QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Settembru 2019

Numru 27

Ċitazzjoni numru 49/94 PC

William Portelli

v.

Peter Paul Portelli

PRELIMINARI:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-attur William Portelli mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fit-13 ta' Ġunju 2014, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti biex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzonijiet tal-konvenut, u tilqa' t-talbiet tiegħu. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenut appellat.

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

"Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta :

"Illi l-attur huwa proprjetarju tal-art imsejħa "Ta' Majsa" sive "tal-Ħanak" fil-limiti tan-Nadur Għawdex tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf mija u tletin meru kwadru ($1130m^2$) u konfinanti mil-Lvant ma' entrata. Tramnuntana ma' beni tal-konvenut Peter Paul Portelli kif ukoll mill-Punent, akkwista mill-attur permessi pemezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-17 ta' Ġunju 1987;

"Illi għalkemm il-konfii ta' bejn din l-art u dik tal-konvenut kfi ġia' ġew stabbiliti sa mil-qedem, reċentement u preċiżament fis-27 ta' Settembru 1993 il-konvenut qabad u bena ħajt diviżorju spustat għal fuq il-proprejta' tal-attur madwar tlett pulzieri (3") matul l-għalqa kollha;

"Illi għalkemm ġie bonarjament interpellat mill-attur sabiex jerġa' jpoġġi l-ħajt diviżorju għal fuq il-linja medjana, il-konvenut baqa' inadempjenti. Talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandiex din il-Qorti:

"1. Tordna r-rivendikażżjoni favur l-attur tal-parti mill-art fuq imsemmija usurpata u meħuda mill-konvenut;

"2. Tistabbilixxi mill-ġdid il-konfini veri u reali tal-proprjeta' tal-attur fuq imsemmija fin-naħa jew naħat li tikkonfina mal-proprjeta' tal-konvenutl;

"3. Tordna lill-konvenut jaqla' l-ħajt diviżorju u jerġa' jpoġġih fuq il-linja diviżorja stabbilita skond it-talba preċedenti;

"4. Fin-nuqqas tordna lill-istess konvneut jagħmel huwa stess a spejjeż tal-attur ix-xogħolijiet meħtieġa sabiex il-ħajt diviżorju mibni mill-konvenut, jinqala' u jerġa' jitpoġġa fuq il-linja diviżorja;

"Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni.

"Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur, konfermata bil-ġurament tiegħu.

"Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa :

"1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur u dan għaliex fl-ewwel lok mhux veru illi l-esponenti bena xi ħajt diviżorju bejn il-proprjeta' tiegħu u dik tal-attur tul l-għalqa kollha kif jallega l-attur; fit-

tieni lok mhux veru illi b'xi ħajt simili l-esponeneti użurpa xi parti żgħira kemm hi żgħira mill-proprjeta' tal-attur;

"2. Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-entita' żgħira tal-art allegatament okkupata mill-konvenut bil-bini tal-ħajt ma tiġġustifkax r-rivendikażżoni ta' din il-parti tal-art favur l-attur iżda jekk verament tinsab xi parti simili, (ħaġa li l-esponenti jsostni illi ma jistax ikun), għandhom jiġu applikati id-disposizzjonijiet tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, aktar u aktar meta l-art de quo hija waħda purament agrikoa u mhux fabbrikabbli;

"3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

"Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut maħlufa minnu.

"Rat id-digriet tagħha tal-10 ta' Ġunju 1994 fejn innominat lill-A.I.C. Guido Vella bħala perit tekniku f'din il-kawża.

"Rat id-digriet tagħha tat-8 ta' Jannar 2002 fejn innominat lill-Avukat Dottor Joseph Grech bħala perit legali biex jassisti lill-parit tekniku.

"Rat ir-relazzjoni tal-periti ġudizzjarji li tinsab a fol. 156 - 168 tal-proċess, li ġiet minnhom ippresentata fis-16 ta' Ġunju 2010 u konfermata fis-26 ta' April 2011 mill-perit tekniku, u waqt l-eskussjoni tat-18 ta' Mejju 2011 mill-perit legali.

"Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' April 2012 fejn, wara talba tal-attur għall-ħatra ta' periti addizzjonali, innominat lill-Avukat Dottor Kevin Monpalao bħala perit legali, u lill-A.I.C. Valerio Schembri u lil Vincent Ciliberti bħala periti tekniċi.

"Rat ir-relazzjoni tal-periti addizjonali ppresentata fit-13 ta' Gunju 2013 u maħlufa fil-31 ta' Ottubru 2013 mill-perit legali, u fis-7 ta' Mejju 2014 mill-periti tekniċi.

"Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

"Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Mejju 2013 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi d-dokumenti u verbali tax-xhieda mismugħa.

"Ikkunsidrat:

"Din hija kawża rivendikatorja fejn l-attur qed jitlob, fost ħwejjeġ oħra, dikjarazzjoni li għandu drittijiet ta' proprjeta' fuq biċċa art allegatament użurpata mill-konvenut, meta dan bena ħajt fil-ġenb ta' ġiebja li għandu

fil-għalqa tiegħu, b'tali mod li sposta l-linja diviżorja bejn l-għelieqi rispettivi b'xi tliet (3) pulzieri.[1]

"Dwar din l-azzjoni il-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi:

""*La proprieta'… e' un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe dove la legge non proteggesse le facolta' ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria….L'azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta' e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione…. Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta',che e' il fondamento della sua azione. Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprieta' manchi all'avversario. Dove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', il reo convenuto resta assoluto pei noti principii: **actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis**….La prova dev'esser piena: appunto perche' il diritto,che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta' non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da* Aubry e Rau, *che una prova cosi' rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta **probatio diabolica**. 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.Da questo principio, che' pure sussidiato dalla presunzione della proprieta' annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:*

""1.Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta',consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto….

""2.Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi…..

""3. Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luogħi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….

[1] Ara r-ritratt esebit a fol. 8 tal-process, li fih jidher l-attur, b'hajt tas-sejjieh għoli fuq naha u l-giebja tal-konvenut fuq in-naha l-ohra

""Del resto la prova della proprieta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente dove trattisi di rivendicare un dominio antico.

""Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[2]*"*

"Fl-applikażżjoni ta' dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-qrati tagħna jispjegaw illi:

""…. *L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju,ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – '**melior est conditio possidentis**'. Ġie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935,Kollez.Vol.XXIX.II.488). 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**'. Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez.XXXII.I.282; XXXIII.II.266; XXXV.I.518; XXXVII.I.105;*"[3]"

"Hekk ukoll ingħad illi:

" " *Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li **l-konvenut ikun qed jippossediha.***

""Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu".[4]"

"A bażi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenut mhuwiex jeċċepixxi titolu ta' proprjeta', l-oneru tal-prova jaqa' fl-ewwel lok fuq l-attur li jrid jipprova inekwivokament it-titolu tiegħu.

"In sostenn tal-pretensjoni tiegħu l-attur jistrieħ fuq kuntratt li permezz tiegħu huwa xtara "*biċċa raba' imsejha 'Ta'Majża' sive 'ta' Ħanak', limiti Nadur, Gozo, tal-kejl ta' ċirca elf mija u tletin metri kwadri u konfinanti mill-lvant ma' entrata, mit-tramuntana ma' beni ta' Peter Portelli kif ukoll*

[2] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884;vol.III.# 131-134, p.207et seq.
[3] Appell Civili:Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg:17.11.1958;Kollez.vol.XLII.pt.I.p.575
[4] Giuseppi Abela vs John Zammit:P.A.16.5.1963

mill-punent…”. [5] Ipproduċa wkoll lil huh Paul Portelli, [6] lill-oħtu Rita Portelli,[7] biex jikkonfermaw li Peter Paul Portelli kellu art tmiss ma’ dik tiegħu, u li dan tal-aħħar kien bena ħajt fuq il-ġiebja, b’tali mod li nvada l-art tal-attur.

“Ma’ l-ewwel daqqa’ t’għajn, id-deskrizzjoni tal-art tal-attur mogħtija fuq dan il-kuntratt, timmilita kontra t-teżi tiegħu, u dan għaliex wieħed mill-irjiħat huwa mogħti bħala entrata. Issa, kif jidher mir-ritratt esebit mill-attur,[8] il-ġiebja tal-konvenut tmiss proprju ma’ dak li x’aktarx huwa passaġġ li jifred l-għalqa tal-attur, li qegħda f’livell iżjed għoli minn dan il-passaġġ, mill-ġiebja tal-konvenut. Il-kompitu tal-periti nominati kien għalhekk biex jistabilixxu jekk dak li jidher li huwa passaġġ, kienx l-“entrata” msemmija fil-kuntratt, inkella kienx qiegħed x’imkien ieħor fejn allura kien jifforma parti ntegrali mill-proprjeta’ tal-attur.

“L-ewwel perizja kienet inkonklussiva għall-aħħar, u la ġiet stabilita l-estensjoni tal-art tal-attur, u wisq inqas jekk il-ħajt tal-ġiebja kienx invada xi parti minnha.[9]

“Il-perizja perizjuri, wara li saru l-iskavazzjonijiet neċessarji, stabiliet illi l-ħajt il-ġdid tal-ġiebja li dwaru qed jilmenta l-attur, kien tassew ħareġ ‘l barra iżjed mill-pedamenti oriġinali tal-ħajt ta’ lqugħ tal-istess ġiebja fuq in-naħa fejn dan imiss ma’ dak li jidher huwa passaġġ, imma billi ma kienx possibbli għalihom li jiddeterminaw l-estensjoni tal-art tal-attur, u jekk din kienitx tinkludi dan il-passaġġ, minħabba nuqqas ta’ provi, it-talbiet tiegħu ma setgħux jiġu milqugħa.[10]

“L-attur jikkontendi fin-Nota tal-Osservazzjonijet tiegħu li l-periti addizzjonali, u partikolarment il-perit legali, kemm il-darba ma ġiex ippruvat id-dominju tal-attur, messu eżamina wkoll jekk it-talbiet tiegħu setgħux jintlaqgħu a bażi tal-*actio publiciana*.

“Huwa minnu illi jidher li f'xi każijiet remoti din l-azzjoni ġiet dikjarata ammissibbli fis-sistema ġuridika tagħna, għalkemm teżisti kontroversja fid-dottrina f'dan ir-rigward.[11] Infatti ntqal illi:

> “"*Azione rivendicatoria e publiciana si possono cumulare - le disposizioni dell'Ord. No.VII del 1868 non le hanno abolite - in difetto di titolo, la prova del dominio o del posseso e' permesso con ogni altro mezzo legale*." [12] u

[5] Ara kopja ta’ dan il-kuntratt, esebita bhala Dok.A flimkien mac-citazzjoni, a fol. 6 – 7 tal-process
[6] Ara affidavit tiegħu a fol. 50
[7] Ara affidavit tagħha a fol. 56
[8] A fol.8
[9] Ara konkluzjonijiet a fol. 166 - 168
[10] Ara konkluzjonijiet a fol. 294
[11] ara L.Borsari: Commentario del Codice Civile Italiano 1872, vol.II.pag.157
[12] Michele Attard nomine vs Felice Fenech: Appell. 28.04.1875, kollez. Vol. VII.390

> “"*Fid-Dritt Ruman, kien hemm, minbarra minn l-actio reivendicatoria, li għaliha meħtieġa l-prova tad-dominju f'min iqanqalha, ukoll l-actio publiciana li għaliha hija meħtieġa l-prova biss ta' pussess f'min iqanqalh aħjar mill-pussess ta' l-imħarrek. Milli jidher, l-actio publiciana mhux biss għadha sseħħ fostna, iżda tista' tingħaqad f'ċitazzjoni waħda ma' l-azzjoni rivendikatoria*."[13]”

“Ġie mfisser illi fid-dritt Ruman: "*Quest'azione fu conceduta a chi non aveva posseduto una cosa si lungamente da usucapirla, ma che si trovava in condizione di usucapirla: allora il possessore era trattato dal pretore, come se avesse compiuta l'usucapione. Lo scopo e gli effetti della publiciana erano identici a quelli della rivendicazione… Tuttavia le due azioni differivano in cio' che l'attore nella rei vindicatio doveva provare il suo diritto di proprieta' , mentre nella publiciana bastava che provasse il giusto titolo del suo possesso, per cui si trovava in condizione di potere usucapire… L'azione publiciana era aċċordata non soltanto avverso il possessore senza titolo, ma altresi' contro il vero proprietario…*" [14]

“Kif rajna għalhekk din l-azzjoni kienet tagħti protezzjoni lill-pussessur li ma jkunx għadu akkwista titolu ta' proprjeta' bis-saħħa tal-preskrizzjoni, biex jerġa' jirriakkwista l-pussess mingħand min ikun ħadulu. Issa fil-każ in eżami l-attur ma jridx biss li jerġa’ jigi reintegrat fil-pussess ta’ biċċa mill-art tiegħu, imma qiegħed addirittura jitlob ir-rivendika tagħha. Għalhekk l-*actio publiciana* setgħet, f'każ favorevoli għall-attur, terġa' tagħtih biss il-pussess u mhux ukoll li tiddikjarah proprjetarju, kif appuntu qed jitlob l-attur li jsir fil-kawża presenti.[15]

“Wara li kienu rrelataw il-periti addizzjonali, l-attur reġa’ ppresenta kopja tal-kuntratt ta’ akkwist tiegħu, din id-darba b’kopja tal-pjanta annesa ma’ dak il-kuntratt inkluża.[16] Apparti l-fatt li l-attur qatt ma ġie awtorizzat jippreżenta dan id-dokument wara li l-istadju tal-provi kien ilu żmien li ngħalaq, il-Qorti, in vista tan-natura piuttost teknika tal-każ, ma setgħet tagħmel xejn dwaru ġialadarba lanqas ma kien hemm ebda talba biex il-proċess jiġi rimess lill-periti addizzjonali sabiex in vista tal-istess pjanta, jaraw jekk kienx il-każ li jbiddlu l-konklużjonijet tagħhom.

