QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMHALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 19 ta' Frar, 2019

Numru 2

Citazzjoni numru 539/2005 AE

Peter Mamo u Marthese Mamo

v.

Joseph Mary Borg

Il-Qorti:

Rat li permezz tac-citazzjoni datata 3 ta' Gunju, 2005, l-atturi Peter u Marthese Mamo qalu u talbu s-segwenti:

> "Premess illi l-atturi huma sidien tal-proprjeta` immobbli li jgib l-isem ta' 'Fleur De Fleur' fi Triq il-Linja Attard. Illi l-konvenuti huma sidien tal-proprjeta` adjacenti u kontigwa ghal dik tal-atturi u cioe` r-residenza 'Suisselodore' fi Triq il-Linja Attard;
>
> "Premess illi dan l-ahhar l-atturi gie a konoxxenza taghhom il-fatt illi l-parti ta' quddiem tal-proprjeta` tal-konvenuti, u cioe` dik il-parti tad-dar li

thares bhala faccata fuq Triq il-Linja Attard, hija fil-fatt mibnija fuq proprjeta` tal-istess atturi u dana kif ser jirrizulta waqt il-kawza;

"Premess illi *di fatti* ser jirrizulta illi l-parti kif inghad ta' quddiem tad-dar tal-konvenuti li in effetti hija mibnija fuq art proprjeta` tal-atturi, hija mibnija fuq parti mill-art proprjeta` tal-atturi li originarjament kienet tifforma parti mill-passagg privat li jwassal ghal art tal-istess konjugi Mamo;

"Premess illi minkejja li l-konvenuti kienu nterpellati permezz ta' Protest Gudizzjarju, sabiex jirripristinaw l-art tal-atturi ghall-istat originali tieghu, huma xorta baqghu inadempjenti;

"Premess illi ghalhekk kellha ssir dina l-kawza;

"Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex ma' ghandiex dina l-Onorabbli Qorti:

"1. Tiddikjara illi l-parti ta' quddiem tal-faccata tal-proprjeta` tal-konvenuti 'Suisselodore' fuq Triq il-Linja, f'Attard hija fil-fatt mibnija fuq proprjeta` tal-atturi;

"2. Konsegwentement tordna lill-konvenuti biex taht is-sorveljanza ta' perit arkitett jaghmlu dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex il-binja proprjeta` taghhom 'Suisselodore' Triq il-Linja Attard ma' tibqax mibnija fuq l-art proprjeta` tal-atturi;

"3. Tawtorizza lill-atturi sabiex f'kaz li tali xoghlijiet ma' jigux esegwiti mill-konvenuti, isiru minn l-istess atturi a spejjez tal-konvenuti;

"4. Alternattivament u '*n subsidium* tordna lill-konvenuti jhallsu lill-atturi l-valur tal-art, proprjeta` tal-atturi, li huma qed juzaw illegalment bil-binja taghhom kif spjegat, liema valur ghandu jigi stabbilit bl-opera ta' periti nominandi.

"Bl-ispejjez u b'hekk il-konvenuti minn issa jibqghu ngunti ghas-subizjoni."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Mary Borg tas-16 ta' Awwissu, 2006, li permezz taghha eccepixxa:

"1. Illi fl-ewwel lok l-atturi jridu jipprovaw it-titolu taghhom.

"2. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjoni precedenti, il-konvenut ghandu titolu validu skond il-ligi fuq il-proprjeta` kollha tieghu u l-pretensjonijiet, allegazzjonijiet u talbiet kollha tal-atturi huma assolutament infondati u bla bazi legali.

“3. Illi minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti, fi kwalunkwe kaz, huma applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili rigwardanti l-preskrizzjoni akkwizittiva da parti tal-konvenut.

“Ghaldaqstant it-talbiet kollha ta’ l-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri premessi mil-ligi.”

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta’ Dicembru, 2013, li permezz taghha laqghet l-ewwel eccezzjoni fis-sens li, l-atturi ma tawx prova li xi parti mid-dar tal-konvenut, inkluz fejn hemm il-*planter*, hi mibnija fuq proprjeta` tal-atturi; laqghet ukoll it-tieni u t-tielet eccezzjonijiet, filwaqt li cahdet it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjez kontra taghhom.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

“Il-qorti semghet il-provi u rat l-atti kollha.

“Il-fatti fil-qosor huma s-segwenti:-

“1. B’kuntratt tal-21 ta’ Gunju 1977 pubblikat min-nutar Dr George Bonello Du Puis (Dok. JB1 a fol. 78), Anthony Farrugia ghan-nom ta’ huh Carmelo Farrugia akkwista l-utile dominju temporanju ta’ 150 sena ta’ zewg porzjonijiet art li jifformaw parti mill-art ta’ Mastra, limiti Attard u markati plot E b’kejl ta’ 154 qasab kwadri u plot D b’kejl ta’ 179 qasab kwadri. Fil-kuntratt jinghad li hemm pjanta annessa markata bhala plot E. Pjanta li hi annessa ma’ dik li pprezenta l-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti mar-rapport (Dok. JEV1). Fil-fatt jidhru l-firem tal-partijiet. Minn din il-pjanta hu evidenti li l-plot D tinkludi l-cul de sac ta’ 12 il-qasam kwadri gialadarba fil-pjanta jinghad li l-art fiha kejl ta’ 167 qsaba kwadri u l-cul de sac ta’ 12 il-qasab kwadri, b’kollox 179 qasab kwadri.

"Jirrizulta li l-plot D kienet inqasmet f'zewg plot ta' 83.5 qasab kwadri l-wahda.

"2. B'kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1981 pubblikat min-nutar Anthony Grech Trapani, Joseph Meli kien akkwista minghand Carmelo Farrugia porzjon art b'kejl ta' 366.6 metri kwadri u murija bhala plot D2 fuq pjanta annessa (fol. 47). Dan il-kejl hu ekwivalenti ghal nofs plot D cjoe' li fil-kuntratt tal-1977 jinghad li fiha 179 qasab kwadri (785.81 metri kwadri[1]).

"3. B'kuntratt tal-14 ta' Marzu 1985 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri (Dok. JB6 a fol. 78), Emanuel sive William Cordina ttrasferixxa lil Joseph Scicluna (awtur tal-atturi) l-utile dominju temporanju ta' 150 sena ta' porzjon art imsejha tal-Mastra, limiti Attard u markata bhala plot C fuq pjanta li hemm riferenza ghaliha ma' kuntratt tat-8 ta' Lulju 1977 tan-nutar Dr Joseph Cachia. L-akkwist kien jinkludi *"[…] l-parti stradali ta' cirka tlieta u ghoxrin punt hamsa qasab kwadri ekwivalenti gahl cirka mija u tlieta punt wiehed disgha wiehed metri kwadri (13.191mk)*...". Mal-att hemm pjanti fejn tidher il-parti stradali, li m'ghandha x'taqsam xejn mal-porzjon art in kontestazzjoni. Pjanti li huma identici ghal dik li pprezenta l-perit tekniku Joseph Ellul Vincenti mar-rapport u mmarkata Dok. JEV1.

"4. B'kuntratt tas-7 ta' Awissu 1985 pubblikat min-nutar Dr Tonio Spiteri (Dok. JB5 a fol. 78), Anthony Desira kien ittrasferixxa lil Joseph Scicluna *"[…] l-utile dominja temporanju ghaz-zmien li fadal ta' mija u wiehed u erbghin sena ohra ta' sit fabrikabbli markat bhala plot ittra D numru wiehed (D1) fuq l-annessa pjanta u site plan dokument X, formanti parti mill-art imsejha tal-Mastra fil-kuntrada tal-Mriehel, limiti ta' H'Attard, tal-kejl superficjali ta' cirka tlett mija u sitta u sittin metri kwadri, kompriz f'dan il-kejl dik il-parti li tinghata ghad-drive in*" . Fil-kuntratt jinghad li Desira kien akkwista minghand Carmelo Farrugia, cjoe' l-akkwirent fuq l-att tal-21 ta' Gunju 1977, permezz ta' kuntratt tan-nutar Anthony Grech Trapani tal-15 ta' Jannar 1982. Dan ifisser li Joseph Scicluna kien l-ewwel wiehed li akkwista porzjon minn plot D minghand Carmelo Farrugia.

"5. Fil-25 ta' Jannar 1998 sar konvenju li bih Joseph Meli, li akkwista bil-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1981, obbliga ruhu li jittrasferixxi lill-konvenut *"…s-semi detached villa bla numru li se jkun jisimha Suiss l-Adore" bil-front garden u gnien fuq wara, bid-drive in, accessibbli minn triq privata li tizbokka f'Old Railway Track, Attard*" (fol. 129).

"6. Bi skrittura privata datata 24 ta' Mejju 1988 Joseph Meli, Joseph Scicluna u l-konvenut iddikjaraw hekk:

"Permezz tal-prezenti skrittura privata Joseph Meli, fin-negozju, bin Emanuel u Giorgina nee Ellul imwieled Qori u joqghod il-belt Valletta u

[1] Qasba kwadra hi ekwivalenti ghal 4.39 metri kwadri.

Joseph Borg, Company Director, bin John Mary u Ludgarda nee Said imwieled Hal Qormi u joqghod San Pawl il-Bahar jaghmlu riferenza ghall-konvenju minnhom iffirmat a rigward s-semidetached villa f'Old Railway Track H'Attard u jiddikjaraw li l-imsemmi Joseph Borg ghandu d-dritt li jibni l-front garden tieghu sal-pilastru llum ezistenti u qed jigi dijarat li l-ebda tersa persuna m'ghandha udritt ta' ebda natura fuq l-imsemmi front garden.

"Qed jidher ukoll fuq din l-iskrittura Joseph Scicluna, fin-negozju, bin Joseph u Maria nee Vassallo t-tnejn mejtin imwieled il-Mosta u joqghod H'Attard u jiddikjara li ma ghandu l-ebda pretiza fuq l-isemmi front garden sal-pilastru msemmi.".

"7. B'kuntratt tal-10 ta' Awissu 1988 pubblikat min-nutar Dr Marco Farrugia, il-konvenut xtara minghand Joseph Meli l-fond Suisse l'Adore, accessibbli minn triq privata (fol. 33). Fil-kuntratt jinghad li l-bejgh jinkludi *"[…]front garden u gnien fuq wara, bid-drive in accessibbli minn triq privata li tizbokka f'Old Railway Track, H'Attard*".

"8. Il-kuntratt gie insinwat fit-12 ta' Awissu 1988 (fol. 101) u fin-nota tal-iskrizzjoni jissemma "*front garden*".

"9. B'att tas-6 ta' Lulju 1993 pubblikat min-nutar Dr Marco Farrugia (fol. 38) il- konvenut akkwista d-dirett dominju ta' fejn hi mibnija d-dar u li jinghad hi mibnija fuq plot D murija fil-pjanta annessa mal-att (fol. 40). Il-kuntratt gie insinwat fl-20 ta' Lulju 1993 (fol. 102).

"10. B'kuntratt tas-27 ta' Frar 2003 pubblikat min-nutar Dr Rosella Sciberras (fol. 51), l-atturi akkwistaw minghand Joseph u Carmen konjugi Scicluna *"[…] l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li baqa' mill-perjodu originali ta' mija u hamsin sena li bdew jiddekorru mit-tmeinja ta' Lulju tal-elf disa' mija sebgha u sebghin (8.7.1977) flimkien mal-parti stradali, ossia cul de sac ta' circa mija u tlieta punt wiehed disgha wiehed metri kwadri (103.191 m2) anness mal-istess fond, u l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li baqa' mil-perjodu originali ta' mija u hamsin sena li bdew jghaddu mill-wiehed u ghoxrin ta' Gunju, tal-elf disa mija sebgha u sebghin (21.6.1977) tal-gnien anness ma' l-istess dar u formanti parti integrali mill-istess dar"*.

"B'digriet moghti fl-4 ta' Gunju 2012 (fol. 119) il-qorti nkarigat lill-perit Joseph Ellul Vincenti sabiex *"[…] wara li jara l-kuntratti tal-akkwist tal-atturi u tal-konvenuti u tal-awturi taghhom (inkluz pjanti li jistghu jkunu annessi) ihejji pjanta skalata li tkun turi jekk xi parti ta' quddiem mid-dar tal-konvenuti hijiex mibnija fuq porzjon art li skond il-kuntratti kellha tkun rizervata ghall-passagg. Fl-affermattiv fil-pjanta ghandu juri liema parti mid-dar tal-konvenuti (inkluz il-konka bil-pjanta li hemm fuq il-faccata tad-dar) tokkupa l-imsemmi passagg u jaghti l-kejl superficjali*".

"Il-perit tekniku rrelata li:

"*Kif jidher mis-survey Dok JEV/2, l-area tal-planter jew hawt hi ta' 8.6 metri kwadri filwaqt li l-parti mid-dar tal-konvenut li tisporgi fil-cul de sac ghandha area ta' 11.5 metri kwadri.*

"*Ghaldaqstant, is-sottoskritt jikkonkludi li l-area totali li qed tisporgi fil-cul-de-sac hi ta' 20.1 metri kwadri"* (fol. 143).

"Mar-rapport il-perit tekniku pprezenta:-

> "i. Il-pjanta originali ta' kif kienu nqasmu l-plots A, B, C, D u E (JEV1). F'din il-pjanta hu car kif hemm passagg li jaghti ghall-plot C, cjoe l-art fejn inbniet id-dar li fl-2003 akkwistaw l-atturi. Il-passagg fih kejl ta' 23.5 qasab kwadri (103.19 metri kwadri). Dan hu l-istess kejl li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi fejn jinghad li l-akkwista jinkludi: *"[…] flimkien mal-parti stradali, ossia cul de sac ta' circa mija u tlieta punt wiehed disgha wiehed metri kwadri (103.191 m2) anness mal-istess fond...'*.
>
> "ii. Survey li ghamel il-perit tekniku (JEV2) minn fejn hu evidenti li d-dar li akkwista l-konvenut ma tinvadi l-ebda parti tal-cul de sac b'kejl ta' 103.19 metri kwadri li Mamo akkwistaw.

"In eskussjoni spjega li:

"Naqbel li l-area ta' 20.1 metri kwadri imsemmija fir-rapport tieghi tifforma parti mill-art li giet akkwistata minn Joseph Mary Borg minghand Joseph Meli.

"Naqbel li l-area ta' 20.1 metri kwadri imsemmija fir-rapport tieghi, tifforma parti mill-art li Joseph Meli akkwista minghand Carmelo Farrugia." (enfazi tal-qorti, fol. 155).

"L-indikazzjoni hi li l-opinjoni tal-perit tekniku hi korretta meta tqies li:-

"(a) Fil-pjanta originali (JEV1) il-cul de sac ta' 12.5 qasab kwadri hu frontegganti plot E u mhux plot D. Mill-istess pjanta jidher kif plot D kellha hrug ghal fuq dan il-cul de sac. Hu evidenti li min qasam l-art fi plots holoq dan il-*cul de sac* bhala access independenti ghal plot D.

"(b) Plot D kienet inqasmet fi tnejn tant hu hekk li Meli akkwista kejl ta' 366.56 metri kwadri (83.5 qasab kwadri) (Plot D2) u Scicluna wkoll akkwista l-istess kejl (Plot D1).

"(c) Joseph Meli (l-awtur tal-konvenut) kien akkwista plot D2 qabel Scicluna (l-awtur tal-atturi) akkwista plot C u D1, u akkwista qabel Desira li kien l-awtur ta' Scicluna fir-rigward ta' plot D1.

"(d) Joseph Meli akkwista 366.56 metri kwadri (83.5 qasab kwadri), cjoe' nofs il-plot D li fil-pjanta JEV1 u kuntratt tal-1977 jinghad li fiha kejl ta' 167 qasab kwadri (733.13 metri kwadri). Fil-kuntratt ta' akkwist ta'

Meli ma jinghadx li kienet qeghda tinholoq servitu ta' passagg favur il-plot D1 li eventwalment akkwista Joseph Scicluna.

"Il-perit tekniku xehed ukoll fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2013 u qal:-

"*Qed naghmilha cara ghal darba ohra li fil-fehma tieghi, minn dak li rajt minn kejl li hadt u mill-kuntratti fejn hemm il-planter u din hi indikata ukoll mar-rapport li jien ipprezentajt mar-rapport tieghi hija inkluza fit-titolu ta' proprjeta` ta' Joseph Mary Borg. Nikkonferma li fejn hemm il-planter jirrizultali mill-kuntratti li rajt jien li Mamo ghandu id-dritt ta' passagg*.".

"Meqjus dak li nghad hawn fuq il-qorti tikkonkludi li:-

"1. L-atturi ma tawx prova li huma s-sidien ta' dik il-parti murija fis-survey li ghamel il-perit tekniku (fol. 151) b'kejl superficjali ta' 21.5 metri kwadri. Il-qorti tosserva wkoll li fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi jinghad car u tond, *"[…] liema gnien u dar huma accessibbli mill-imsemmi cul de sac li jizbokka f'Old Railway Track, Attard...."* (fol. 53). Hu evidenti li l-cul de sac li l-kuntratt qieghed jirreferi ghalih hu dak li fil-pjanta JEV1 (fol. 50) hu ndikat bil-kejl ta' 23.5 qasab kwadri li l-perit tekniku qal li jfissru 103.191 metri kwadri. Il-planter u l-bini proprjeta`' tal-konvenut m'humiex jesporgu ghal fuq dan il-cul de sac li jissemma fil-kuntratt ta' akkwist tal-atturi.

"Il-perit tekniku esprima l-fehma li l-proprjeta` tal-atturi tgawdi minn dritt ta' passagg min fuq il-cul de sac li. Fil-kuntratt ta' akkwist ta' Mamo jissemma li jinghad "*Inkluz f'dan it-trasferiment hija l-arja sovrastanti l-imsemmija villa u bid-dritt ta' passagg minn fuq il-proprjeta` adjacenti u bid-dritt tal-appoggi favur il-kompratrici*." (fol. 53). Din m'hijiex materja rilevanti ghall-ezitu tal-kawza gialadarba l-pretensjoni tal-atturi m'hijiex li l-proprjeta` taghhom tgawdi minn servitu, izda li parti mill-fond tal-konvenut qieghed jokkupa art proprjeta` tal-atturi.

"2. Il-konvenut ta prova li din il-porzjon art hi nkluza fit-titolu tieghu, cjoe' l-kuntratt ta' akkwist tieghu. F'kull kaz ta wkoll prova li dik il-parti murija fis-survey tal-perit tekniku b'kejl ta' 21.5 metri kwadri akkwistaha wkoll bil-preskrizzjoni ta' ghaxar (10) snin. Konkluzjoni li l-qorti qeghda tasal ghaliha in kwantu:

"(a) Il-konvenut akkwista fl-10 ta' Awissu 1988 u l-att gie insinwat fit-12 ta' Awissu 1988.

"(b) Ilu fil-pussess sa mill-inqas dak iz-zmien.

"(c) Pussess li qatt ma gie mfixkel fih, kif ikkonferma l-istess konvenut. Kien biss wara li xtraw l-atturi fl-2003 li nqalghu il-problemi.

> "(d) Inoltre l-buona fede hi prezunta u fil-fehma tal-qorti l-iskrittura privata tal-24 ta' Mejju 1988 (fol. 56) ma teskludix il-*buona fede*. Anzi l-iskrittura tikkonferma kemm Borg kellu *buona fede* gialdarba Joseph Scicluna, l-awtur tal-atturi, iddikjara espressament li m'ghandu l-ebda pretensjoni "*fuq l-imsemmi front garden sal-pilastru msemmi*". Joseph Meli xehed fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2013 u ma nghatat l-ebda raguni ghalfejn il-qorti ghandha tiskarta dak li qal. Jirrizulta li Joseph Scicluna kien qieghed jippretendi li Meli ma jibnix il-plot kollha, fis-sens li jhalli passagg ta' 10 piedi biex ikolli minn fejn ighaddi. Kompla spjega li kienu lehqu arrangament li ma jibqax hiereg il-bini sa barra; "*Ftehemna li jien nibni il-pilastru u kulhadd kien kuntent…. Nikkonferma li l-planter li tidher fir-ritratt fol. 15 saret minni ukoll. Din jien ghamilha flimkien mal-pilastru li bnejt jien stess*". Minn dak li rrelata l-perit tekniku u l-osservazzjonijiet li ghamlet il-qorti iktar qabel ix-xhud kien korrett meta qal: "*Jien suppost skond il-qies li xtrajt kelli kull dritt li mill-faccata tal-bini nohrog ghaxar piedi ohra 'il barra. B'hekk ikolli front garden iktar*.". 'Il fatt li Meli wasal f'arrangament ma jfissirx li fejn hemm il-planter kien proprjeta`' ta' Scicluna. Kif wara kollox irrizulta li m'huwiex mill-provi li tressqu. Wiehed irid jiftakar li meta saret tali dikjarazzjoni s-sid tad-dar li nbniet fuq plot C u l-gnien li hemm fuq plot D1, kienu ta' Joseph Scicluna. Hu evidenti li wara li Meli spjega s-sitwazzjoni lill-konvenut dan ried li jkollu xi haga bil-miktub li tidentifika l-estent tal-front garden u konferma li Scicluna ma kellu l-ebda pretensjoni. Inoltre l-konvenut qatt ma seta kien in *mala fede* ghaliex akkwista dar mibnija u l-art li fuqha kienet mibnija kienet taqa' fit-titolu tal-awtur tieghu, cjoe' l-kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1981 li biha akkwista Joseph Scicluna. Fl-ahhar nett il-qorti tosserva wkoll li ma tressqet l-ebda prova li mid-data tal-iskrittura sakemm ttrasferixxa l-proprjeta`' lill-atturi, Scicluna qatt ikkontesta l-pussess li kellu l-konvenut."

Rat ir-rikors tal-appell ta' Peter Mamo et, li permezz tieghu u ghar-ragunijiet hemm imsemmija, talbu lil din il-Qorti sabiex filwaqt li thassar, tirrevoka u tannulla is-sentenza appellata tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, tas-16 ta' Dicembru, 2013, fil-kawza fl-ismijiet premessi, tilqa' l-appell taghhom, bl-ispejjez kontra l-appellat.

Rat ir-risposta tal-appell ta' Joseph Mary Borg, li permezz taghha u ghar-ragunijiet hemm moghtija, talab li din il-Qorti tichad l-appell tal-atturi, tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Dicembru, 2013, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti.

Semghet lid-difensuri tal-partijiet jitrattaw l-appell in ezami u rat li l-kawza baqghet differita ghas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkonsidrat:

Illi l-azzjoni odjerna hija wahda *rei vendicatoria*, fejn l-atturi appellanti jikkontendu li ghandhom titolu fuq porzjon art li fuqha hemm mibnija parti mill-faccata tal-proprjetà tal-konvenut appellat, inkluz l-hawt bil-pjanti li hemm fl-istess faccata. Kwindi jitolbu li l-konvenut appellat jigi ordnat li jaghmel ix-xoghlijiet mehtiega fil-fond tieghu, sabiex dan ma jibqax mibni fuq il-proprjetà taghhom, fin-nuqqas li jaghmlu huma stess ix-xoghlijiet mehtiega, a spejjez tal-konvenut, jew alternattivament tordna lill-konvenut ihallas lill-atturi appellanti l-valur tal-art li jinghad li hija llegalment okkupata bil-binja tal-konvenut appellat.

L-ewwel Qorti cahdet it-talbiet tal-atturi stante li ma qisetx li l-atturi rnexxielhom iressqu l-provi mehtiega sabiex isostnu l-pretensjonijiet taghhom, dan apparti li laqghet l-eccezzjonijiet tal-konvenut kemm fis-sens li huwa kellu titolu validu fuq il-proprjetà tieghu, kif ukoll laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Ghandu jinghad mal-ewwel li l-azzjoni *rei vendicatoria* tehtieg da parti tal-proponent taghha:

> "*Il-prova dijabolika fis-sens li l-attur irid jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Il-konvenut ma' kien jehtieglu javvanza l-ebda difiza u ma kien jehtieglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju*"

(Ara sentenza fil-kawza fl-ismijiet **Joseph Demanuele et v. Saviour Bonnici**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fit- 28 ta' Mejju, 2003).

Intqal ukoll fl-istess sentenza li:

> "*L-estremi ta' l-azzjoni rivendikatorja huma:*
>
> "*1. Li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dak id-dominju legittimament;*
>
> *"2. Li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga.*"

Isegwi ghaldaqstant illi l-prova trid tkun shiha u konvincenti; din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-

dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, il-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn, ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi lanqas huwa tenut isostni eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant (Ara Kollez. **Vol. XXXV.ii.518).**

F'sentenza ohra tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-17 ta' Marzu, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **l-Onorevoli Perit Carmelo Vella et v. Anthony Cassar noe et** inghad ukoll:

> "*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 impossibbilta` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw 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. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss 'il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina.*
>
> "*Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` hi, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'L Proprieta''). Il Pacifici Mazzoni ('Istituzioni di Diritto Civile Italiano', Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi 'sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto".*

Il-qrati taghna accettaw il-principju li meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens, ikun bizzejjed li jigi ppruvat min ghandu l-ahjar titolu bejn il-kontendenti fil-kawza (*actio publiciana)*.

F’tali kaz, isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Izda qabel ma jsir l-ezami komparattiv tat-titoli tal-kontendenti fuq il-proprjetà in kwistjoni, huwa l-attur li jrid jipprova t-titolu allegat minnu. Kwindi l-attur f’kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta’ proprjetà fuq il-haga rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b’mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur. (Ara f’dan is-sens is-sentenza ta’ din il-Qorti, tal-1 ta’ Lulju, 2005, fil-kawza fl-ismijiet **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et.)** Ladarba l-attur jipprova t-titolu tieghu, imbaghad imiss lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar.

Filwaqt li fis-sentenza ta’ din il-Qorti tat-28 ta’ April, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Charles Grima et v. Joseph Spagnol**, inghad is-segwenti:

> *“…fl-actio rei vendicatoria l-attur ghandu jipprova t-titolu tieghu minghajr dubju ta’ xejn u dan billi jipprova titolu originali. Il-qrati taghna accettaw il-principju li jkun bizzejjed li jigi pprovat min ghandu l-ahjar titolu bejn il-kontendenti fil-kawza (actio publiciana) meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f’dan is-sens. F’tali kaz, isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa.”*

Trattati l-principji applikabbli fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja, imiss li jigu trattati l-aggravji tal-atturi appellanti li huma essenzjalment tlieta.

(i) Permezz tal-ewwel aggravju taghhom, l-atturi appellanti jikkontendu li kuntrarjament ghal dak li nghad mill-ewwel Qorti, mhux minnu li l-

konvenut appellat ipprova t-titolu tal-*planter* in kwistjoni. Fil-fehma taghhom din il-konkluzjoni hija bbazata fuq is-*survey* zbaljat li ghamel il-perit tekniku appuntat mill-Qorti u fuq ix-xhieda tieghu fis-sens li l-art mertu tal-kawza hija tal-konvenut appellat. Dan apparti li l-ewwel Qorti skartat ix-xhieda tal-perit *ex parte* tal-atturi appellanti Wilfred Debattista.

(ii) Fit-tieni aggravju, filwaqt li l-atturi appellanti jikkoncedu li l-azzjoni taghhom kienet ibbazata fuq titolu ta' proprjetà, u mhux fuq servitù ta' passagg, l-agir illegali tal-konvenut appellat huwa tali li, jekk ma jigix rimedjat permezz tal-proceduri odjerni, l-proprjetà taghhom li hija mibnija fuq zewg *plots*, wahda mill-*plots* ser tispicca litteralment minghajr access, kwindi ghandha tigi ndirizzata l-problema.

(iii) Jikkontestaw ukoll il-validità tal-iskrittura privata, in kwantu ladarba si tratta proprjetà immobbli, li ghaliha huma ma kinux parti u lanqas kienu edotti minnha, tali skrittura saret bil-mohbi, u dan fil-fehma tal-atturi appellanti huwa indikazzjoni cara li l-konvenut appellat kien konsapevoli tal-fatt li kellu parti mill-binja tisporgi fuq proprjetà ta' haddiehor. Din l-iskrittura li saret sabiex isserrah ras il-konvenut appellat ma saritx kif qalet l-ewwel Qorti, b'sens ta' *buona fede,* anzi tindika (1) li l-konvenut kien konsapevoli tal-fatt li l-binja kienet in parti mibnija fuq art haddiehor u (2) ladarba ma saritx tali dikjarazzjoni

permezz ta' att pubbiku, tali ftehim jikkostitwixxi *mala fede* grossolana u kellu jkun indikattiv ta' min hija l-art in kwistjoni.

Fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-atturi appellanti, kif accennat qabel, ladarba permezz tat-talbiet taghhom ressqu kawza ta' *actio rei vindicatori*a fejn qeghdin jitolbu r-radd lura tal-proprjetà li qeghdin jallegaw li hija taghhom, sabiex jirnexxu f'din il-kawza, jehtiegilhom jiksbu konferma illi ghandhom titolu fuq l-art *ad* eskluzjoni tal-konvenut appellat. Dan qieghed jigi sottolinjat peress illi, l-insenjament kostanti f'dan il-qasam huwa illi, l-prova li l-atturi jridu jgibu dwar it-titolu taghhom mhix wahda normali, u mhux ta' xejn il-prova tissejjah id-*diabolica probatio.* Issa tajjeb li jigi enfasizzat li, l-ewwel Qorti ma strahitx semplicement fuq ir-rapport tal-perit mahtur minnha, izda ghamlet analizi dettaljata tal-kuntratti kollha mressqa in atti mill-kontendenti fil-kawza, kif ukoll iz-zmien li saru l-istess kuntratti, sabiex waslet ghall-konkluzjoni taghha, li l-opinjoni tal-perit tekniku kienet wahda korretta. Din il-Qorti wara li ezaminat il-kuntratti esebiti in atti, m'ghandha xejn x'izzid mal-analizi dettaljata maghmula mill-ewwel Qorti fir-rigward.

Inoltrè kif gustament osservat mill-appellat fir-risposta tieghu, sa fejn fl-ewwel aggravju taghhom l-atturi appellanti jsejsu l-appell taghhom fuq allegat zball da parti tal-perit tekniku, jekk kemm-il darba l-atturi appellanti ma kinux sodisfatti bir-rapport tal-perit tekniku mahtur mill-

ewwel Qorti, huma dejjem setghu jitolbu l-hatra tal-periti addizzjonali jew jeskutu lill-istess perit tekniku, fejn possibilment setghu jaghmlu wkoll konfront mar-rizultanzi li jinghad li wasal ghalihom il-perit taghhom Wilfred Debattista. Izda mhux talli ma sar xejn minn dan, talli d-difensur tal-atturi appellanti, waqt is-seduta tal-4 ta' Marzu, 2013, sahansitra ddikjara li kienu qeghdin jaqblu mal-konkluzjonijiet tal-perit tekniku!

Ta' min josserva wkoll li l-perit inkarigat mill-atturi appellanti waqt ix-xhieda tieghu, quddiem l-ewwel Qorti, moghtija fis-seduta tal-14 ta' Mejju, 2012, xehed li huwa ma studjax il-kuntratti kollha u ghalhekk ma dahalx fil-mertu tat-titolu tal-proprjetà u ma tax parir lill-klijent tieghu (l-appellanti) dwar ta' min hi l-proprjetà in kwistjoni. Mentri l-perit tal-Qorti, l-Perit Ellul Vincenti, fl-ezekuzzjoni tal-inkarigu tieghu, mhux biss studja l-kuntratti u l-pjanti kollha, talli kien kategoriku fit-twegibiet tieghu in eskussjoni da parti tal-konvenut appellat meta wiegeb:

> *"Naqbel li l-area ta' 20.1 metri kwadri imsemmija fir-rapport tieghi tifforma parti mill-art li giet akkwistata minn Joseph Mary Borg minghand Joseph Meli.*
>
> *Naqbel li l-area ta' 20.1 metri kwadri imsemmija fir-rapport tieghi, tifforma parti mill-art li Joseph Meli akkwista minghand Carmelo Farrugia."*

Kif ukoll, huwa xehed fis-seduta tal-4 ta' Marzu 2013, meta qal:

> "*Qed naghmilha cara ghal darba ohra li fil-fehma tieghi, minn dak li rajt minn kejl li hadt u mill-kuntratti fejn hemm il-planter u din hi indikata ukoll mar-rapport li jien ipprezentajt mar-rapport tieghi hija inkluza fit-titolu ta' proprjeta` ta' Joseph Mary Borg."*

Isegwi li din il-Qorti wkoll tinsab konvinta li kemm mill-aspett legali tat-titolu, kif ukoll mill-aspett tekniku, ma jezistux ragunijiet validi l-ghala hija ghandha tilqa' l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti.

Huwa ritenut li lanqas it-tieni aggravju tal-atturi appellanti ma jista' jirnexxi. Dana jinghad peress li l-kwistjoni tas-servitù ta' passagg, kif osservat mill-ewwel Qorti taqa' lil hinn mill-parametri tal-kawza in ezami, fejn kellu jigi nvestit it-titolu ta' proprjeta` fuq l-art *de quo*. Barra minn hekk, kif jirrizulta mill-kuntratt ta' akkwist tal-atturi appellanti tas-27 ta' Frar, 2003, fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras, huma akkwistaw l-*utile dominju* temporanju fuq id-dar, flimkien mal-parti stradali, *ossia cul de sac* anness mal-istess fond u l-*utile dominju* temporanju tal-gnien **<u>anness mal-istess dar u formanti parti integrali mill-istess dar</u>**, liema dar u gnien huma accessibbli mill-imsemmi *cul de sac.* Ladarba l-atturi appellanti akkwistaw fond wiehed, li kien diga` mibni, b'access wiehed, li kien diga ffurmat, kif deskritt fil-kuntratt ta' akkwist, ma jistax issa jigi argumentat li l-atturi appellanti ser isofru xi pregudizzju. L-atturi appellanti kienu qeghdin jaraw dak li xtraw peress li z-zewg proprjetajiet tal-kontendenti fil-kawza kienu diga` mibnija u l-access iffurmat. Mix-xhieda ta' Joseph Meli l-awtur fit-titolu tal-konvenut appellat, kien hu li bena l-fond illum proprjetà tal-konvenut appellat, inkluz il-hawt li hemm biswit id-dar tieghu. Il-konvenut appellat ma wettaq ebda xoghlijiet li

bihom biddel l-access ghad-dar tal-atturi appellanti. Isegwi li l-argument tal-atturi appellanti ma jregix u mhux ser jintlaqa'.

Jonqos li jigi trattat l-ahhar aggravju, dak fejn tigi attakkata l-iskrittura privata tal-24 ta' Mejju, 1988, fejn l-awtur fit-titolu tal-konvenut appellat, Joseph Meli, l-awtur fit-titolu tal-atturi appellanti, Joseph Scicluna u l-istess konvenut appellat iddikjaraw:

> *"Permezz tal-prezenti skrittura privata Joseph Meli, … u Joseph Borg, … jaghmlu riferenza ghall-konvenju minnhom iffirmat a rigward s-semidetached villa f'Old Railway Track H'Attard u jiddikjaraw li l-imsemmi Joseph Borg ghandu d-dritt li jibni l-front garden tieghu sal-pilastru llum ezistenti u qed jigi dikjarat li l-ebda terza persuna m'ghandha dritt ta' ebda natura fuq l-imsemmi front garden.*
>
> *"Qed jidher ukoll fuq din l-iskrittura Joseph Scicluna, fin-negozju, bin Joseph u Maria nee Vassallo t-tnejn mejtin imwieled il-Mosta u joqghod H'Attard u jiddikjara li ma ghandu l-ebda pretiza fuq l-imsemmi front garden sal-pilastru msemmi."*

Minn qari tal-imsemmija skrittura, jirrizulta al kwantu car li, permezz taghha ma sehh ebda trasferiment ta' titolu ta' proprjetà, izda gie ccarat li ebda persuna, inkluz il-predecessur fit-titolu tal-atturi appellanti, Joseph Sciciluna, dak iz-zmien il-gar li kien qieghed jabita fid-dar illum tal-atturi, ma kellu ebda pretensjoni fuq il-*front garden* (sal-pilastru) tal-konvenut appellat. Din l-iskrittura ma ttiehditx mill-ewwel Qorti bhala prova ta' titolu, izda bhala prova ta' *buona fede* tal-konvenut appellat, li meta kien mgharraf mill-awtur fit-titolu tal-proprjetà tieghu, dwar l-arrangament li kien hemm bejn Meli u Scicluna, dwar il-*front garden*, ried xi haga bil-miktub. Izda effettivament it-titolu tal-proprjetà tal-

konvenut appellat, inkluz il-*front garden* ghadda favur il-konvenut appellat permezz tal-kuntratt tal-10 ta' Awwissu, 1988, fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia, li kif osservat mill-ewwel Qorti, gie wkoll insinwat permezz ta' nota ta' iskrizzjoni fit-12 ta' Awwissu, 1988, f'liema nota jissemma wkoll il-*front garden.* Kwindi certament ma tirrizultax il-*mala fede* da parti tal-konvenut appellat, kif jikkontendu l-atturi appellanti.

Inoltrè kif osservat mill-konvenut appellat fir-risposta tieghu, l-atturi appellanti naqsu milli jressqu bhala xhud l-awtur taghhom, Joseph Scicluna li seta' b'xi mod isostni l-argument taghhom. Ladarba dan ix-xhud ma tressaqx, l-argument tal-atturi appellanti jibqa' wiehed ta' kongettura, peress li ma jinsab korroborat bl-ebda mod.

Kif rilevat ukoll mill-ewwel Qorti, punt iehor importanti ghal din il-kawza huwa l-fatt li l-konvenut appellat kien xtara l-proprjetà tieghu madwar hmistax-il sena qabel ma xtraw il-proprjetà taghhom l-atturi appellanti u tul dak iz-zmien ma tressqet ebda prova li l-predecessur fit-titolu taghhom kien ressaq xi oggezzjoni ghall-pussess li kellu l-konvenut appellat fuq il-*front garden* jew hawt li hemm biswit il-proprjetà tieghu. Hadd ma fixkel lill-konvenut appellat mill-uzu tal-imsemmi hawt. Ghalhekk mhux talli l-atturi appellanti naqsu mill-jressqu prova sodisfacenti tat-titolu vantat minnhom, talli l-konvenut appellat ressaq kemm titolu validu, kif ukoll ipprova l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali

(ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili) vantata minnu permezz tat-tielet eccezzjoni tieghu. Isegwi li lanqas dan l-ahhar aggravju tal-atturi appellanti ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddeciedi illi tiddisponi mill-appell interpost mill-atturi appellanti, billi filwaqt li tichad l-istess, tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tas-16 ta' Dicembru, 2013, fl-ismijiet premessi fis-shih.

Bl-ispejjez ta' dan l-appell jithallsu mill-istess atturi appellant *in solidum*.

Joseph Azzopardi Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr