konvenuti huwa dak li jinsab fuq in-naħa tax-xellug tal-ħajt. Huwa indika il-bejt in disputa (li jinsab fuq in-naħa tal-konvenuti) bl-aħmar;

Dok C[6] Pjanta identika għal Dok B pero` magħmula fuq karta trasparenti sabiex meta din titpoġġa fuq il-pjanta A (il-*first floor* tal-fond tal-atturi) wieħed jista' josserva li dik il-biċċa bejt in disputa effettivament tiġi sovrastanti kamra li għandhom l-atturi fil-livell tal-*first floor.*

(b) Il-pjanti tal-perit Robert Musumeci (esebiti fil-kawża ta' spoll)

Il-pjanti li għamel Robert Musumeci (il-perit inkarigat mill-attriċi Mary Spiteri fir-rigward tal-applikazzjoni li hija ppreżentat lill-MEPA sabiex tiġi awtorizzata tagħmel xi xogħlijiet fil-proprjeta` 5, 6, 7, u 8) huma wkoll ta' rilevanza, għaliex jgħinu lil dak li jkun jifhem aħjar mhux biss il-

---

[3] fol 85

[4] Fir-rikors ġuramentat il-fond tal-atturi (5, 6, 7, 8) huwa indikat bħala li jinsab fi <u>Triq l-Imtarfa, Mtarfa</u>, filwaqt li l-fond tal-konvenuti (3) huwa indikat li jinsab fi <u>Triq Frans Galea, Mtarfa</u>. Il-fondi pero` mhux talli <u>jinsabu fl-istess triq</u>, talli f' xi partijiet huma adjaċenti għal xulxin.

[5] Fol 86

[6] Fol 87

pożizzjoni tal-fond tal-atturi vis-à-vis il-fond tal-konvenuti f'kull livell, iżda wkoll il-kuntratti pubbliċi relatati ma' tali proprjetajiet. It-tlett pjanti li għamel il-perit Musumeci huma s-segwenti:

Dok 29G[7] Pjanta tal-*proposed ground floor* tal-proprjeta` tal-atturi. Jiġi osservat li l-proprjeta` tal-atturi għandu erba' bibien li jagħtu fuq it-triq b'dan li l-ewwel bieb (tal-fond nru 5) huwa elevat iktar mill-oħrajn (tal-fondi bin-numri 6, 7, u 8) għaliex għandu taraġ fit-tond li jagħti għalih[8].

Dok 29J[9] Pjanta tal-*proposed first floor* tal-proprjeta` tal-atturi. (Jiġi spjegat illi fejn fuq il-parti tax-xellug tagħha din il-proprjeta` hija indikata bħala li tikkonfina ma' proprjeta` ta' terzi, dawn it-terzi fil-fatt huma l-konvenuti.) Jiġi osservat li l-ħajt diviżorju bejn il-fondi mhux f'linja dritta iżda jidher maqsum f'żewġ biċċiet: dan għaliex il-kamra indikata bħala "*store*" hija maqlugħa aktar lejn ix-xellug.

Dok 29M[10] Pjanta tal-*proposed roof* tal-proprjeta` tal-atturi. Jiġi osservat li l-biċċa bejt li jiġi sovrastanti dik il-kamra immarkata "*store*" fuq il-pjanta tal-first floor, huwa fil-fatt il-biċċa bejt in disputa. Kif wieħed jista jara minn din il-pjanta, (speċjalment jekk iqabbilha mal-pjanta Dok B tal-perit tekniku) l-intenzjoni tal-atturi hija li din tiġi tagħmel parti mill-

---

[7] fol 111 (fl-atti tal-kawża 1199/05)
[8] dan it-taraġ jidher sew fir-ritratt G3 a fol 78 (fl-atti tal-kawża 1199/05)
[9] fol 112 (fl-atti tal-kawża 1199/05)
[10] fol 113(fl-atti tal-kawża 1199/05)

bejt tagħhom (billi jitwaqqa' l-ħajt li preżentement jifridha mill-bejt tagħhom).

(c) Ir-ritratt mill-ajru tal-MEPA

Ir-ritratt mill-ajru tal-MEPA meħud fl-1967[11] juri kif il-bjut tal-fondijiet tal-partijiet huma adjaċenti. Il-bejt delineat bl-aħmar huwa dak fil-pussess tal-konvenuti, u aċċessibbli biss mill-fond tagħhom: il-parti in disputa hija proprju il-parti fir-rokna fejn fiha hemm indikat "*armarju*". (Il-bejt li jidher adjaċenti għall-bejt delineat bl-aħmar huwa dak tal-atturi.) Fil-bejt delineat bl-aħmar tidher it-tromba tat-taraġ tal-fond tal-konvenuti. Fil-fatt il-bieb tal-fond nru 3 tal-konvenuti huwa dak li jiġi taħt din it-tromba tat-taraġ. F'dan ir-ritratt wieħed jista' josserva ukoll it-taraġ fit-tond li mit-triq jagħti għall-bieb tal-fond nru 5 u wkoll il-bibien tal-fondi 6, 7, u 8, kollha tal-atturi. Il-bieb li jidher bejn il-bieb tal-konvenuti (nru 3) u l-bieb tal-atturi (nru 5) preżumibbilment huwa tal-fond 4, appartenenti lil terzi.

(d) Ritratti oħra

Ġew esebiti diversi ritratti li jkomplu jgħinu sabiex wieħed jifhem aħjar il-fiżjonomija tal-ambjenti u l-vertenza odjerna:

[11] Fol 99, (dan ir-ritratt ġie ippreżentat mill-konvenuti sabiex jagħmlu prova li kienu jagħmlu użu mill-parti tal-bejt in disputa)

(ritratti ppreżentati fl-atti tal-kawża odjerna)

fol 75/91 il-ħajt antik bejn il-bjut kif jidher mill-bejt tal-konvenuti

fol 76/92 il-ħajt antik bejn il-bjut kif jidher mill-bejt tal-atturi

fol 93 l-opramorti tal-bjut kif jidhru mill-faċċata (b'ħajt antik għoli li jifridhom)

fol 102 l-istess: l-opramorti tal-bjut kif jidhru mill-faċċata (b'ħajt antik għoli li jifridhom)

(ritratti ppreżentati fl-atti tal-kawża ta' spoll)

fol 6-7, 77 hawnhekk tidher il-fetħa li l-atturi odjerni ċarrtu fil-ħajt antik li jifred il-bjut (u fil-fetħa jidhru mpoġġija l-knaten)

fol 78 hawnhekk tidher il-faċċata kollha tad-djar tal-partijiet mill-art sal-bjut

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-qorti</u>

<u>L-ewwel aggravju:</u> *l-atturi m'għandhomx titolu fuq il-bejt in kwistjoni*

- *<u>L-azzjoni odjerna – azzjoni rivendikatorja</u>*

11. Jiġi imfakkar illi f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid qabel xejn jipprova t-titolu tiegħu fuq l-art in kwistjoni. Irid jipproduċi l-aqwa prova dwar il-jedd pretiż minnu fuq il-ħaġa li tinsab fil-pussess tal-konvenut.

Irid iġib prova ta' titolu oriġinali, jew li jwassal għal wieħed oriġinali, li hija prova tant diffiċli li tissejjaħ il-"*prova diabolica".*

12. Meta pero` il-konvenut f'azzjoni rivendikatorja jiddefendi ruħu billi jeċċepixxi hu stess titolu fuq l-istess art, huwa biżżejjed li jirriżulta li l-attur għandu titolu aħjar minn dak tal-konvenut biex jirbaħ il-kawża. L-eżami li allura trid tagħmel il-qorti f'tali każ huwa wieħed komparattiv taż-żewġ titoli pretiżi mill-partijiet sabiex tara min għandu l-aħjar titolu. Jiġi enfasizzat pero` li f'dan il-każ irid l-attur fl-ewwel lok ikun ipprova t-titolu tiegħu. Darba li l-attur jipprova t-titolu tiegħu, imbagħad jispetta lill-konvenut (li eċċepixxa titolu hu stess fuq il-proprjeta` in disputa) li jipprova xi titolu aħjar. Ladarba l-attur ikun issodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut, li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[12] Jekk il-konvenut jirnexxilu jipprova li għandu titolu aħjar minn tal-attur, l-attur jitlef il-kawża.

13. Fil-kawża Joseph Buhagiar et vs Salvu Meilaq et, deċiża minn din il-qorti fl-24 ta' Frar 2012, ġie insenjat hekk:

> *"F'azzjoni rivendikatorja l-attur bħala regola għandu jġib prova ta' titolu li jkun oriġinali jew li jwassal għal wieħed oriġinali, jiġifieri titolu li jirriżulta jew:*
>
> *(1) minn pussess leġittimu għaż-żmien kollu meħtieġ bil-liġi għall-akkwist tal-proprjeta`, jew*
>
> *(2) minn kuntratt ta' akkwist mingħand il-proprjetarju oriġinali tal-art, jew*

[12] **Cassar noe vs Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)

minn sensiela ta' kuntratti ta' akkwist li jmorru lura fiż-żmien sal-proprjetarju oriġinali tal-art; b'hekk ikun ipprova li l-awtur jew awturi tiegħu kellhom id-dritt li jittrasferixxu dik id-determinata proprjeta`[13].

Azzjoni ta' din l-għamla ovvjament titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex huwa jrid iressaq l-aqwa prova dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Irid jipprova li għandu titolu assolut "erga omnes". B'rizultat ta' din irregola tnisslet il-frazi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa tqil il-piż ta' prova li jrid iġorr u jissodisfa l-attur f'kawża ta' din ix-xorta. Huwa proprju għaliex huwa diffiċli li wieħed juri titolu oriġinali li l-ġurispudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur. Ir-rivendikant ġie mogħti d-dritt li fin-nuqqas li jipprova titolu oriġinali, għandu jipprova titolu aħjar minn dak tal-konvenut. Din idduttrina tal-"prova migliore" għandha l-bażi tagħha fid-dritt Ruman u kienet tissejjaħ l-Actio Publiciana (in rem), azzjoni reali ta' għamla petitorja. Huwa rimedju li l-qrati tagħna tawh għarfien ukoll fil-qafas tal-azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor.

Xi eżempji ta' insenjamenti ġuridiċi u legali li ħarġu minn dan ir-rimedju mogħti lill-attur f'kawża rivendikatorja huma dawn:

- Mhux meħtieġ li l-attur jipprova titolu oriġinali fuq il-proprjeta` iżda huwa biżżejjed li jipprova dritt fuq l-art anterjuri għal dak tal-konvenut possessur[14].

- Il-Laurent fir-rigward tal-prinċipju tal-"prova migliore" (għalkemm fid-dritt Ċivili Taljan ma baqgħetx ammessa l-azzjoni publiciana) jgħallem hekk: "L'attore produce un titolo di proprieta`, il convenuto non ne ha; se il titolo del rivendicante e` anteriore al possesso del convenuto, egli trionfera` perche` e` considerato di aver sufficientemente giustificato il suo diritto di proprieta`….Quando il convenuto stabilisce che il suo possesso e` anteriore al titolo che il rivendicante produce, prevarra` se il rivendicante non giustifica che il suo autore era proprietario."

- Fl-Actio Publiciana, hi biżżejjed prova ta' pussess aħjar mill-konvenut[15].

- Meta l-konvenut pussessur jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-istess art, l-eżami ma jkunx bażat fuq prova ċerta tat-titolu tal-attur, imma fuq wieħed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti.[16]

- Jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa imbagħad prekluż milli jinvoka favur

---

13 "Invano dunque il rivendicante invoca un atto di vendita….il rivendicante dunque deve provare che il suo autore era proprietario". (Laurent, Principi di Diritto Civile, Vol VI, P.259).
14 Aloisia Fenech vs Francesco Debono et (PA 14.05.1935, Vol XXIX.i.488), kwotata mill-Qorti tal-Appell f'John Vella et vs Sherlock Camilleri (12.12.2002) u f'Anna Cassar vs Carmela Stafrace (27.02.2003).
15 Anna Cassar vs Carmela Stafrace, App. 27.02.2003.
16 MaryRose Aquilina et vs Antonio Piscopo, PA, 24.10.2003.

tiegħu il-pussess.[17] *(Dan għaliex il-pussess tiegħu ikun ibbażat fuq it-titolu ta' proprjeta` li huwa ddefenda ruħu bih)."*

- *L-allegat titolu tal-atturi fuq l-art in kwistjoni:*

14. Kif fuq spjegat, il-konvenuti appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom jargumentaw illi l-atturi ma rnexxilhomx jippruvaw li huma għandhom titolu ta' proprjeta` fuq il-bejt in disputa.

15. Din il-qorti fliet bir-reqqa l-kuntratti esebiti fl-atti tal-kawża odjerna kif ukoll dawk esebiti fl-atti tal-kawża ta' spoll. Fir-rigward tal-proprjeta` 5, 6, 7 u 8, Triq l-Imtarfa, Mtarfa (li allegatament hija proprjeta` tal-atturi) din il-qorti tagħmel riferenza għas-segwenti kuntratti:

04.05.1874 Testment tal-konjuġi Bartoli, li permezz tiegħu innominaw bħala eredi universali tagħhom it-tmin (8) uliedhom: Giuseppe, Agostino, M'Carmela, Elisabetta, M'Giuseppa, M'Teresa, M'Antonia, u M'Anna.

22.07.1881 Kuntratt ta' M'Anna (li daħlet soru u bidlet isimha għal Suor M'Maddalena), li permezz tiegħu irrinunzjat għal sehmha mill-wirt tal-ġenituri tagħha favur ħutha l-bniet.

27.08.1894 Testment ta' M'Antonia, li permezz tiegħu innominat bħala eredi tagħha lil ħutha M'Giuseppa, M'Carmela, u Elisabetta.

28.10.1895 Kuntratt ta' diviżjoni tal-beni immobbli bejn l-aħwa Bartoli[18]. F'dan il-kuntratt ipparteċipaw biss sitta (6) mit-tmien (8) ulied, u dan għaliex M'Anna (kif spjegat) daħlet soru u M'Antonia laħqet mietet.

Fost il-beni immobbli li messew lil M'Carmela, Elizabetta u M'Giuseppa, kien hemm biċċtejn art l-Imtarfa.

[17] Albert Mizzi noe vs Rita Azzopardi et, App. 27.03.1996.
[18] Kuntatt ta' diviżjoni bejn l-aħwa Bartoli, fol 142 et seq

04.08.1925 Testment ta' M'Carmela Bartoli[19]. Rilevanti għall-vertenza odjerna huwa l-fatt li ħalliet lin-neputi tagħha Luigi Bartoli (li jiġi bin id-defunt ħuha Giuseppe) dar bin-numru 5, mikrija lil ċertu Bertu Grech, u erba' ħwienet adjaċenti bin-numri 4, 6, 7, u 8:

"…la casa nei limiti di Rabato, all'Imtarfa suddetta, in Via Imtarfa numero cinque (no. 5) quella casa cioe` attualmente locata a Bertu Grech, nonche` le botteghe contigue alla casa medesima segnate coi numeri sei, sette, ed otto (no. 6, 7, ed 8) della stessa Via Imtarfa, come pure la bottega anche contigua a detta casa sita in detta Via Imtarfa, e segnata essa bottega col numero quattro (no. 4)…."

15.12.1931 Kuntratt ta' bejgħ[20] li permezz tiegħu Luigi Bartoli biegħ lil Alberto Grech id-dar bin-numru 5, u l-ħwienet bin-numru 6, 7 u 8. F' dan il-kuntratt ġie spjegat illi tali proprjeta` kienet ġiet għandu b'wirt ta' zitu M'Carmela Bartoli, u li hi da parti tagħha kienet wirtet lil ħutha Giuseppa u Elizabetta.

Ġie spjegat ukoll li l-art li fuqha ġiet mibnija din il-proprjeta`:

(i) *"….forma parte di una estenzione maggiore la quale dalla Universita` della Notabile era stata concessa in enfiteusi perpetua al Notaro Nicola Ambrogio Allegritto per atti Mario Saliba cinque agosto mille seicento cinquantaquattro (1654)"*

(ii) *"e forma anche parte di quello* a Carmelo Bartoli *padre di detta Maria Carmela ed avo del venditore era stato venduto per atti Giuseppe Brincat ventisei giugno mille ottocento cinquantadue (1852) da Agostino Agius, il quale lo avra` acquistato dal potere degli eredi di Raimondi Zammit per atti Lorenzo Corrado Azzopardi, primo agosto mille ottocento cinquanta (1850), morto con testamento in atti Pietro Brincat ventitre agosto mille ottocento quarantasette (1847), ed a costui era pervenuto nella divisione per atti Cristoforo Frendo del dì trent' uno luglio milli ottocento sedici (1816) dalla eredita` del Dottor Salvatore Zammit."*

[19] Testment ta' M'Carmela Bartoli, fol 194 et seq
[20] Kuntratt ta' bejgħ 1931, fol 212 et seq

05.02.2003 Kuntratt ta' bejgħ[21] li permezz tiegħu Carmen Grech (usufruttwarja, mart Albert Grech) u Nadine, Gwyneth u Bryan Grech (eredi, ulied Albert Grech) biegħu lil Maria Spiteri u lil Mary Carmen Busuttil (aħwa Grech, ulied Joseph Grech u Theresa nee Aquilina):

"*Is-sehem ta' nofs indiviż (1/2) tad-dar bl-arja libera tagħha, bin-numru sitta, sebgħa, u tmienja (6, 7, 8) ġieli indikata ukoll bħala numru ħamsa, sitta, sebgħa u tmienja (5, 6, 7, 8) sitwata f' Mtarfa Road, Mtarfa, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, fl-istat li qegħda fih illum.*"

Ġie spjegat fil-kuntratt illi Albert Grech miet fit-02.10.2000 u li s-sehem tiegħu fuq il-proprjeta` trasferita kien ta' terz (1/3) indiviż, u li kull sehem ieħor biex jiġi sehem ta' nofs (1/2) indiviż ġie għand il-vendituri b'titolu ta' preskrizzjoni ininterotta għal aktar minn tletin sena.

16. Il-konvenuti appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom jargumentaw illi anke jekk jiġi aċċettat li l-atturi akkwistaw is-sehem ta' nofs (1/2) indiviż fuq il-proprjeta` 5, 6, 7, u 8, Triq l-Imtarfa, Mtarfa, baqgħu ma ppruvawx kif akkwistaw ir-rimanenti sehem.

17. Skont l-atturi, ir-rimanenti sehem kienu akkwistawh b'wirt. Jirriżulta illi Albert Grech li fl-1931 xtara l-proprjeta` 5, 6, 7 u 8, Triq l-Imtarfa, Mtarfa, jiġi missier Albert Grech (missier Nadine, Gwyneth u Bryan Grech) u wkoll missier Joseph Grech (missier l-atturi Mary Spiteri u Mary Carmen Busuttil).

18. Fil-fatt fl-affidavit tagħha l-attriċi Mary Spiteri[22] spjegat li *"… n-nannu xtara d-dar fl-1931…. Fl-2003 jiena u oħti Carmen*

[21] Kuntratt ta' bejgħ 2003, fol 35 (fl-atti tal-kawża 1199/05)
[22] Affidavit ta' Mary Spiteri, fol 40 et seq

Busuttil….xtrajna sehem minn dan il-fond għax parti minnu ħadnih b'wirt….” L-attriċi l-oħra Mary Carmen Busuttil fl-affidavit tagħha[23] ukoll ikkonfermat illi fl-2003 xtraw in-nofs indiviż mill-proprjeta` “*għax il-parti l-oħra kienet il-wirt tal-papa` Joseph Grech*”. Żewġha Karmenu Busuttil[24] fl-affidavit tiegħu xehed illi fl-2003, kienu l-kuġini ta' martu u oħtha, bħala l-werrieta l-oħra tal-proprjeta` li biegħu is-sehem tagħhom lill-istess martu u oħtha.

19. Għalhekk jidher li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` 5, 6, 7 u 8 in parti b'wirt u in parti permezz tal-kuntratt ta' bejgħ tal-2003.

20. Anke jekk jiġi argumentat illi jeżisti dubju dwar jekk l-atturi aħwa Grech effettivament humhiex l-uniċi sidien tal-proprjeta` 5, 6, 7 u 8, il-ġurisprudenza nostrana tgħallem illi azzjoni vindikatorja tista' ssir ukoll minn komproprjetarju. Issir referenza f'dan ir-rigward għad-deċiżjoni mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili[25] fid-19 ta' Frar 2004 (Nru 584/80) fil-kawża fl-ismijiet “Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet” :

> *“Illi huwa mogħti wkoll il-jedd li tressaq l-azzjoni ta' rivendika lil dik il-persuna li tkun sid ma' oħrajn tal-ġid rivendikat, ukoll jekk is-sehem tagħha huwa wieħed mhux maqsum jew saħansitra mhux magħruf jew definit.*[26] *U persuna li għandha ġid flimkien ma' ħaddieħor ma jidhirx li teħtieġ is-seħem jew il-kunsens tal-komproprjetarji l-oħrajn biex tkun tista' tiftaħ azzjoni għar-rivendika,*[27] *u dan billi m'hemmx rapport ġuridiku bejn min jokkupa fond mingħajr titolu u s-sidien l-oħrajn tal-*

[23] Affidavit ta' Mary Carmen Busuttil, fol 46 et seq
[24] Affidavit ta' Karmenu Busuttil, fol 48
[25] Imħallef J R Micallef
[26] P.A. 15.10.1959 fil-kawża fl-ismijiet **Żammit vs Żammit et** (Kollez. Vol: XLIII.iii.778)
[27] P.A. 17.6.1963 fil-kawża fl-ismijiet **Schembri vs Vassallo** (Kollez. Vol: XLVII.ii.863)

istess fond[28]."

21. Din il-qorti in vista tal-fatt:

- li l-proprjeta` bin-numru 5, 6, 7, 8, Triq l-Imtarfa, Mtarfa ġiet għand l-atturi aħwa Grech in parti b'wirt u in parti b'xiri mingħand il-kuġini tagħhom (u kif spjegat, anke jekk kellu jirriżulta li hemm xi parti mill-fond li ma tappartjenix lilhom xorta għandhom dritt jagħmlu azzjoni ta' rivendika bħal din);
- li kamra minn din il-proprjeta` tiġi sottostanti l-bejt in disputa;
- li fil-kuntratt tal-1931 meta sar il-bejgħ ta' tali proprjeta` lil nannuhom Albert Grech ma saret l-ebda riserva fir-rigward tal-arja u għalhekk hemm il-preżunzjoni li l-arja sovrastanti tali proprjeta` inbiegħet ukoll; u
- li fil-kuntratt tal-2003 meta l-atturi Mary Spiteri u Mary Carmen Busuttil (ulied Joseph Grech) akkwistaw is-sehem ta' nofs indiviż mill-proprjeta` mingħand mart u ulied zijuhom Albert Grech dan akkwistawh "*bl-arja libera";*

qegħda tqis li l-atturi ppruvaw titolu derivattiv fuq il-bejt in kwistjoni.

22. Għaldaqstant l-ewwel aggravju jirriżulta infondat.

<u>*It-tieni aggravju*</u>: *ma messux sar eżami komparattiv tat-titoli*

23. Għalkemm il-prova li ressqu l-atturi mhix waħda ċerta, konklussiva u inkonfutabbli tat-titolu tagħhom fuq il-bejt in kwistjoni, hija biżżejjed biex, in vista tal-fatt li l-konvenuti eċċipew da parti tagħhom titolu fuq l-istess bejt, ikun possibbli għall-qorti li tagħmel eżami

---
[28] P.A. PS 28.3.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Agius pro et noe et vs Mario Borg** et

komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex tara min għandu l-aħjar titolu. It-tieni aggravju fil-fatt huwa ippernjat propju fuq dan il-punt.

24. Il-konvenuti fir-rikors tal-appell tagħhom jilmentaw illi t-talbiet attriċi ma jagħtux lok għall-*actio publiciana* u għalhekk jilmentaw illi ma kienx il-każ li l-ewwel qorti tagħmel eżami komparattiv tat-titoli, kif fil-fatt għamlet.

25. Iżda dan l-argument tal-konvenuti appellanti (fid-dawl tal-insenjament tal-qrati tagħna fuq ċitat) huwa għal kollox bla bażi. Kif irreplikaw l-atturi appellati, il-kawża odjerna tinkwadra sew fl-*actio publiciana*, u dan proprju abbażi tal-fatt illi kontra l-*actio rei vindicatoria* li ġiet istitwita kontra l-konvenuti, l-istess konvenuti ddefendew ruħhom mhux biss bil-pussess iżda ukoll billi eċċepew li għandhom titolu.

26. Għaldaqstant dan it-tieni aggravju tal-konvenuti huwa wkoll infondat.

<u>It-tielet aggravju</u>: *messhom intlaqgħu l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjonijiet akkwiżittivi*

- *Il-kuntratt li permezz tiegħu il-konvenuti akkwistaw il-fond nru 3*

27. Fl-ewwel lok jiġi spjegat illi l-konvenuti appellanti Carmel Cortis u Mary Grace Cortis akkwistaw il-fond bin-numru 3, Triq l-Imtarfa, Mtarfa mingħand Maria Said (residenti l-Awstralja) permezz ta' kuntratt datat 26 ta' Awwissu 1998. Fil-kuntratt ġie deskritt hekk:

> *"…fond urban konsistenti f'entrata ta' għaxra b'għoxrin (10x20) fil-groundfloor level u first floor sovrapost in parti għal beni ta' terzi, bl-arja libera tiegħu, liema post iġib in-numru tlieta (3) f'Mtarfa Rd, Rabat, Malta, liberu u frank…..il-post qed jinbiegħ fl-istat li hu fih illum."*

(Gie dikjarat li l-venditriċi kienet akkwistat il-proprjeta` in forza ta' kuntratt ta' diviżjoni ppubblikat min-Nutar Salvatore Abela fl-24 ta' Lulju 1970.)

- *Il-pussess (o meno) li kellhom il-konvenuti u l-awturi fit-titolu tagħhom fuq il-bejt in kwistjoni:*

28. Kif fuq spjegat (fil-kunsiderazzjonijiet ta' din il-qorti fir-rigward tal-ewwel aggravju) ladarba jirriżulta li l-atturi appellati għandhom titolu derivattiv ta' proprjeta` fuq il-fond 5, 6, 7 u 8, jiġi li għandhom ukoll titolu derivattiv ta' proprjeta` fuq il-bejt ta' tali fond, inkluż fuq il-bejt li jiġi sovrastanti kamra mid-dar numru 5 tal-atturi (u cioe` il-bejt in disputa).

29. Madanakollu l-konvenuti appellanti jsostnu li huma għandhom titolu oriġinali ta' proprjeta` fuq dan il-bejt abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva - kemm dik deċennali kif ukoll dik trentennali. Huma fil-fatt ħassew ruħhom aggravati bil-fatt li l-ewwel qorti skartat din it-teżi

tagħhom u dan it-tielet aggravju tagħhom jirrigwarda proprju dan.

30. Din il-qorti fliet bir-reqqa l-provi fir-rigward.

31. Jirriżulta li għalkemm il-konvenuti appellanti xtraw il-fond numru 3, Imtarfa Rd, Mtarfa fis-26 ta' Awwissu 1998, dan kien ilu mikri għand il-ġenituri tal-konvenut Carmel Cortis (u wara l-mewt ta' missieru, għand ommu) għal għexieren ta' snin. Jirriżulta wkoll li l-bejt in disputa fiżikament jagħmel parti mill-bejt tal-fond numru 3, b'mod li kienu il-familja Cortis biss li kellhom aċċess għalih u dan ad esklużjoni ta' ħaddieħor.

32. Il-konvenuta Mary Rose Cortis (li tiġi omm il-konvenut Carmel Cortis) fl-affidavit tagħha li ġie ppreżentat fil-kawża ta' spoll[29] xehdet illi kienet marret toqgħod fil-post numru 3 hekk kif iżżewwget u li sakemm għamlet l-affidavit tagħha (fl-2006) kien ilha toqgħod fih għal ħamsa u ħamsin (55) sena.

> *"Għall-bidu li kont noqgħod hemmhekk jiena kont inħallas il-kera lil ħaddieħor, lil Pawlu Mifsud, imbagħad hekk kif miet qasmu u dan il-post kien mess it-tifla ta' Pawlu Mifsud u bdejt inħallas il-kera lilha sakemm il-post inxtara minn ibni Carmel u l-mara tiegħu Mary Grace".*

33. Qalet li l-bejt dejjem tiftakru kif inhu, u li ħadd ħliefhom ma kellu l-

[29] Affidavit ta' Mary Rose Cortis, fol 84-87 (fl-atti tal-kawża 1199/05)

aċċess għalih (inkluż il-parti in disputa):

> "*Ngħid li l-unika aċċess, l-unika bieb li kien hemm għal fuq dan il-bejt, sakemm il-konvenuti Spiteri qabbdu u ċarrtu bieb għal fuqna, dejjem kien limitat għalina biss. Jiena biss kont nuża dan il-bejt u dan il-bejt hu mdawwar b'ħitan li uħud minnhom huma għoljin. Jiena ngħid illi ħadd ma seta' jidħol fuq il-bejt tagħna…..Qabel ma seta' jidħol ħadd mill-bejt għax kien hemm il-ħitan u l-ebda bieb ta' ħaddieħor ħlief tiegħi.*"

34. Il-konvenut Carmel Cortis fl-affidavit tiegħu li ġie ppreżentat fil-kawża ta' spoll[30] xehed illi huwa twieled u trabba fil-post numru 3. Qal li dan il-post dejjem kien f'idejn il-familja tiegħu b'kera. "*Il-familja tagħna kienet tikri dan il-post mingħand il-familja Mifsud*" sakemm imbagħad hu u martu l-konvenuta Mary Grace Cortis xtrawh fl-1998. Qal li il-post għadu fl-istess stat li kien meta kienu żgħar. "*Ngħid li qatt ma għamilna żvilupp fih u għalhekk baqa' dejjem l-istess stat.*" Huwa jiddiskrivi l-fond hekk:

> *"Dan il-fond bażikament jikkonsisti f'entratura fis-sular terran, u imbagħad hemm taraġ u sular sħiħ li jiġi fuq proprjeta` ta' ħaddieħor u minn dan is-sular hemm tromba tal-bejt li huwa l-istess taraġ li semmejt li jwasslek sal-kamra tal-bejt li tagħti għal fuq il-bejt li dwaru għamilna l-kawża."*

35. Enfasizza li ħadd ma għandu aċċess għall-bejt (inkluż il-parti in disputa) ħlief huma, u qal li kien biss meta l-konvenuti (l-atturi odjerni) ċarrtu l-bieb ġol-ħajt li jifred il-bjut li inħoloq aċċess għall-bejt tagħhom.

> *"Il-bejt tagħna qabel ħadd ma kien jista' jidħol fuqu ħlief minn għandna…..Dawn il-ħitan li jdawwru l-bejt tagħna dejjem kienu hemmhekk."*

[30] Affidavit ta' Carmel Cortis, fol 81 (fl-atti tal-kawża 1199/05)

36. Ħuh Paul Cortis, fl-affidavit tiegħu li ġie ppreżentat fil-kawża ta' spoll[31], xehed li anke hu twieled u trabba fil-fond numru 3. Qal li dejjem użaw u ħadu ħsieb il-bejt kollu (inkluż il-parti in disputa), u ħadd ħliefhom ma kellu aċċess għalih:

> *"Il-bejt konna nilagħbu fuqu, ġieli konna norqdu hemm u anke ġieli poġġejna banju u ta' tfal li konna nħsilna hemm. Ma kien hemm ħadd iħares għal fuqna. Dejjem aħna ħadna ħsieb il-bejt kollu; konna nħallbuh ukoll…..Mhux talli ħadd qatt ma qalilna li l-bejt mhux tagħna imma anke konna mmorru għand iz-zijiet tal-konvenuti[32] meta konna żgħar nieħdu t-te wara l-iskola u qatt ma qalulna xejn fuq il-bejt….Jien dejjem niftakru hekk il-bejt, b'bieb wieħed min-naħa tagħna u jibqa' sejjer sal-ħajt fejn nissa ċarrtu bieb il-konvenuti[33]."*

37. Oħtu Mary Rose Borg xehdet li huma erbat itfal u li hija l-kbira fosthom. Qalet li dejjem kienet toqgħod fil-post numru 3, u dan sal-1981 meta kienet diġa miżżewġa u diġa kellha tifla. Żiedet tgħid li baqgħet midħla tal-post. Dwar l-aċċess għall-bejt xehdet hekk:

> *"Aħna ħlief żewġ ħitan għoljin jifirduna min-nies l-oħra ma kellniex, la kellna l-ħadd jiġi fuqna u lanqas aħna fuq ħaddieħor, aħna kellna l-privatezza fuq il-bejt tagħna….Ngħid illi l-unika bieb li dejjem kien hemm għal fuq il-bejt tagħna kien dak li minnu noħorġu hekk kif nitilgħu it-taraġ tal-post tagħna…..Dejjem aħna u aħna biss kellna aċċess għall-bejt. Aħna meta missieri kien marid l-isptar u ommi kienet tmur ħdejh, konna mmorru għan iz-zijiet tal-konvenuti[34] li kienu joqgħodu fil-post ta' ħdejna, illum tal-konvenuti[35] u dawn kienu jtuna t-te. u kienu jżommuna sakemm tiġi ommi. Dawn l-istess zijiet li konna nafuhom bħala Helen u Kittie li kienu xebbiet, qatt ma naf li telgħu fuq il-bejt tagħna. Dan li qed ngħid ilu aktar minn tmienja u tletin sena, cioe` li konna mmorru għand dawn iz-zijiet xebbiet."*

---

[31] Affidavit ta' Paul Cortis, fol 88 (fl-atti tal-kawża 1199/05)
[32] l-atturi odjerni
[33] l-atturi odjerni
[34] l-atturi odjerni
[35] l-atturi odjerni

38. Oħtu l-oħra, Eufrasia Psaila, fl-affidavit tagħha li ġie ppreżentat fil-kawża ta' spoll[36] ikkonfermat il-verżjonijiet ta' ħutha l-oħra. Enfasizzat illi

> *"Il-bejt dejjem kien tagħna biss u aħna biss kellna bieb għalina, aċċess għall-bejt kif inhu li kien iwassal sal-ħajt fejn iċċarrat il-bieb. Jiena qatt ma naf li xi ħadd daħlilna fuq il-bejt tagħna jew qalilna li dan kien tiegħu. Aħna konna dejjem nagħmlu użu mill-bejt anke biex nonxru l-ħwejjeġ apparti milli nitilgħu fuqu, u qatt ma waqqafna ħadd milli nagħmlu dan."*

39. L-attriċi Mary Spiteri stess, fl-affidavit tagħha li ġie ppreżentat fil-kawża ta' spoll[37], xehdet hekk:

> "*Meta aħna xtrajna, il-ħajt tal-kamra tal-bejt kien jagħlaq għal kollox il-bejt tagħna. Parti mill-bejt illi kien magħluq kien il-bejt ta' fuq il-kamra tal-banju tad-dar tagħna. Minn eżami tal-kuntratt tax-xiri tan-nannu, aħna ikkonkludejna illi l-porzjoni tal-bejt illi tiġi fuq il-kamra tal-banju kienet tagħna…Din il-porzjoni tal-bejt kienet madanakollu magħluqa b'dak il-ħajt li semmejt u ma kinitx aċċessibbli għalina. Nifhem illi kienet aċċessibbli għall-konvenuti Cortis."*(enfasi ta' din il-qorti)

40. Ir-ritratti wkoll jikkonfermaw illi l-bejt in kwistjoni ilu segregat mill-bejt illum proprjeta` tal-atturi permezz ta' ħajt antik, u li dan il-ħajt ilu hemm għal għexieren ta' snin, kif wieħed jista jara mill-istat tal-ġebel li bih huwa mibni.

41. Fil-fatt (i) mhux biss ix-xhieda prodotta, iżda (ii) anke il-fiżjonomija tal-ambjenti, partikolarment il-ħajt li jissegrega l-bejt in disputa mill-bejt tal-atturi) jikkonfermaw it-teżi tal-konvenuti illi huma ilhom jippossjedu dan il-bejt in disputa għal aktar minn tletin sena.

---

[36] Affidavit ta' Mary Rose Borg, fol 89, (fl-atti tal-kawża 1199/05)
[37] Affidavit ta' Mary Spiteri, fol 116 (fl-atti tal-kawża 1199/05)

42. Ferm qabel l-1998, meta l-post kien biss mikri lilhom, għandu jitqies li ta' Cortis kienu qegħdin jippossjedu f'isem is-sid, u cioe` f'isem l-awtriċi fit-titolu tal-konvenuti Carmel Cortis u martu Mary Grace. Ma jirriżultax li l-awturi fit-titolu tal-atturi qatt waqqfu lill-konvenuti milli jagħmlu dan. Irrispettivament minn jekk il-konvenuti kinux jużaw partikolarment dik il-parti tal-bejt sovrastanti l-fond numru 5 (il-fond tal-atturi), il-fatt innifsu illi tali parti hija fiżikament biċċa waħda mal-bejt sovrastanti l-fond numru 3 (il-fond tal-konvenuti) u li din il-parti ilha għal għexieren u għexieren ta' snin (bħall-bejt tal-konvenuti) segregata mill-bjut tal-fondi 5, 6, 7 u 8 permezz ta' ħajt għoli, ad esklużjoni tal-awturi fit-titolu tal-atturi, u li dawn tal-aħħar qatt ma pprotestaw fir-rigward, jammonta għal pussess kontinwu, inekwivoku, pubbliku, paċifiku u ininterrott[38] għal aktar minn tletin (30) sena għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali[39]. Fiċ-ċirkostanzi din il-qorti ma tarax li hu l-każ li tidħol fil-kwistjoni ta' jekk il-konvenuti akkwistawx ukoll permezz tal-preskrizzjoni akkwiżitiva deċennali.

43. Għaldaqstant din il-qorti hija tal-fehma li t-tielet aggravju tal-konvenuti huwa fondat. Il-konvenuti effettivament għandhom titolu oriġinali ta' proprjeta` fuq il-bejt in kwistjoni, u dan ovvjament huwa ferm

---

[38] Art: 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li: "*Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.*"

[39] Art: 2143 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi li: "*L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.*"

aqwa mit-titolu derivattiv li għandhom l-atturi appellati.

Għal dawn il-motivi din il-qorti tilqa' l-appell tal-konvenuti appellanti, tikkonferma s-sentenza appellata biss in kwantu laqgħet it-tielet (3) eċċezzjoni tagħhom illi l-konvenuta Mary Rose Cortis mhux il-leġittima kontradittriċi, tħassar is-sentenza appellata fil-kumplament tagħha, tilqa' t-tmin (8) eċċezzjoni tal-istess konvenuti appellanti li huma s-sidien tal-art in disputa permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, u tiċħad it-talbiet attriċi.

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

Silvio Camilleri Prim Imħallef	Tonio Mallia Imħallef	Joseph Azzopardi Imħallef

Deputat Registratur
df