“F’dawn iċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma jibqagħlha ebda għażla għajr li tikkonferma r-relazzjoni tal-periti addizzjonali u fin-nuqqas ta’ provi suffiċjenti, tiċħad it-talbiet tal-attur.

“Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-attur.”

---

[13] Alosia Fenech et. vs Francesco Debono et.: Prim'Awla: 14.05.1935
[14] E.Pacifici-Mazzoni 3za ed.1884 vol.III. nota a pag.208
[15] Ara f’dan is-sens ukoll ir-risposti in eskussjoni tal-perit legali Dr. Mompalao a fol.303
[16] Ara Dok.PW 1 a fol.310 -312

RIKORS TAL-APPELL tal-attur William Portelli (26.06.2014):

3. L-attur William Portelli ħassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha. L-aggravju tiegħu hu li l-ewwel Qorti straħet fuq ir-rapport tal-periti addizzjonali u ma tatx każ tas-sottomissjonijiet li ressaq hu.

4. B'referenza għall-konsiderazzjonijiet legali li għamlu l-periti perizjuri fir-rigward tal-*Actio Rei Vindicatoria*, jargumenta li l-prova rigoruża (magħrufa bħala l-*probatio diabolica*) li tispetta lill-attur biex jipprova titolu oriġinali ġiet mitigata mill-ġurisprudenza u mill-awturi b'mod li llum huwa aċċetta li huwa biżżejjed li l-attur jipprova titolu aħjar minn tal-konvenut.

5. Huwa jsostni li l-konvenut oltrepassa għal fuq il-proprjeta` tiegħu b'ċirka tliet pulzieri mill-linja tal-konfini tal-proprjetajiet rispettivi tagħhom, u li jenfasizza li fuq tali ingress huwa effettivament irnexxielu jipprova li fil-fatt għandu titolu, u dan permezz tal-**kuntratt** (tas-17 ta' Ġunju 1987) u tal-**pjanta** annessa ma' tali kuntratt.

RISPOSTA TAL-APPELL tal-konvenut appellat Peter Paul Portelli (19.08.2014):

6. Il-konvenut appellat wieġeb biex jgħid li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellant.

7. Dwar l-argument tal-attur appellant li f'kawża rivendikatorja l-piż tal-prova li tispetta lill-attur biex juri li għandu titolu oriġinali fuq il-proprjeta` mertu tal-kawża ġiet "mitigata" fis-sens li huwa biżżejjed li jressaq prova li għandu titolu aħjar minn dak tal-konvenut, huwa jfakkar li dan japplika biss f'ċirkostanzi meta l-konvenut stess ikun eċċepixxa titolu da parti tiegħu, li mhux il-każ f'din il-kawża, u li għalhekk l-oneru tal-prova jibqa' saldament fuq l-attur li jagħmel din il-prova "diabolika", cioe` li jipprova t-titolu oriġinali.

8. Huwa jgħid li jaqbel mal-pożizzjoni tal-ewwel Qorti in kwantu irriteniet li ladarba l-attur ippreżenta l-pjanta annessa mal-kuntratt tas-17 ta' Ġunju 1987 wara li l-periti addizzjonali kienu diġa għamlu l-konklużjonijiet tagħhom, u ladarba ma ressaq l-ebda talba biex l-atti jerġgħu jiġu rimessi lill-periti sabiex jaraw jekk bil-pjanta kienx il-każ li jbiddlu l-konklużjonijiet tagħhom, ma kellhiex alternattiva għajr li tistrieħ fuq ir-rapport tagħhom.

9. Fi kwalunkwe każ jargumenta li l-pjanta (li fuq in-naħa ta' isfel, fil-parti tal-lemin tagħha, tinkludi estratt minn *survey sheet*) bl-ebda mod ma

tgħin it-teżi tal-attur għaliex għalkemm l-attur jallega li bil-ħajt li huwa (il-konvenut) bena ħadlu parti mill-passaġġ, il-pjanta ma turi l-ebda passaġġ kompriż fl-art akkwistata minnu.

SFOND u PROVI:

10. Il-kontendenti William u Peter Paul Portelli huma aħwa.

11. Permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Ġunju 1987 l-attur William Portelli akkwista:

> *"…biċċa raba imsejħa "ta' Majza" sive "Ta' Ħanak" limiti Nadur, Gozo, tal-kejl ta' circa elf, mija u tletin metri kwadri* (1130mk) *u konfinanti mil-lvant ma' entrata, mit-tramuntana ma' beni ta' Peter Portelli kif ukoll mill-punent, libera u franka, bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha kollha, u murija aħjar fuq pjanta annessa ma' dana l-att u mmarkata "B"".*

12. L-attur William Portelli xehed li l-ġiebja li tinsab fir-raba tal-konvenut ħuh kien ħaffirha u bniha missierhom u kien ħalliha bit-testment lill-istess ħuh il-konvenut. Spjega li l-ġiebja kienet tasal eżatt mal-linja diviżorja taħt ir-riħ tal-għalqa llum tiegħu, u li missierhom kien kompla l-ġenb tan-naħa li jmiss mar-raba llum tiegħu, speċi ta' ċinta tas-siment 'il fuq minn wiċċ ir-raba tiegħu, madwar għaxar pulzieri u wiesa' sitt pulzieri. Xehed illi bejn il-25 u s-27 ta' Settembru 1993, ħuh il-konvenut kien wessa' din iċ-ċinta li kien għamel missierhom bi tliet pulzieri fuq in-naħa tiegħu (l-attur) u bena tliet filati ħajt tal-kantun tad-disa' pulzieri fuq l-istess ċinta.

13. L-attur esebixxa ritratt[17] biex juri "*kif kienet il-qasma oriġinarjament*". Fis-seduta tat-3 ta' April 2003 ippreżenta l-istess ritratt u spjega li dan juri kif kien il-ħajt qabel ma bena l-konvenut. Dan ir-ritratt ġie deskritt hekk fl-ewwel perizja:

> *"Fuq il-lemin tar-ritratt tidher il-ġiebja li hemm fir-raba tal-konvenut. L-ilma ta' ġol-ġiebja jasal sal-ħajt, għalkemm il-ġnub tal-ġiebja mhumiex għoljin kollha l-istess. Fuq ir-riħ tal-ġiebja tidher l-entratura, bil-ġiebja fuq il-lemin tar-ritratt, u b'ħajt tas-sejjieħ m'għola l-attur fuq ix-xellug. L-entratura tidher imballta, għalkemm mit-toqba li ħaffer l-attur jidher illi s-sottoswol huwa tal-ħamrija. Filwaqt illi l-ħajt tax-xelluq huwa tas-sejjieħ u inklinat lejn ir-raba għoli li jżomm (retaining wall), dak tal-lemin jidher irfinut u minħajr fili, u kien għoli anqas mill-ħaxix selvaġġ li kien hemm jikber fuq kull naħa tal-entratura. L-istess ritratt juri illi l-ħajt tal-ġiebja inbena bi dritt ħajt ieħor aktar 'il ġewwa fl-entratura, li jibqa' sejjer sal-qanniċ tal-qasab."*

14. <u>Paul Portelli</u> (ħu l-kontendenti) xehed illi huwa jaħdem ir-raba tal-

[17] "Dok B" fol 8, 51 u 185

attur, u qal li l-konvenut, li għandu raba ma' ġenb dik tal-attur, kien għamel fallakka u tefa' madwar tliet pulzieri siment matul il-ħajt tal-ġiebja kollu għal ġol-proprjeta` tal-attur, imbagħad tella' ħajt tal-kantun għoli ta' tliet filati matul il-ġiebja kollha. Kontro-eżaminat ippreċiża li t-tliet pulzieri naqsu mill-wisgħa tal-passaġġ, u qal li l-passaġġ mhux diviż mir-raba tal-attur iżda huwa unita` waħda.

15. Il-konvenut Peter Paul Portelli kkonferma li l-ġiebja li tinsab fl-għalqa tiegħu kien ħaffirha missierhom. Huwa ċaħad li sposta l-ħajt diviżorju għal fuq il-proprjeta` tal-attur jew għal ġewwa xi passaġġ li jwassal għall-proprjeta` tal-attur. Enfasizza li l-għalqa tiegħu hija mifruda mill-għalqa tal-attur permezz ta' passaġġ:

> "*Ibda' biex l-għalqa tiegħi ma tmissx ma' dik tal-attur u hemm passaġġ li qiegħed jifred l-għalqa tiegħi minn dik ta' ħija William Portelli. L-unika xogħol li għamilt jiena f'din l-għalqa kien li għollejt il-ħitan tal-ġiebja eżistenti, preċiżament dawk li jiġu konfinanti mal-passaġġi*".

Qal li r-raġuni li għolla l-ħajt kienet biex ineħħi l-periklu, fil-fatt qal li ġieli sab xi kelb mgħarraq fil-ġiebja.

16. Joe Said, li kien il-ħaddiem li tella' l-ħajt lamentat mill-attur, xehed illi kien ġie avviċinat mill-konvenut biex jgħolli l-ħitan tal-ġiebja eżistenti, għaliex dawn kienu bi dritt il-livell tal-passaġġi li hemm fuq iż-żewġ naħat tagħha u għalhekk kien hemm periklu għal min ikun għaddej mill-passaġġi. Huwa sostna li l-konvenut kien tah struzzjonijiet biex il-ħitan

tal-ġiebja jgħollihom b'żewġ filati oħra. Enfasizza li ż-żieda li għamel fuq il-ħitan tal-ġiebja kienet tal-istess ħxuna tal-ħitan ġia eżistenti.

L-EWWEL PERIZJA:

17. Fir-rapport tal-avukat Dr Joseph Grech u l-perit Guido Vella ġie spjegat li biex jiġi stabbilit bl-eżatt il-pożizzjoni tal-ħajt il-ġdid in relazzjoni mal-ħajt li kien bena missier il-kontendenti snin qabel, wieħed irid iħott parti mill-ħajt il-ġdid u jikxef il-pedamenti. Il-konvenut ma kienx dispost li dan isir, u l-attur da parti tiegħu ma għamel l-ebda rikors biex jitlob li tali xogħlijiet isiru b'ordni tal-qorti. Inoltre l-periti spjegaw li fin-nuqqas ta' pjanta ċara u ta' deskrizzjoni aktar eżatta (fuq il-kuntratt), wieħed ma jistax jikkonferma jekk il-passaġġ li fuqu allegatament jisporġi l-ħajt jiffurmax parti mill-art li akkwista l-attur.

18. Kif osservat l-ewwel Qorti, għalhekk, l-ewwel perizja kienet inkonklussiva: la ġiet stabbilita l-estenzjoni tal-art li akkwista l-attur, u wisq anqas jekk il-ħajt li bena l-konvenut invadiex xi parti minnha.

IL-PERIZJA PERIZJURI:

19. Sussegwentement inħatru l-periti perizjuri: Dr Kevin Mompalao, il-perit Valerio Schembri u s-sur Vincent Cilibert. Fir-rapport tagħhom qalu

li:

> *"In situ l-attur spjega kif meta ġie inalzat il-ħajt tal-ġibjetta fuq in-naħa tal-passaġġ mertu tal-kawża, kienet saret suletta jew filata tal-konkos li kienet circa tliet pulzieri 'l barra mill-filati tal-pedamenti jew parti mirduma tal-ħajt. Din il-ħxuna żejda ta' tliet pulzieri skont l-attur twessgħet għal fuq in-naħa tal-passaġġ".*

20. Fil-każ ta' din it-tieni perizja (kuntrarjament għall-ewwel perizja) sar l-iskavar neċessarju biex jiġi stabbilit jekk il-ħajt il-ġdid effettivament jisporġix 'il barra, u (mill-punto di vista **tekniku**) ġie kkonstatat li:

> *"dak li jallega l-attur huwa teknikament veritier fis-sens illi huwa minnu illi ż-żieda fl-għoli tal-ħajt minn wiċċ l-art 'il fuq saret b'ingress ta' cirka tliet pulzieri fuq l-art adjaċenti."*

21. Mill-punto di vista **legali** pero` irriżultalhom li l-attur ma rnexxilux iġib il-prova rikjesta mil-liġi tal-allegat titolu tiegħu fuq l-art in kwistjoni, cioe` fuq l-art (ossia passaġġ) li fuqha jisporġi l-ħajt bi tliet pulzieri. Mill-kuntratt tal-1987 biss ma kienx possibbli li tiġi determinata l-estenzjoni tal-art tal-attur u jekk kinitx tinkludi l-passaġġ li għal fuqu jisporġi l-ħajt.

22. Irrilevaw inoltre li l-konvenut f'din l-azzjoni ta' rivendika qatt ma għażel li jinvoka t-titolu tiegħu u li għalhekk l-azzjoni odjerna tirrikjedi li l-attur iġib prova konklussiva ta' titolu oriġinali fuq l-imsemmija art. Ma kienx għalhekk il-każ li jsir eżami komparattiv tat-titoli. Huma rritenew hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

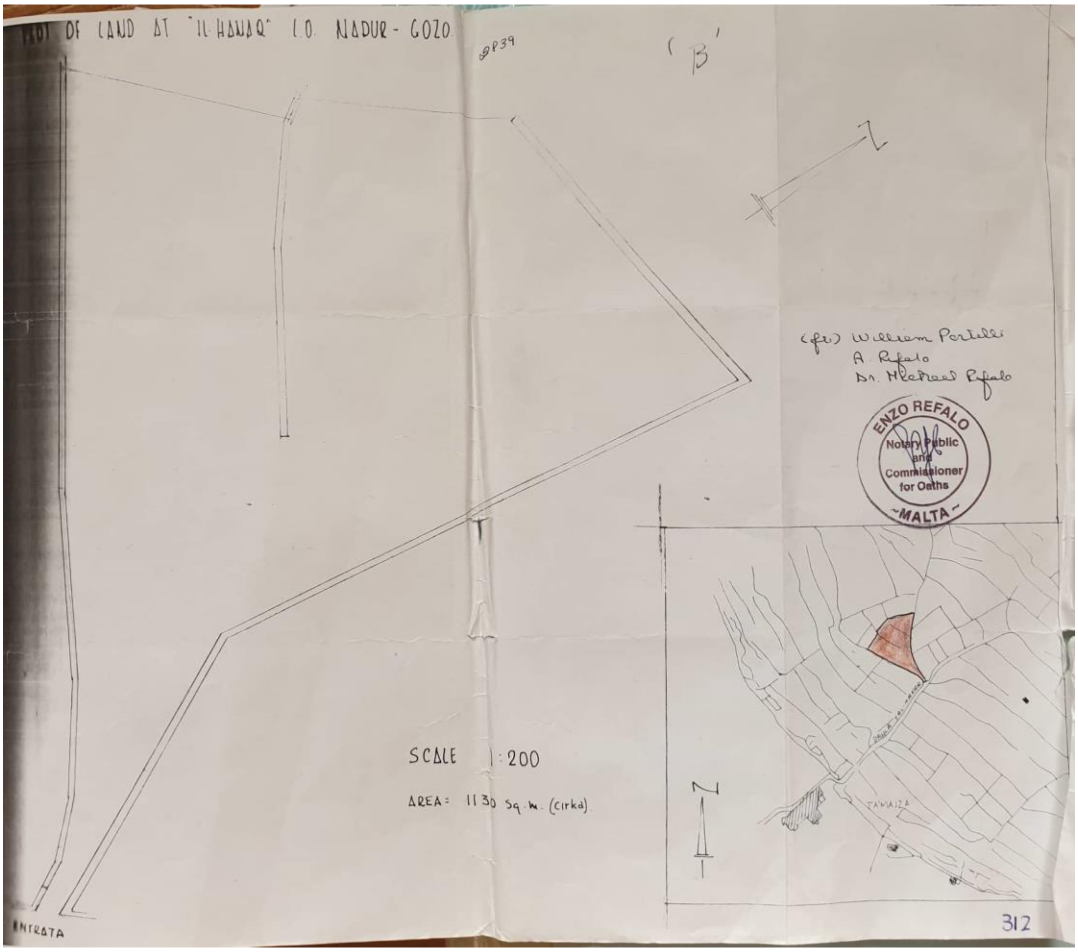
> *"Fil-każ in eżami l-unika prova tat-titolu tal-attur hija l-kuntratt tal-akkwist li sar minnu seba' snin qabel ma ġiet intvolata l-kawża. Riċerki ulterjuri li jikkonfermaw l-istess titolu ma nġabux. Saħansitra lanqas ġiet prodotta l-pjanta annessa mal-att tal-akkwist tal-attur li kellha tkun prova kardinali f'dan ir-rigward.*
>
> *"L-esponenti jinnotaw ukoll illi l-konfini kif deskritti m'humiex preċiżi peress illi l-entrata li fil-kuntratt tingħata bħala l-konfin mil-lvant, aktar qegħda lejn nofsinhar milli lejn l-ilvant, u barra minn hekk il-konfin tal-allegata art tal-attur fejn din tmiss mal-entrata ma huwiex interament mal-entrata iżda huwa inparti mal-entrata u in parti mal-proprjeta` tal-konvenut fejn inbena l-ħajt mertu tal-kawża. F'dan is-sens il-kuntratt tal-akkwist ma jispeċifika xejn.*
>
> *"Fid-dawl ta' dan ma jistax jingħad illi l-attur ġab il-prova tat-titolu rikjesta mil-liġi sabiex tirnexxi l-azzjoni tiegħu."*

IL-PJANTA ANNESSA MAL-KUNTRATT:

23. Wara li l-periti perizjuri ppreżentaw ir-rapport tagħhom, u ferm wara li kien ingħalaq l-istadju tal-provi, l-attur fil-5 ta' Marzu 2014 iddeċieda li jippreżenta l-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt tal-1987[18].

24. L-ewwel Qorti irriteniet li ma setgħet tagħmel xejn fir-rigward tal-pjanta esebita f'dak l-istadju peress li l-attur lanqas biss talab li l-atti jiġu rimessi lill-periti perizjuri biex jaraw kienx il-każ li jbiddlu l-konklużjonijiet tagħhom.

[18] Fol 312



KONSIDERAZZJONIJIET:

25. L-attur intavola din l-azzjoni ta' rivendika għaliex isostni li l-konvenut *"qabad u bena ħajt diviżorju spustat għal fuq il-proprjeta` tal-attur b'madwar tliet pulzieri (3") matul l-għalqa kollha*." Għalhekk sabiex l-attur jirnexxi fit-talba tiegħu jrid jipprova:

- li l-ħajt diviżorju li bena l-konvenut verament jisporġi għal fuq l-art adjaċenti, u

- li huwa (l-attur) effettivament għandu titolu ta' proprjeta` fuq tali art adjaċenti.

26. Li l-ħajt jisporġi fuq l-art adjaċenti, ossia passaġġ, effettivament jirriżulta, kif ikkonfermat mill-periti perizjuri. Jirriżulta wkoll li l-ingress huwa fil-fatt ta' tliet pulzieri, kif allegat mill-attur.

27. Tqum imbagħad il-kwistjoni dwar jekk l-attur irnexxilux jipprova sal-grad rikjest mil-liġi li l-art adjaċenti għall-ħajt hix fil-fatt proprjeta` tiegħu. Huwa jsostni:

(a) li rnexxielu jipprova t-titolu tiegħu abbażi tal-kuntratt u tal-pjanta u

(b) jenfasizza li mhux neċessarju li jipprova titolu oriġinali *erga omnes* iżda biżżejjed li t-titolu tiegħu huwa aħjar minn dak tal-konvenut.

(a) Dwar il-kuntratt tal-1987 u l-pjanta annessa:

28. Fl-assenza ta' pjanta, il-periti perizjuri ma kinux f'pożizzjoni li jiddeterminaw eżatt fejn tinsab l-estenzjoni tal-art li akkwista l-attur; għalhekk ma setgħux jikkonstataw jekk il-passaġġ li għal fuqu jisporġi l-ħajt li bena l-konvenut hux fil-fatt kompriż fl-art akkwistata mill-attur fl-1987 jew le. U kif irrimarkat l-ewwel Qorti, għalkemm l-attur

sussegwentement ippreżenta kopja tal-pjanta li kienet annessa mal-kuntratt, huwa ma talabx li l-periti jerġgħu jagħmlu l-konsiderazzjonijiet tagħhom abbażi tal-pjanta. In vista tan-natura teknika tal-każ, ċertament li l-ewwel Qorti kellha raġun issostni li ma kinitx f'pożizzjoni li tagħmel tali konsiderazzjonijiet hi.

(b) *Dwar il-grad tal-prova:*

29. Fi kwalunkwe każ, anke likieku kellu jitqies li l-pjanta kienet ser twassal lill-periti biex jikkonkludu li l-passaġġ li fuqu jisporġi l-ħajt huwa inkluż fl-art li akkwista l-attur fl-1987, ma kienx ikun biżżejjed biex l-attur jipprova li għandu titolu oriġinali fuqu. Ma huwiex korrett dak li jgħid l-attur li biżżejjed għalih li juri li għandu titolu aħjar minn dak li għandu l-konvenut. Ir-raġuni għal dan ma hijiex - kif jgħid il-konvenut - li l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma ivvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titolu oriġinali. Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-*probatio diabolica*; l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validita` tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar. L-attur *se mai* kellu jressaq ferm aktar provi minn sempliċi kuntratt tal-akkwist, li jipprova biss titolu derivattiv, u adirittura minn trasferiment wieħed biss. Kellu jmur ferm aktar lura fir-riċerki tiegħu biex jittanta jagħmel il-prova rikjesta f'azzjoni bħal din.

30. Huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubbju – ara pereżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **Borg v. Buhagiar**. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubbju għandhu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* "*L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda".* **(Vol. XXIX.ii.488)**. Dan huwa biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, fl-ismijiet **Anthony Mercieca v. Anthony Buhagiar** fit-23 ta' Ottubru 2001 fejn ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente.**

DEĊIDE

31. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-attur u tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti.

32. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-attur appellant.

Joseph Azzopardi Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo Imħallef

Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm