QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 1 ta' Dicembru, 2021.

Numru 28

Rikors numru 339/12/1 JPG

Joseph Spiteri

v.

John Mary sive Jimmy Bonavia u Carmela armla ta' Giuseppe Bonavia u b'digriet tat-2 ta' Settembru 2021 stante l-mewt ta' Carmela Bonavia gew nominati kuraturi deputati Dr Charmaine Cherrett u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer

Il-Qorti:

1. Rat ir-rikors guramentat tal-attur Joseph Spiteri, ipprezentat minnu fit-2 ta' April, 2012, li fih jinghad is-segwenti:

> "1. Illi l-esponent huwa proprjetorju tal-fond numru 5/6, fi Triq it-Tavlin gja' Triq San Gwann, Sqaq numru 1, Zejtun, detenut mill-intimata Carmela armla ta' Giuseppe Bonavia b'titolu ta' kiri. Fl-istess

fond jirrisjedi l-intimat John Mary sive Jimmy Bonavia, iben l-intimata Carmelo Bonavia.

2. Illi l-intimat John Mary sive Jimmy Bonavia ressaq talba lill-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar, fil-vesti ta' proprjetarju tal-fond fuq imsemmi, sabiex jezegwixxi xogholijiet" strutturali fil-fond involut skont applikazzjoni li ggib ir-riferenza PA/00178/12.

3. Illi l-esponent, proprjetarju kif inghad tal-fond imsemmi, qatt ma ippresta l-kunsens tieghu sabiex isiru xi alterazzjonijiet strutturali kwalsiasi fil-fond, u anzi jopponi ruhu kontra tali alterazzjonijiet. Kif gja' spjegat l-intimat John Mary sive Jimmy Bonavia mhux talli ma kisibx il-kunsens ta' l-esponent biex jigu ezegwiti alterazzjonijet strutturali fil-fond izda qed jippretendi li huwa l-proprjetarju tal-fond.

4. Illi l-esponent talab u kiseb fis-16 ta' Marzu, 2012 il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, bin-numru 257 /2012, biex l-intimati ma jissoktawx bl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet strutturoli proposti li jsiru skont l-applikazzjoni imressqa lill-MEPA kif fuq jinghad, jew kull xoghol strutturali iehor kwalsiasi.

Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi, prevja d-dikjarazzjoni illi l-esponent huwa proprjetarju tal-fond fuq imsemmi numru 5/6, fi Triq it-Tavlin, gja' Triq San Gwann, Sqaq numru 1, Zejtun,

(i) Tinibixxi definitivament lill-intimati milli jezegwixxu kull xoghol strutturali kwalsiasi, kompriz dak propost skont l-applikazjoni imressqa kif fuq spjegat lill-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar, fil-fond fuq imsemmi ta' proprjeta ta' l-esponent;

Bl-ispejjez komprizi dawk relativi ghall-hrug tal-mandat ta'Inibizzjoni bin-numru 257/2012, u bir-riserva espressa ta' kull dritt spettanti skond il-ligi lill-esponent kompriz dak illi jagixxi ghad-danni kawzati, oltre d-drittijiet litigjuzi ta'l-esponent naxxenti mill-kawza attwalment pendenti fil-Bord li Jirregola l-Kera, kontra l-intimati ngunti in subizzjoni."

2. Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti John Mary sive Jimmy Bonavia u Carmela, armla ta' Giuseppe Bonavia, tat-3 ta' Mejju, 2012, li permezz taghha eccepew hekk:

"1. Illi t-talba ghandha tigi michuda stante li l-fond imsemmi mill-atturi huwa di fatti proprjeta tal-eccipjenti;

> 2. Illi minghajr pregudizzju, t-talba tal-atturi kif postulata ma tistax tirnexxi wehidha stante li ma hija msejsa fuq ebda disposizzjoni partikolari tal-ligi;
>
> 3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;
>
> Bl-ispejjez."

3. Rat is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Novembru, 2016, li permezz taghha l-kawza giet deciza fis-sens illi filwaqt li laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, cahdet it-talbiet attrici u astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenuti, bl-ispejjez kontra l-attur.

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

> "Illi l-attur Joseph Spiteri permezz tal-affidavit tieghu, a fol 17 et seq, xeghed illi l-fond 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, Sqaq Nru. 1 Zejtun, kien jifforma parti mill-wirt ta' Elena armla ta' Carmelo Camilleri, liema armla hatret lil Guiseppe Spiteri (missier l-attur) bhala eredi taghha, permezz tat-testment datat 6 ta' April 1946 fl-atti tan-Nutar Guiseppe Sammut – vide document JS3 a fol 23.
>
> L-atturi jallega li l-propjeta' rilevanti cioe 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun, kienet giet akwistata min Carmelo Camilleri, missier l-attur, ir-ragel ta Elena Camilleri fit-19 ta' Dicembru 1922 dokument JS6 a fol 46.
>
> Permezz ta' testment data 18 ta' Marza 1999, fl-atti tan-Nutar Dr. Herbert Cassar il-fond rilevanti 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun mess lill-attur (vide testment minn fol 39-45.)
>
> Gew ezebiti kopji formali tal-affidavit tal-konvenut (vide fol 66), ta' missier il-konvenut (vide fol 65) u ta' Toni Bondin (vide fol 67), li kollha jaffermaw bil-gurament li l-attur kien sid ilproprjeta' 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun, u li missier l-intimat kien jikri l-fond minghand missier l-attur, wara li kien hareg mill-istess fond Consolato Spiteri, ziju tal-attur. Mart Consolato Spiteri kienet oht il-mara ta' Joseph Bonavia u cioe' z-zija tal-intimat odjern.

Il-Perit David Mallia, *Manager Development Control MEPA*, a fol 74 et seq, ikkonferma illi kienet dahlet applikazzjoni ghal tibdil strutturali fil-proprjeta' 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun, mill-intimat Bonavia, f'liema applikazzjoni, l-intimat iddikjara ruhu Sole Owner tal-proprieta'. Il-Perit Mallia ikkonferma ukoll illi l-attur kien irregistra l-oppozizzjoni tieghu formalment[1]. Il-Perit Mallia ddikjara illi xorta hareg il-permess tal-MEPA u ezebixxa il-permess DOK P1[2], u waqt li DOK P2[3] huwa notament li jindika illi kienet il-Qorti li kellha tippronunzja l-falsita o meno tad-dikjarazzjoni ta' sid ta' proprjeta'.

In-Nutar Herbert Cassar a fol 87, ikkonferma li kien irrediga t-testment tal-genituri tal-attur u ezebixxa DOK HC1[4] , dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Antonia Spiteri, omm l-attur. In-Nutar Cassar ikkonferma li l-fond 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun iddivolva fuq l-attur.

Gew ezebiti kopja formali tal-atti tal-Mandat tal-Inibizzjoni Numru 257/2012/1 MCH fl-ismijiet Joseph Spiteri vs John Mary sive Jimmy Bonavia deciz 16 ta' Marzu 2012, - vide fol 104A et seq.

Permezz ta' nota, il-konvenut Bonavia ezebixxa rapport tal-Perit Joseph Zerafa Boffa vide fol 114 et seq.

A fol 123 gie ezebit rapport tall-Perit Alistair Avallone rigwardanti x-xoghlijiet li l-intimat talab li jsiru fil-mori tal-kawza.

Il-Perit Joseph Zerafa Briffa a fol 151 xehed b'referenza ghax-xogholijiet li l-intimat talab li jitwettqu pendente lite.

In-Nutar Dr. Carmelo Gafa a fol 153 ikkonferma li huwa irrediga l-kuntratt ta' donazzjoni tal-proprjeta' 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun da parti tal-genituri tal-intimat lil-istess intimat, u dana permezz tal-kuntratt datat 18 ta' Awissu 2010 b'DOK GS14[5].

F'dan il-kuntratt, illi fih in-Nutar kien gie ezentat milli jwettaq is-soliti ricerki, gie iddikjarat li l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat permezz ta preskrizzjoni "stante di d-donatarji ilhom jabitaw f'din id-dar, bhala l-unika residenza taghhom minn 1962".[6]

John Mary sive Jimmy Bonavia xehed[7] illi huwa joqghod adjacenti ghall-fond tal-attur. Il-fond meritu tar-rikors promotorju kien il-fond illi

[1] Vide fol 60
[2] Vide fol 80
[3] Vide fol 84
[4] Vide fol 90 et seq
[5] Vide fol 57
[6] Vide fol 199 Dok JB2
[7] Vide fol 271 et seq.

l-genituri tieghu kienu ghexu fih ghal dan l-ahhar hamsa u hamsin (55) sena. Dan il-fond ghandu indirizz ta' 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun. L-intimat xehed illi huwa talab li jsiru r-ricerki legali fuq dan il-fond u sab illi l-ante-kawza tal-attur cioe' Carmelo Camilleri fil-fatt qatt ma kien akkwista l-fond meritu tar-rikors promotorju. Bonavia ezebixxa r-ricerki legali DOK JB1[8], JB2[9] u JB3[10]. L-intimat Bonavia sostna li wara li rrizultalu li l-fond in kwistjoni ma kienx fir-realta' ta' Guiseppe Spiteri Senior (missier l-attur) il-genituri tal-intimat kienu effetwaw id-donazzjoni tal-fond lilu kif jirrizulta minn DOK JB2.

Ikkonsidrat:

It-talbiet tal-attur huma tnejn, u cioe';

1. Dikjarazzjoni minn din l-Qorti li l-atturi huma proprjetarji tal-fond 5/6 fit-Triq it-Tavlin gia Triq San Gwann, Sqaq Nru. 1 Zejtun;

2. Li l-Qorti "tinibixxi definitivament lill-intimati milli jezejwixxu strutturali kwalsiasi fil-fond fuq indikat";

L-intimat eccepixxa li:

1. Huwa kien il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

2. Li t-talba tal-attur kif postulata ma tistax tirnexxi;

Ikkonsidrat**:**

Mill-mod kif giet postulata l-azzjoni attrici, l-Qorti taghraf illi l-bazi tal-azzjoni odjerna ma tistax tkun ghajr dik ta' *actio rei vendicatoria*.

L-*actio rei vindicatoria* hija regolata mill-**Artikolu 322 tal-Kodici Civili** li jghid:

> "*Bla hsara ta' fejn il-ligi tghid xort'ohra, is-sid ta'haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull pussessur*."

Illi azzjoni ta' din ix-xorta tehtieg da parti tal-proponent taghha, l-prova dijabolika fis-sens li l-attur irid jipprova, li 'l hinn minn kull dubju, li huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Il-konvenut ma' jehtieglu javvanza l-ebda difiza u ma jehtieglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju (vide "Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici" – 28 ta' Mejju 2003 - Cit Nru: 2214/00/GV).

Illi ntqal ukoll fl-istess sentenza li:

---

[8] Vide fol 202

[9] Vide fol 199

[10] Vide fol 203

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."

Dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun piena u konvincenti; u 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, l-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 (Vol. XXXV.ii.518).

Il-gurisprudenza taghna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju, (Enfasi ta' din il-Qorti) (vide "Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et", Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958);

Illi fis-sentenza "It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut" (P.A. (PS) – 28 ta' Marzu 2003 - Cit Nru: 745/89/PS) saret referenza ghall-gurisprudenza in materja:-

> *"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozittivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "melior est condition possidentis", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. ("Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et*", *Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980);"*

Kif qalet l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-Sentenzi Allwares Limited et vs Emanuel Cuschieri[11] et u Mary Spiteri et vs Carmel Cortis[12], huwa principju stabbilit millgurisprudenza lokali li l-prova rekwizita hija dik li turi titolu originali minghajr ebda ombra ta' dubju, netta u inekwivoka[13]. Din il-prova hija maghrufa bhala l-probatio diabolica, proprju minhabba d-diffikulta` sabiex tingieb tali prova.

Dan il-principju gie rikonoxxut f' diversi sentenzi mill-Qrati taghna. Hekk per ezempju Fenech vs Debono (PA 14.3.1935 Vol XXIX.II.488):

> *"kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-pussessur konvenut" u izjed ' quddiem: "anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubbju*".

[11] Deciza fil-11 ta' Gunju 2013 [Cit. Numru 1049/2005] - Imhallef Anna Felice.
[12] Deciza fil-14 ta' Gunju 2013 [Cit. Numru 770/2009] - Imhallef Gino Camilleri.
[13] Giuseppe Borg vsGuzeppi Buhagiar, Qorti tal-Appell 1958

Hekk ukoll f' Copperstone vs Grech (Vol XXXV.II.518) :

> "Jekk r-rivendikant ma jaghmilx dina l-prova, l-konvenut ma ghandux bzonn jipprova xejn; ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-pussess tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq; u kwindi lanqas huwa tenut kont isostni l-eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant"

Li l-azzjoni rei vendicatoria kienet tirrikjedi l-prova diabolica tat-titolu assolut mill-attur, huwa sorrett minn gurisprudenza ampja u f'dan is-sens il-Qorti taghmel accenn ghas-sentenzi fl-ismijiet Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et" Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958; Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici" – 28 ta' Mejju 2003 per Onor. Imh. Dr. G. Valenzia; Lucrezia Cassar et vs. Filippo Spiteri nomine et (28/04/1948, Vol. XXXIII – 1-266);

Il-gurisprudenza aktar ricenti pero tammetti anqas rigorosita' fil-provi tal-attur u f'kazijiet fejn it-titoli tal-proprieta jindikaw livell gholi ta diffikolta, gie ammess il-koncett ta "l-meglior titolo". Dan il-hsieb legali jemena mill-awturi Aubry et Rau u l-Mazzoni li dwar azzjoni rei vendicatoria, fisser is-segwenti:

> *"La proprieta'… e' un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove 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. Ove 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 probation diabolica. Sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non <u>la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto</u>. 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' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….

Del resto la prova della propreta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico. Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali." (Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131 - 134, p. 207 et seq.)

(Enfasi ta din il-Qorti)

Infatti fis-sentenza fl-ismijiet L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe et" (P.A. (TM) – 17 ta' Marzu 2005 - Cit Nru : 2735/97/TM)) dan il-hsieb gie abbraccat mil-Qrati taghna fejn inghad:

"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".

(Enfasi ta din il-Qorti)

Ikkonsidrat:

Din il-Qorti gharblet bir-reqqa ix-xhieda prodotta mill-kontendenti u ssib illi l-provi mmresqa mir-rikorrenti ma jwasslux biex jissodisfaw l-oneru tal-provi u cioe' fuq preponderanza ta' provi, illi l-art in kwistjoni hija fil-fatt tar-rikorrenti. Dan qieghed jinghad il-ghaliex apparti d-denunzja ta' Antonia Spiteri (omm l-attur) hemm nuqqas ta' provi, u provi fjakki, sfokati u dubbjuzi ghal-ahhar, dwar il-provenjenza tal-art in kwistjoni mill-ante-kawza ta' Guiseppe Spiteri. In fatti l-attur jghid illi l-ante-kawza tieghu kienu xtraw l-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Dicembru 1920 u ezebew ricerki a fol 30 et seq u precizament DOK JS5[14] a fol 38. Il-Qorti pero taghmel accenn ghan-nota tal-insinwa 3383 a fol 38 li minkejja li tindika bejh ta' art, li sar fid-19 ta Dicembru 1920, b'ebda mod ma gie indikat il-post preciz li kien qed jinxtara. Di piu' kopja formali ta dan il-kuntratt qatt ma gie ezebit. Apparti minn dan, il-Qorti bl-ebda mod ma tista' tistrih fuq id-denunzja ta' Antonia Spiteri l-ghaliex kif inhu risaput:

Il-mod tal-akwist tal-propjeta jiddistingwi ruhu bejn originali u derivattiv. Huwa titolu originali dak li l-bazi tieghu ma jidddependiex minn titolu precedenti. Titolu derivattiv hu dak li jsehh bit-trasmissjoni ta' dritt minn soggett tad-dritt ghal iehor. Ezempju tipiku ta' akkwist originali hija l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tlettin sena, li ma tiddependiex minn akkwist minghand haddiehor. Hu biss fil-kaz ta' akkwist derivattiv li jigi applikat l-principju li l-akkwist jiddependi mill-esistenza tad-dritt talawtur. Il-konsegwenza hi li l-akkwist b'titolu originali hu aktar b'sahhtu minn titolu derivattiv, ghas-semplici raguni li fil-kaz tal-ahhar jista' jikollok sitwazzjoni li persuna takkwista dritt minghand min mhuwiex sid. Iz-zewg partijiet jaghmlu riferenza ghall-kuntratti ta' divizzjoni. L-Perit Legali flimkien mal-perit tekniku ezaminaw il-kuntratt voluminuz tad-divisjoni li gie ipprezentat recentement u li fuqu jistriehu il-konvenuti u l-kjamati in-kawza (aktar il-fuq saret riferenza ghalih bhala Dokument DD). ***F'dan il-****kuntratt kif solitu jsir f'kuntratti simili, ma tirrizultax il-provenjenza tal-propjetajiet komuni li gew assenjati lil-partijiet koncernati. Ghaldaqstant ghal fini ta' titolu, dan il-kuntratt huwa biss dikjarazzjoni tal-propjeta u ma jaghtiex il-konvenuti titolu assolut tal-propjeta li qed jirreklemaw l-istess konvenuti.*

Mill-assjem tal-provi jirrizulta li l-attrici kellha l-pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghall-aktar minn tlettin sena tal-art in kwistjoni. It-titolu naxxenti mid-dokumenti esebiti mill-konvenuti Briffa Brincati jikkonsistu principalment fil-kuntratt tad-divizzjoni. Huwa principju assodata fil-gurisprudenza taghna illi l-valur ta' kuntratt ta' divizzjoni mhux attributtiv imma dikjarattiv ta' propjeta. Din id-dikjarazzjoni flimkien mal-fatt li il-konvenuti ma kellhomx il-pussess materjali tal-art mertu ta' din il-kawza, fil-fehma tal-Qorti, ma

[14] Vide affidavit ta' Joseph Spiteri fol 18

jammontax ghall-akkwist ta' propjeta u konsegwentement ma jirbahx fuq it-titolu tal-attrici. Naturalment dana jghodd ukoll fil-konfront tas-socjeta kjamata in kawza Olive Gardens Investments Limited li akkwistaw l-art bi titolu tax-xiri minghand il-konvenuti Briffa Brincati.[15]

Illi ghaldaqstant id-denunzja ta' Antonia Spiteri illi permezz taghha hemm indikat illi l-proprjeta' meritu tar-rikors promotorju thalla bi prelegat lil-attur mhu xejn ghajr dikkjarattiv ta' proprjeta' u mhux attributtiv taghha. In oltra kif jirrizulta mill-istess dinunzja l-proprjeta' in kwistjoni ma kienet qatt tappartjeni fil-milja taghha mill-antenati tal-attur il-ghaliex fid-diskrizzjoni ta din il-proprjeta', kif tidher fin-numru 6 a fol 239, Guiseppi Spiteri Senior jidher li seta' kellhu biss nofs indiviz tal-fond indikat.

Illi din il-Qorti rat u ezaminat ukoll r-ricerki effetwati mill-intimat fuq it-titolu pretiz mill-attur u jirrezulta illi missier l-attur kien xtara fit-12 ta' Ottubru 1980 kwint indiviz tal-fond numru 7 Sqaq Numru 1 St' Johns Street Zejtun vide fol 224 u Insinwa Numru 1215; waqt li kien xtara fl-1 ta Lulju 1981 kwint indiviz iehor tal-istess Numru 7 Sqaq Numru 1 St' John's Street Zejtun Insinwa Number 7953/1981. Di piu fit-2 ta' Marzu 1983 l-antenat ta' l-attur kien xtara kwint indiviz iehor tan-Numru 7 Sqaq Numru 1 St' John's Street Zejtun, vide Insinwa Numru 1640/1983 a fol 226. Huwa ghalhekk pertinenti li jigi notat illi l-fond mixtri mill-antenati tal-attur igib in-Numru ta' 7 u mhux 5/6 Sqaq Numru 1 St John's Street Zejtun. Ta' min jinnota in oltre illi l-attur u martu fil-fatt jghixu fil-fond adjacenti ta' dak tal-intimat.

Di piu n-Nutar Carmelo Gafa a fol 279A et seq (waqt li rega ikkonferma l-kuntratt ta' donazzjoni DOK JB2) sostna illi mir-ricerki li kisiblu l-intimat, ma rrizultax illi l-propjeta' 5/6 Sqaq numru 1 St John's Street Zejtun kienet fil-fatt tappartjeni lill-attur.

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza citata aktar il fuq, jinghad illi l-attur f'azzjoni ta' Rei Vendicatoria ghandu jezegwixxi l-prova diabolika tat-titolu tieghu u l-origini tal-istess titolu. Il-Qorti, mil-kuntratti u dokumenti prodotti mil-kontendenti, taghraf illi l-attur ma lahaqx il-livell probatorju rikjest mill-ligi b'mod li lanqas ma jista' wiehed jibda jiddibatti jew jaghmel paragun ta' titoli tal-kontendenti ghas-sejbien tal-"miglior titolo".

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-ewwel talba cioe' id-dikjarazzjoni li proprjeta'5/6 Sqaq numru 1 St John's Street Zejtun tappartjeni lill-attur ghandha tigi michuda.

Il-Qorti tghaddi biex tezamina t-tieni talba tal-attur u cioe' li l-Qorti "tinibixxi definitivament lill-intimati milli jezebwixxu strutturali kwalsiasi fil-fond fuq indikat".

---

[15] Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincati et. Deciza 14 ta' Jannar 2015

Kkonsidrat:

Din it-talba hija intiza sabiex l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 257/2012 jibqghu b'effett ghal zmien indefinit. Minn naha taghha, l-intimat eccepixxa illi din it-talba hija improponibbli.

Il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin fuq dan il-punt hija pjuttost kopjuza, u dejjem gie ritenut illi mandat ta' inibizzjoni ma jistghax ikun in perpetwita’, propju ghaliex in-natura tieghu hija wahda kawtelatorja, intiza sabiex tipprevjeni li jigi rekat dannu ghad-dritt pretiz minn parti, waqt li jkun qed jigi ezaminat u deciz jekk dan id-dritt fil-fatt jissussistix. Ghalhekk, dak li jrid isir wara l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, huwa l-intavolar ta' kawza ghall-jedd pretiz, ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ma jistabilixxix l-ezistenza ta’ drittijiet.

Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet George Xuereb vs Frances Muscat, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fis-26 ta' Lulju 2007, gie rrilevat illi:

> *“[f]ir-rigward tal-ewwel talba din ma tistax tigi milqugha in kwantu l-ligi ma tikkontemplax il-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni perpetwu. Wara l-hrug ta’ mandat kawtelatorju, trid issir il-kawza ghall-jedd pretiz*.”

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet Anthony Saliba vs Neptune's Bar and Restaurant Company Limited deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fis-26 ta' Lulju 2007, intqal illi:

> *“[h]uwa maghruf li wara l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni, il-kawza li ghandha ssir mir-rikorrent hi ghall-jedd pretiz; “Ir-rikorrent ghandu jaghmel il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-mandat…..” (Art. 843[1] tal-Kap. 12) cjoe’ d-dritt sostantiv tieghu*.”

Anke fis-sentenza fl-ismijiet Wilfred Camilleri vs Carmelo sive Charles Muscat noe deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fis-17 ta' Settembru 2010 ukoll gie ritenut illi:

> *“[I]nibizzjoni hu wiehed mill-mezzi kawtelatorji li tipprovdi l-ligi ghal waqt is-smiegh ta’ kawza u xejn iktar. Dak li qeghdin jitolbu l-atturi hu l-hrug ta’ mandat ta’ inibizzjoni perpetwu, li taht il-ligi lokali m’huwiex possibbli*.”

Fis-sentenza fl-ismijiet Salvu Fenech vs Malta Diary Products Limited deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Jannar 2003 gie spjegat illi hemm differenza bejn:

> *“...id-dritt ta' kawtela – cjoe' id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed. Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m' huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat. Il-kwistjoni*

> *kollha hija li ma "tikkonfondi l-kuncett ta' kawtela ma' dik ta' garanzija ta' drittijiet*".
>
> Il-Qorti tqis illi r-rikorrent ma setghax jitlob iz-zamma in effett b'mod perpetwu tal-mandat ta' inibizzjoni, izda minflok kellu jintavola proceduri sabiex jigi kkonfermat l-ewwel nett l-ezistenza tad-dritt pretiz minnu, kif fil-fatt ghamel, u dikjarazzjoni gudizzjarja li l-intimat m'ghandhu l-ebda dritt illi jizviluppa l-proprjeta' in kwistjoni, u cioe' kawza biex tottieni konferma tal-jedd pretiz mir-rikorrent kif tezigi l-ligi.
>
> Gialadarba d-dritt pretiz mar-rikorrenti ma giex accertat guridikament t-tieni talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha."

5. Rat ir-rikors tal-appell tal-attur Joseph Spiteri, li permezz tieghu talab lil din il-Qorti tirrevoka u thassar is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Novembru, 2016, fil-kawza fl-ismijiet premessi u minflok tilqa' t-talbiet attrici, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet tal-konvenuti appellati, bl-ispejjez kontra taghhom.

6. Rat ir-risposta tal-konvenut appellat John Mary sive Jimmy Bonavia, li permezz taghha wiegeb li l-appell odjern ghandu jigi michud u s-sentenza moghtija ghandha tigi kkonfermata.

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

Ikkunsidrat:

8. Illi din hija azzjoni ta' rivendika rigward il-fond li jgib in-numri 5/6 fi Triq it-Tavlin, gia` Triq San Gwann, Sqaq Numru 1, Zejtun, li l-attur isostni li jinsab f'idejn il-konvenuti b'titolu ta' kiri. L-attur qieghed jitlob lill-Qorti

tiddikjara li t-titolu ghall-imsemmi fond huwa tieghu u li l-konvenuti ghandhom jigu inibiti b'mod definittiv milli jwettqu xoghlijiet strutturali fl-imsemmi fond.

9. Da parti taghhom, il-konvenuti wiegbu li t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda peress li l-fond in kwistjoni huwa effettivament proprjeta` taghhom u li t-talba attrici kif imressqa, ma tistax tirnexxi peress li ma hija msejsa fuq ebda disposizzjoni partikolari tal-ligi.

10. L-ewwel Qorti ddecidiet il-kaz billi cahdet it-talbiet attrici in kwantu laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti u astjeniet milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni taghhom.

11. L-attur hass ruhu aggravat bl-imsemmija sentenza u ghalhekk interpona appell minnha. L-aggravji tal-attur huma bazikament erbgha: (i) l-ewwel aggravju jitratta s-siwi tas-sentenza appellata; (ii) il-gurisprudenza; (iii) ir-rizultanzi akkwiziti fil-kawza; u (iv) l-apprezzament tal-ewwel Qorti.

12. In kwantu ghall-ewwel aggravju, jinghad mill-attur appellant li, ghalkemm l-ewwel Qorti gharfet l-azzjoni attrici bhala dik rivendikatorja u ccitat l-Artikolu 322 tal-Kodici Civili li jirregola l-istess azzjoni, huwa kontradittorju li hija ghaddiet sabiex laqghet it-tieni eccezzjoni tal-

konvenuti fis-sens li t-talba mressqa mill-attur ma hija msejsa fuq l-ebda disposizzjoni partikolari tal-ligi. Kwindi l-appellant isostni li s-sentenza appellata hija vvizzjata minn kontradizzjoni fondamentali ghaliex bl-ebda mod ma seta' jitqies possibbli li min-naha l-wahda l-azzjoni attrici hija bbazata fuq disposizzjoni espressa tal-ligi u min-naha l-ohra tintlaqa' t-tieni eccezzjoni sollevata mill-konvenuti li hija dijametrikament l-oppost. F'dan is-sens is-sentenza appellata ma tistax tregi u ghandha tigi mhassra. Inoltre, lanqas ma kien possibbli li l-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni sollevata mill-konvenuti fis-sens li huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni.

13. Ghandu jinghad mal-ewwel li ghalkemm mad-daqqa t'ghajn l-ilment tal-attur appellant jista' jitqies bhala wiehed ragunat, madankollu meta wiehed ihares lejn it-talbiet attrici, dawn ma kinux limitati ghal dikjarazzjoni li l-attur huwa s-sid tal-fond in kwistjoni, izda saret talba ohra, dik li l-Qorti tinibixxi definittivament lill-intimati milli jezegwixxu kull xoghol strutturali kwalsiasi. Huwa mifhum li t-tieni eccezzjoni tal-konvenuti nghatat f'dan is-sens. Fil-fatt l-ewwel Qorti rriteniet li l-attur ma jistax jitlob iz-zamma in effett b'mod perpetwu il-mandat ta' inibizzjoni u kien f'dan is-sens li t-tieni talba attrici giet michuda.

14. Kif gustament osservat mill-ewwel Qorti, koncettwalment mhuwiex possibbli li jintalab u jinghata estensjoni permanenti tal-effett ta' mandat

ta’ inibizzjoni. Din il-Qorti fis-sentenza taghha tal-25 ta’ April, 2008, fil-kawza fl-ismijiet **Victor Zammit et v. Joseph Cortis et,** ghamlet referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Carmela Aquilina v. Francis Aquilina noe**, ukoll deciza minn din il-Qorti, fis-27 ta' Novembru 1991, fejn inghad:

> *"Il-ligi ma tikkontemplax il-possibilita` ta' mandat kawtelatorju permanenti - kif timplika l-pretensjoni ta' l-attrici ........ d-dritt ta' kawtela - cioe` dritt procedurali - m'huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed kif qed tghid l-attrici. Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m'huwiex id-dritt li taghmel il-mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat."*

15. Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, filwaqt li l-attur ressaq l-*actio rei vendicatoria* fuq il-fond in kwistjoni, ghamel talba wkoll li l-konvenuti jigu inibiti permanentement milli jezegwixxu kull xoghol strutturali fil-fond imsemmi. Filwaqt li l-ewwel talba attrici, dik rivendikatorja, kienet titratta affermazzjoni tad-dritt ta’ proprjeta` fuq il-fond in kwistjoni li saret regolarment, it-tieni talba li fiha qeghda bazikament tintalab il-proroga permanenti tal-mandat ta’ inibizzjoni, saret minghajr ma kienet preceduta minn talba gudizzjarja li l-konvenuti m’ghandhom l-ebda dritt jizviluppaw il-fond in kwistjoni. Huwa f’dan is-sens li l-ewwel Qorti qalet li d-dritt pretiz mill-attur ma giex accertat guridikament u ghalhekk ma setghetx tilqa’ t-tieni talba attrici, mentri laqghet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti, *stante* li l-ligi ma tikkontemplax sitwazzjoni fejn mandat kawtelatorju ta’ inibizzjoni jinghata effett permanenti. Isegwi li ghal din ir-raguni, ma jistax jinghad li s-sentenza tal-ewwel Qorti hija vvizzjata minn kontradizzjoni in kwantu t-tieni

eccezzjoni tal-konvenuti ma ntlaqghetx fil-konfront tal-azzjoni rivendikatorja, izda fil-konfront tat-talba attrici ghal inibizzjoni definittiva milli l-konvenuti jezegwixxu x-xoghol strutturali. Ghalhekk l-ewwel aggravju ser jigi michud.

16. Fit-tieni aggravju tieghu l-attur appellant jikkritika l-ewwel Qorti sa fejn jinghad minnha li l-prova mehtiega fl-azzjoni rivendikatorja hija dik li turi titolu originali inekwivoku u minghajr ebda dubju, mentri l-gurisprudenza aktar recenti tammetti anqas rigorozita` fil-provi tal-attur. Jaghmel referenza ghall-gurisprudenza fis-sens li fl-*actio rei vendicatoria* l-attur irid jipprova t-titolu tieghu *erga omnes,* kwindi irid jipprova li t-titolu tieghu huwa wiehed assolut, filwaqt li fejn iz-zewg partijiet ikunu qeghdin jirreklamaw titolu ta' proprjeta` fuq l-istess art, kif inhu l-kaz in ezami, allura b'applikazzjoni tal-azzjoni *publiciana,* ikun irid isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi reklamati mill-kontendenti fil-kawza. F'dan l-ahhar kaz, jirreferi ghall-gurisprudenza fis-sens li l-attur ma jkunx mehtieg minnu li jipprova titolu originali, izda bizzejjed li jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

17. Il-konvenut appellat fir-risposta tieghu jishaq li l-prova mehtiega f'dan il-kaz tibqa' dik imsejha djabolika. Huwa ma jaqbilx li jkun hemm dipartizzjoni minn din il-linja meta jinghad li l-aqwa prova tkun bizzejjed. Il-livell u l-grad tal-prova m'humiex ibbazati fuq probabilita` izda lil hinn

minn dubju ragonevoli, tant li l-prova trid tkun wahda diretta, cara u rribatibbli. Jikkontendi li l-attur ma ressaqx il-prova mehtiega sabiex l-azzjoni rivendikatorja tirnexxi. Filwaqt li jaghmel referenza estensiva ghall-gurisprudenza in materja, il-konvenut appellat jinsisti li s-sentenza appellata hija gusta peress li l-attur ma rnexxilux iressaq provi konvincenti dwar it-titolu tieghu.

18. Bhala konsiderazzjonijiet ta' natura legali li tinstilet mill-gurisprudenza l-aktar recenti, jista' jinghad li l-azzjoni ta' rivendika hija wahda li titfa' piz qawwi fuq min jaghmilha, peress li jrid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tieghu fuq il-proprjeta` li jrid jiehu lura f'idejh. F'dan il-kuntest, jinghad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawza bhal din huwa gholi tant li tissejjah *probatio diabolica.* Fl-azzjoni rivendikatorja m'huwiex bizzejjed li l-attur jipprova li l-proprjeta` rivendikata m'hijiex tal-konvenut. Fil-fatt, il-konvenut m'huwiex tenut li jipprova xejn, dan sakemm ma jressaqx l-eccezzjoni li t-titolu tal-proprjeta` in kontestazzjoni tinsab vestita fih. Hekk kif il-konvenut ma jiddefendix ruhu fuq bazi tal-pussess izda jivvanta titolu, allura tabilhaqq il-Qorti jkollha tidhol f'ezami ta' dak it-titolu vantat mill-konvenut. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm l-ewwel issir il-prova da parti tal-attur rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx, il-konvenut ghandu jirbah il-kawza. F'kaz ta' dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, dan imur favur il-konvenut possessur. Jinghad ukoll li f'kawza

rivendikatorja, huwa mehtieg li l-attur igib prova ta' titolu originali u mhux derivattiv.

19. Kif inghad minn din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-27 ta' Marzu, 2015, fil-kawza fl-ismijiet **Marija Mifsud et v. Theresa Cassar et**:

> "*30. Kif inhu risaput, ghalkemm tradizjonalment l-attur f'din l-azzjoni ghandu jipprova t-titolu tieghu minghajr ombra ta' dubju (u cioe` jipprova titolu originali), fis-snin ricenti gie accettat mill-qrati taghna li hu bizzejjed li jipprova li ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Ovvjament dan ikun il-kaz 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. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr il-htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum rassodat fid-duttrina. Din l-estenzjoni tal-portata tal-actio rei vindicatoria giet inferita mill-qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman.*[16]
>
> ***31. Issa qabel ma jsir l-ezami komparattiv tat-titoli tal-kontendenti fuq il-haga in disputa huwa l-attur li jrid jipprova t-titolu allegat minnu. Issir riferenza ghall-gurispudenza rilevanti f'dan ir-rigward kif ser jinghad:***
>
> ***32. L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta 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.[17] Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta tieghu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm issir il-prova msemmija da parti tar-rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx huwa ghandu jirbah il-kawza. Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur.[18] Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piz tal-prova billi juri t-titolu tieghu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, unici u indubbi, it-titolu proprju.[19] Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-Qorti ma jinhtigilhiex tidhol fl-ezami tal-allegat titolu tal-konvenut ghaliex f'dik l-eventwalita xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod li hu l-proprjetarju***

---

[16] Sebastian Vella et v. Charles Curmi (Q Appell. 28 ta' Frar 2014)

[17] Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)

[18] Perit Carmel Falzon v. Alfred Curmi (Prim'Awla 5 ta' Ottubru, 1995)

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

> ***permezz ta' xi titolu, jew bi preskrizzjoni jew b'xi mod iehor****. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jezistix, jinkombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'sahhitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi ghalih b'titolu b'sahhtu u cert.*[20]*"*

(enfasi ta' din il-Qorti).

20. Hekk ukoll, f'sentenza aktar recenti ta' din il-Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2018, fil-kawza fl-ismijiet **Richard England et v. Joseph Muscat,** hemm inghad li fl-azzjoni rivendikatorja l-attur ghandu juri titolu originali u mhux bizzejjed li l-attur juri titolu derivattiv, anke meta l-konvenut jivvanta titolu fuq l-istess proprjeta`. Huwa fil-kaz fejn iz-zewg kontendenti fil-kawza jippretendu li t-titolu fuq il-haga tkun gejja mill-istess awtur, li huwa bizzejjed ghall-attur li jipprova titolu derivattiv u mbaghad isir ezami komparattiv biex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu:

> *"…**strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità**. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria "lite".* (enfasi ta' din il-qorti)

21. Fid-dawl ta' dawn il-principji, din il-Qorti tqis li l-attur appellanti lanqas m'ghandu ragun fit-tieni aggravju tieghu, in kwantu l-azzjoni mressqa minnu hija dik rivendikatorja u allura jmiss lill-istess attur li jaghti prova shiha u assoluta ta' titolu originali, sabiex jipprova d-dritt ta'

[20] Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)

proprjeta` vantata minnu. Huwa biss wara li l-attur jirnexxilu jaghmel dik il-prova mehtiega, li jkun imiss lill-konvenut l-oneru li juri titolu originali li jeghleb dak tal-attur. (Ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tal-14 ta' Marzu, 2019 fil-kawza fl-ismijiet **G & Z Construction Limited v. Vincent Gauci et.**)

22. Fit-tielet aggravju tieghu, l-attur jaghmel referenza ghas-segwenti rizultanzi processwali li fuqhom isejjes it-titolu tieghu:

(a) in-nota tal-insinwa esebita in atti a fol. 38, li permezz taghha jirrizulta li Carmelo Camilleri akkwista qrib it-totalita` tal-kwoti ndivizi posseduti fuq il-fond 5 u 6 fi "Strada San Giovanni", "vicolo primo", iz-Zejtun;

(b) l-imsemmi Carmelo Camilleri u martu Elena Camilleri permezz ta' testment *unica charta* esebit in atti a fol. 46, hallew lis-superstiti fosthom bhala eredi universali;

(c) bl-ahhar testment taghha, esebit a fol. 23 tal-process, Elena Camilleri halliet bhala eredi universali taghha lil Giuseppe Spiteri, missier l-attur appellant.

(d) permezz tat-testment tieghu, esebit a fol. 39 tal-process, missier l-attur halla b'titolu ta' prelegat lill-attur appellant *inter alia* il-fond urban numru hamsa (5) St. John Street, Sqaq Numru 1, Zejtun, bil-gardina adjacenti li ghandha bieb iehor

fl-istess sqaq, li jgib in-numru sitta (6), mikri lil Peppi tan-Nicc (ara raba' artikolu tat-testment citat);

(e) l-imsemmija proprjeta` giet denunzjata regolarment lill-Gvern, kemm meta gie nieqes missieru (fol. 104 A71), kif ukoll saret fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-assi meta giet nieqsa omm l-attur (fol. 92 para. 6).

L-attur appellant jilmenta li ghalkemm il-konvenuti jeccepixxu li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni, kemm il-konvenut, kif ukoll missieru, fis-sena 2002, kienu xehdu fi proceduri separati ta' spoll li huma kienu ilhom jikru l-fond in kwistjoni minghand missier l-attur sa mis-sena 1981 (ara fol. 65 u 66 tal-process). Filwaqt li fis-sena 2010 sar kuntratt ta' donazzjoni li permezz tieghu l-konvenut akkwista permezz tal-istess kuntratt (ara kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafa a fol. 57 tal-process) minghand il-genituri tieghu, l-fond in kwistjoni, li jinghad li gie akkwistat b'titolu ta' preskrizzjoni, peress li l-genituri kienu ilhom jghixu hemm mis-sena 1962.

23. Jibda billi jinghad fir-rigward ta' dan it-tielet aggravju, li l-attur isejjes it-talba tieghu fuq dak li jsejjah "akkwist **<u>qrib it-totalita`</u>** tal-kwoti ndivizi posseduti tal-fond 5 u 6 fi Strada San Giovanni, iz-Zejtun". Mhux car kemm huwa s-sehem indiviz li jappartjeni lill-attur u kif inghad drabi ohra, f'cirkostanzi simili, kien ikun ghaqli ghall-integrita` tal-gudizzju li jissejjah is-sid tas-sehem l-iehor, jew personalment jew permezz ta' kuraturi jekk

mhuwiex maghruf ghall-fini tal-integrita` tal-gudizzju (ara s-sentenza **England et v. Muscat** ta' din il-Qorti citata qabel).

24. Inoltre, kif osservat qabel, fl-ezami tat-tieni aggravju, m'huwiex korrett li tghid li peress li l-konvenut ivvanta titolu, l-attur huwa mehlus milli jaghmel prova shiha u assoluta tat-titolu tieghu u li jrid jaghmel biss prova ta' titolu ahjar. Meta wiehed jezamina l-provi mressqa mill-attur in sostenn tal-pretensjoni tieghu, wiehed ma jistax ma josservax li kien mistenni mill-attur li jressaq fl-atti kopja tal-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Dicembru, 1920 ta' diversi ishma ndivizi u mhux semplici nota ta' iskrizzjoni! Din il-Qorti rat l-verzjoni tan-nota ttajpjata a fol. 385 tal-process, li minnha jirrizulta li l-bejgh kien jitratta "*luogo di case Zeitun, Strada San Giovanni vicolo Primo N. 5 e 6*" u mhux art kif inghad mill-ewwel Qorti, izda min-nota originali tirrizulta korrezzjoni tan-Numru tal-fond (minn N. 56 ghal N. 5 e 6), li qajla jista' jinghad hija konvincenti. Kunsidrat li l-katina ta' atti sussegwenti li fuqhom jistrieh l-attur, huma lkoll ta' natura derivattiva li minnhom ma tirrizulta l-ebda provenjenza, din il-Qorti taqbel perfettament mal-konkluzjoni tal-ewwel Qorti fis-sens li l-attur appellant ma lahaqx il-livell probatorju mehtieg, sabiex jirnexxi fl-azzjoni mressqa minnu, b'tali mod li l-oneru tal-prova lanqas biss gie spustat ghal fuq il-konvenuti. Ghalhekk mhux mehtieg li tigi nvestita l-pretensjoni ta' titolu tal-konvenut. Isegwi li dan it-tielet aggravju tal-attur ukoll ma jistax jintlaqa'.

25. Fl-ahhar aggravju tieghu, l-attur appellant jilmenta mill-apprezzament tal-ewwel Qorti meta (a) jinghad minnha: "*kif jirrizulta mill-istess dinunzja l-proprjeta` in kwistjoni* ***ma kienet qatt tappartjeni fil-milja taghha mill-antenati tal-attur*** *il-ghaliex fid-diskrizzjoni ta din il-proprjeta`, kif tidher fin-numru 6 a fol 239, Guiseppi Spiteri Senior jidher* ***li seta' kellhu biss nofs indiviz tal-fond indikat."*** Mentri jirrizulta li n-nofs indiviz l-iehor tal-fond kien gie ddenunzjat wara l-mewt ta' Antonia Spiteri, mart l-istess Giuseppe Spiteri. Kif ukoll (b) meta nghad minnha li "*n-Nutar Carmelo Gafa a fol 279A et seq (waqt li rega ikkonferma l-kuntratt ta' donazzjoni DOK JB2) sostna illi mir-ricerki li kisiblu l-intimat, ma rrizultax illi l-proprjeta` 5/6 Sqaq numru 1 St John's Street, Zejtun kienet fil-fatt tappartjeni lill-attur*"; in-Nutar Gafa xehed li wara li ppubblika l-kuntratt ta' donazzjoni bbazat fuq l-akkwist bi preskrizzjoni, qal li minn ezami tar-ricerki li ghamel wara, moghtija lilu mill-konvenut, ma rrizultalux li l-attur kien proprjetarju tal-fond in kwistjoni. L-attur jishaq li minn ezami komparattiv tat-titoli rispettivi kellu jirrizulta li l-attur ghandu titolu ahjar.

26. In kwantu dan l-ahhar aggravju tal-attur appellant jissejjes fuq l-apprezzament maghmul mill-ewwel Qorti, li skont l-appellant huwa zbaljat, bhala regola generali din il-Qorti bhala qorti ta' revizjoni ma tiddisturbax facilment id-diskrezzjoni u l-evalwazzjoni tal-provi maghmula mill-ewwel Qorti, hlief meta l-apprezzament tal-provi jkun sar b'mod

manifestament hazin jew li tkun sodisfatta li tkun ser tigi kommessa ingustizzja jekk ma tintervjenix. Fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-18 ta' Lulju, 2017, fil-kawza fl-ismijiet **Therese Pace v. Carmela Borg**, nghad li:

> "*Din il-Qorti pero' tapprezza wkoll li xorta hu d-dover taghha li tezamina sewwa l-provi mressqa u barra minn hekk, huwa wkoll importanti li l-istess provi u l-konkluzjonijiet ta' kif graw il-fatti in kwistjoni jigu evalwati sewwa u interpretati skont il-ligijiet taghna u l-gurisprudenza l-aktar recenti u kostanti fil-materia." [App. Attard v Direttur tas-Sahha, 31 Mejju 2014, riprodotta b' approvazzjoni fil-kawza App.S Joseph John Parnis vs Mary Parnis, 31 Ottubru 2014].*

Fid-dawl tal-premess, wara li din il-Qorti vverifikat ukoll il-fondatezza ta' dan l-ahhar aggravju sollevat mill-attur appellant, tinnota li ghalkemmm huwa minnu li tabilhaqq saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* meta giet nieqsa omm l-attur, tan-nofs indiviz l-iehor tal-istess fond, li tinsab esebita bhala Dok. HC1 a fol. 90 *et seq* tal-process, ma jirrizultax li dan l-izball tal-ewwel Qorti milli tiehu konjizzjoni ta' dan l-att, ibiddel mill-konkluzjoni tal-ewwel Qorti, in kwantu dan l-att ukoll huwa wiehed ta' natura dikjarattiva u ghalhekk m'huwiex bizzejjed biex isejjes il-prova mehtiega tat-titolu fl-attur appellant.

27. Hekk ukoll, ghalkemm jista' jinghad li huwa mill-aktar inkongruwu, li n-nutar in kwistjoni xehed li ezamina r-ricerki dwar it-titolu vantat mill-attur, wara li sar il-kuntratt ta' donazzjoni tal-fond favur il-konvenut, li kien ibbazat fuq titolu akkwizit bil-preskrizzjoni, tali prova, kif spjegat qabel, hija rrelevanti ladarba l-attur ma rnexxielux jiskariga l-oneru tal-prova

impost fuqu bl-azzjoni rivendikatorja mressqa minnu. Isegwi li lanqas dan l-ahhar aggravju ma jista' jwassal ghal dak mitlub mill-attur.

Decide

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti qeghda tichad l-appell imressaq mill-attur appellant u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Novembru, 2016, fil-kawza fl-ismijiet premessi, fl-intier taghha.

L-ispejjez taz-zewg istanzi jkunu a karigu tal-attur appellant.

Mark Chetcuti Prim Imhallef	Joseph R. Micallef Imhallef	Tonio Mallia Imhallef

Deputat Registratur
gr