QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta l-1 ta' Frar 2022

Numru

Rikors Numru 857/12 TA

Carmelo u Maria Sacco konjuġi Sacco (ID 245965M u 177865M rispettivament)

vs

Joseph Farrugia (ID239052M) u b'digriet tad-19 ta' Frar 2019 stante l-mewt ta' Joseph Farrugia fil-mori tal-kawża, il-ġudizzju ġie trasferit f'isem Emanuele Farrugia (ID 417156M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Atturi ippreżentat fit-28 ta' Awwissu 2012 u maħluf minn Carmelo Sacco fl-istess jum li permezz tiegħu talbu s-segwenti:-

"Dikjarazzjoni

1. Illi huma is-sidien ta' l-ghalqa maghrufa bhala tal-Harruba l-Kbira, sive ta' Sibjuna sive Ta' Ranzija, accessibli minn sqaq bla isem li jaghti ghal fuq Triq Ghar Hasan, Benghajsa limiti ta' Birzebbugia tal-kejl ta' circa elf mija u hamsa u ghoxrin metri kwadri (1125mk) u dan wara illi akkwistaw l-istess permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Mario Bugeja fis-16 ta'

Dicembru 1994 (dokument 'CS1'), liema art hija indikata fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt.

2. Illi l-konvenut huwa sid ta' porzjon ta' ghalqa fil-limiti ta' Birzebbugia, kontrada 'Ta Binghajsa' jghidulha 'Tan-Nanna' jew 'Ta' Ranzija' tal-kejl ta' cirka tomna u parti wahda minn ghaxra ta' tomna cirka elf mitejn u sebgha u tletin metru kwadru (1237m2), hekk kif akkwistata permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Joseph Felix Abela fid-9 ta' Marzu 1987 (dokument 'CS2') liema art hija indikata fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt.

3. Illi l-proprjeta` tar-rikorrenti u dik tal-konvenut huma adjacenti izda l-konvenut uzurpa parti mill-ghalqa tar-rikorrenti u approprja parti mill-ghalqa tar-rikorrenti billi okkupaha u dan ghad-detriment tar-rikorrenti;

Raguni tat-Talba

4. Illi b'konsegwenza ta' l-agir illegali tal-konvenut, ir-rikorrenti qeghdin jigu mcahhda mill-art proprjeta taghhom billi dina qeghda tigi okkuppata minghajr titolu validu mill-konvenut;

5. Illi l-konvenut gie interpellat anke permezz ta' ittra ufficjali sabiex jizgombra mill-parti ta' l-ghalqa tar-rikorrenti li huwa okkupa izda baqa' inadempjenti;

Talbiet

Ghaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu lil dina l-Onorabbli Qorti sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ohra necessarja u opportuna, joghgobha:

i. Tiddikjara li r-rikorrenti huma sidien tal-ghalqa maghrufa bhala tal-Harruba l-Kbira, sive ta' Sibjuna sive Ta' Ranzija, accessibli minn sqaq bla isem li jghati ghal fuq Triq Ghar Hasan, Benghajsa limiti ta' Birzebbugia tal-kejl ta' circa elf mija u hamsa u ghoxrin metri kwadri (1125mk);

ii. Tiddikjara li l-konvenut invada l-art tar-rikorrenti billi okkupa parti mill-ghalqa minnhom akkwistata bil-kuntratt ippubblikat fis-16 ta' Dicembru 1994 minn Nutar Dottor Mario Bugeja;

iii. Tordna lill-konvenut jizgombra minn dik il-parti ta' l-art li giet minnu okkupata b'mod illegali u minghajr titolu validu u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti;

iv. Tordna lill-konvenut jirripristina dik il-parti ta' l-art minnu abbuzivament okkupata u dan fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti u dan anke taht id-direzzjoni ta' perit arkitett mahtur minn dina l-Onorabbli Qorti ghal dan il-ghan;

v. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex jaghmlu dawk ix-xoghlijiet mehtiega fin-nuqqas tal-konvenut;

vi. Tillikwida d-danni sofferti mir-rikorrenti, u tikkundanna lill-konvenut ihallas l-istess danni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali. Il-konvenut huwa ingunt in subizzjoni."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Konvenut Joseph Farrugia ippreżentata u maħluf minnu fit-8 ta' Ottubru 2012 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

"1. Illi huwa ma ha l-ebda parti mill-art ta' l-atturi ghaliex kienu l-istess atturi li bnew il-hajt divizorju ta' bejn iz-zewg propjetatjiet u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-ossevanza tal-gudizzju.

2. Illi mhux minnu li l-konvenut ghamel xi agir illegali u mhux minnu wkoll li l-konvenut okkupa xi parti mill-art ta' l-atturi ghaliex kienu l-atturi li bnew il-propjeta taghhom u kienu huma li bnew il-hajt divizorju bejn il-propjeta tal-partijiet, fi zmien meta l-istess konvenut kien qieghed l-Awstralja.

3. Illli peress li l-konvenut m'ghamel l-ebda att kif imsemmi mill-atturi, izda kienu l-atturi li 'ddividew' il-propjetajiet bil-hajt divizorju li tellghu meta bnew id-dar taghhom, ma jista' qatt jirrizulta li l-konvenut invada xi propjeta ta' haddiehor.

4. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez konra l-istess atturi. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri ohra permessi bil-ligi."

Rat li l-Konvenut ipprevala ruħu mit-talbiet attriċi u ppreżenta kontro-talba kontestwalment mar-risposta ġuramentata li permezz tagħha ssottometta s-segwenti talbiet rikonvenzjonali:-

"1. Illi konvenut kellu porzjon ta' art fil-limiti ta' Benghajsa jghidulha 'Tan-Nanna' jew 'Ta' Ranzija' b'kejl ta' circa 1237m2 izda fil-kuntratt ta' l-akkwist kien hemm imnizzel il-kliem: '<u>izda fiha kemm fiha kejl b'dak li fiha</u>, tmiss minn nofsinhar u mil-Lbic ma' raba' ta' Liberata Camilleri u mill-punent ma' raba ta' Filippo Zammit jew irjieh verjuri kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' sittax-il centezmu u sebgha millezmi, minn haga ohra franka u libera u bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha. <u>Pjanta ta' din il-bicca art jew raba' qeghda tigi hawn mehmuza markata b'ittra "A"</u>. (ara kuntratat tal-akkwist ta' Joseph Farrugia markat DOK JF1, anness ma' din il-kontro-talba, pagna 3 para. 4).

2. Illi effettivament l-art kellha kejl ta' 1560m2 kif indikat fl-istess pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist tal-konvenut DOK JF1.

3. Illi l-atturi ghar-ragunijiet taghhom, meta annettew il-pjanta ta' l-akkwist tal-konvenut mar-rikors guramentat taghhom, hallew nofs il-pjanta barra biex ma jurux il-kejl veru tal-propjeta tal-konvenut.

4. Illi meta l-konvenut siefer ghal ftit zmien l-Awstralja u gie lura, sab li l-atturi kienu tellghu hajt divizorju bejn il-proprjetajiet tal-partijiet u l-art li kellhom l-atturi bnewha.

5. Illi meta ghamlu dan, l-atturi invadew l-art tal-konvenut u hadulu parti mill-art tieghu. Dan innutah meta gie lura mill-Awstralja ghaliex fost l-ohrajn kellu blata li spiccat fil-propjeta tal-atturi.

6. Illi l-atturi qaghdu jistennew lill-konvenut isiefer sabiex jiehdu l-ligi b'idejhom u jiehdu mill-art tal-konvenut kemm iridu.

7. Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitlob lil din il-Qorti jghogobha:

1. Tiddikjara li l-konvenut huwa l-propjetarju ta' l-art fil-limiti ta' Birzebbuga kontrada 'Ta' Benghajsa', jghidulha 'Tan-Nanna' jew 'Ta' Ranzija', tal-kejl ta' cirka 1237m2 'izda fiha kemm fiha b'dak li fiha' tmiss minn nofsinhar u mil-Lbic ma' raba' ta' Liberata Camilleri u mill-punent ma' raba' ta' Filippo Zammit jew irjieh verjuri kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' 16c 7m, u **skond il-pjanta mehmuza ma' l-istess kuntratt bl-ittra "A".**

2. Tiddikjara li l-atturi invadew il-propjeta tieghu 'l fuq deskritta kif murija fuq il-pjanta annessa ma' DOK JF1 u dan anke b'hatra ta' periti biex istabbilixxu dan.

3. Tordna lill-atturi sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgombraw mill-art ta' l-konvenut li huma hadu abbuzivament.

4. Tordna lill-atturi jergghu jirrispristinaw dik il-parti ta' l-art minnhom abbuzivament okkupata u dan fi zmien li jghogobha tiffissa din il-Qorti.

5. Tawtorizza lill-konvenut illi fin-nuqqas ta' dan jaghmel dawk ix-xoghlijiet mehtiega sabiex jerga' jiehu l-pussess ta' l-art mehuda lilu u dan bi spejjez ta' l-atturi.

6. Tikkundanna lill-atturi ihallsu lill-konvenut dawk id-danni li tistabilixxi din il-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-atturi li huma ngunti ghas-subizzjoni."

Rat ir-risposta tar-rikorrenti għall-azzjoni rikonvenzjonali tal-konvenut datata 12 ta' Diċembru 2012, li permezz tagħha eċċepew is-segwenti:-

> "1. Illi l-art pretiza minn Joseph Farrugia bhala art tieghu ma tappartjanix lilu izda huwa sempliciment qeighed jittenta din il-kontro talba sabiex jittenta jottjeni dikjarazzjoni ta' proprjeta f'ismu minghajr ma ghandu titolu legali u validu fil-ligi;
>
> 2. Illi l-esponenti b'ebda mod ma invadew l-art ta' Joseph Farrugia izda kien l-istess Farrugia li ha u dahal b'mod abbuzziv fl-art proprjeta taghhom.
>
> 3. Illi Farrugia ghandu jigi allokat l-ispejjez kollha tal-kontro talba minnu maghmlua billi din il-kontro talba hija frivola u tinkorpora fih biss l-eccezzjonijiet li l-istess Farrugia ressaq ghat-talbiet maghmula mill-esponenti fir-rikors promotorju;
>
> 4. Illi t-talbiet imressqa minn Joseph Farrugia huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.
>
> 5. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tat-2 ta' Diċembru 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. L-Atturi u l-Konvenut huma proprjetarji ta' żewġ porzjonijiet art adjaċenti f'Bengħajsa limiti ta' Birżebbuġia.

2. L-art tal-Atturi ġiet hekk akkwistata minnhom permezz ta' kuntratt datat 16 ta' Diċembru 1994 (ara a' fol 5). Bis-saħħa ta' dan l-att l-Atturi xtraw '*l-*

għalqa, magħrufa bħala tal-Ħarruba l-Kbira, sive 'Ta' Sibjuna' sive "Ta Ranzija", aċċessibli min sqaq bla isem li jgħati fuq Triq Għar Ħasan, Bingħajsa, limiti ta' Birżebbugia, tal-kejl ta' ċirka tomna (1T) ossia tal-kejl ta' ċirka elf mija u ħamsa u għoxrin metri kwadri (1125mk) jew kejl verjuri, kif rawha u aċċċettawha l-kumpraturi, kif inhi aħjar indikata fuq il-pjanta annessa u markata document ittra 'A', konfinatni mill-lvant ma' beni tal-Konvenut Joseph Farrugia, punent ma beni maħduma minn Nazzareno Aquilina u nofsinhar ma sqaq bla isem, libera u franka, bid-drittjjiet u l-pertinenzi tagħha kollha.' (ara fol 6).

3. L-art tal-Konvenut ġiet hekk akkwistata minnu permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Marzu 1987 (ara fol 12, 27, 136 jew 155). Skont dan il-kuntratt il-Konvenut xtara "*l-għalqa fil-limiti ta' Birżebbugia, kontrada "Ta' Bingħajsa" jgħidulha "Tan-Nanna" jew "Ta' Ranzija" tal-kejl ta' ċirka tomna u parti waħda minn għaxra ta' tomna ċirka elf mitejn u sebgħa u tletin metru kwadru (1237m2) iżda fiha kemm fiha kejl b'dak li fiha, tmiss min-nofs-inhar u mil-lbiċ ma' raba ta' Filippo Zammit jew irjieħ ta' Liberata Camilleri u mill-punent ma raba ta' Filippo Zammit jew irjieħ verjuri kif soġġetta għaċ-ċens…minn ħaġa oħra franka u libera bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha. Pjanta ta' din il-biċċa art jew raba qiegħda tiġi hawn mehmuża markata b'ittra "A".*"

4. Permezz ta' din l-azzjoni, l-Atturi qed jippremettu li l-Konvenut invada parti mill-art akkwistata minnhom bl-att imsemmi tas-16 ta' Diċembru 1994 u li qed jokkupha b'mod illegali u mingħajr titolu vaildu.' Huma għalhekk qed jitolbu

lil din il-Qorti sabiex tordna lill-Konvenut jirripristina dik il-parti tal-art li ġiet minnu hekk okkupata.

5. Permezz tal-kontro-talba, il-Konvenut qed jikkontendi li l-art akkwistata bl-att imsemmi tinkludi kemm dik il-parti li l-Atturi qed jgħidu li ġiet hekk invaża minnu llegalment kif ukoll parti ulterjuri li ġiet invaża mill-Atturi hekk kif xtraw l-art tagħhom f' Diċembru 1994. Skont il-Konvenut rikonvenjenti, dan l-Atturi għamluh meta 'ħadu l-liġi b'idejhom' u tellgħu ħajt 'diviżorju' waqt li l-Konvenut kien imsiefer l-Awstralja, jiġifieri fis-sena 1995 (ara xhieda konvenut a' fol 202 u premessa numru 4 a' fol 25). Huwa għalhekk qiegħed ukoll jitlob lil din il-Qorti sabiex tordna lill-atturi rikonvenuti jirripristinaw dik il-parti tal-art suppost abbużivament okkupata minnhom.

<u>**Punti ta' Liġi**</u>

6. Permezz ta' din l-azzjoni, l-Atturi qed jitolbu għar-rikonoxximent tad-dritt u, bħala konsegwenza, r-restituzzjoni ta' din il-biċċa art okkupata mill-Konvenut. L-azzjoni hawn eżerċitata hija għalhekk ta' natura rivendikatorja ai termini tal-artikolu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili.

7. Bit-talba rikonvenzjonali, il-Konvenut ukoll qed jinvoka t-titolu ta' propjeta`. Għalhekk ma hux jiddfendi lilu nnifsu bil-pussess iżda b'titolu aħjar minn dak tal-attur biex b'hekk jirrendi l-konsiderazzjoni tar-rivendika f'*actio publiciana*. Tali azzjoni hija estensjoni tal-pretensjoni fil-petitorju, meħuda mid-Dritt Ruman.

8. Kif insenjat il-**Qorti Ċivili Prim' Awla fis-sentenza Anthony Mizzi et vs Alfred Cachia noe mogħtija fil-15 ta' Marzu 2011**, l-azzjoni ta' rivendika "*titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frażi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieg ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in pari causa melior est conditio possidentis (App. Civ.* ***25.6.1945****, fil-kawża fl-ismijiet* ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** *(Kollezz. Vol:* ***XXXII.i.272****)*

M'huwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m'huwiex tal-imħarrek (App. Civ. ***12.2.1936*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Curmi et noe vs Depiro et*** *(Kollezz. Vol:* ***XXIX.i.475****); u App. Civ.* ***6.7.1993*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Simpson noe vs Borg*** *(Kollez. Vol:* ***LXXVII.ii.310****) u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titolu tal-parti rivendikanti, dan imur favur il-parti mħarrka (P.A. PS* ***27.6.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ernest Borg Grech et vs Francis Żammit et****). Min-naħa l-oħra, l-imħarrek m'għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jgibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eccezzjoni li t-titolu tal-gid rivendikat jinsab vestit fih (App. Civ.***21.1.1946****, fil-kawża fl-ismijiet* ***Agius noe vs Genovese et*** *(Kollezz. Vol:* ***XXXII.i.735****) u l-ohra P.A.* ***17.3.1961****, fil-kawża fl-ismijiet* ***Ellul et vs Ellul et*** *(Kollezz. Vol.:* ***XLV.ii.586****), f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu,*

allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant (App. Civ. ***5.10.2001*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Nancy Mangion et vs Albert Beżżina Wettinger****);*

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieg li l-attur, f'kawża bħal din, igib provi ta' titolu li jkun originali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra (Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9a Ediz. (1975), 29 pp 71 et. seq.)

Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu originali wkoll fejn il-ħaga, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun gie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oggett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieg (Ara, per eżempju, tifsira cara ta' dan kollu f' Mag (Għ) AE ***8.6.2010*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et*** *(appellata);*

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu originali, sa minn dejjem gie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur

jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka (P.A. ***14.5.1935*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Fenech et vs Debono et*** *(Kollez. Vol:* ***XXIX.ii.488****); u App. Civ.* ***27.2.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Anna Cassar vs Carmela Stafrace et****). Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn ħaddieħor (Ara, per eżempju, App. eiv.* ***12.12.2002*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** *u P.A. TM* ***9.10.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*** *għal espożizzjoni cara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża). B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attrici u tal-parti mħarrka jsir meħtieg meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eccezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attrici, li, implicitament, titqies li hija eccezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attrici (Ara, f'dan is-sens App. Civ.* ***16.5.1962*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Abela vs Żammit*** *(Kollez. Vol:* ***XLVI.i.619****));"*

9. Di piu` sabiex jitneħħa kull ekwivoku u ma tinħoloqx l-impressjoni illi l-azzjoni publiciana hija xi forma 'ekonomika' tal-azzjoni *rei vindicatoria* – speci ta' *actio rei vindicatoria 'lite'* li l-attur jista' liberament jagħżel bejn waħda u l-oħra – dawn il-Qrati josservaw illi dik li llum tissejjaħ *actio publiciana* ma hijiex l-azzjoni publiciana tad-dritt Ruman. L-*actio publiciana* kienet *actio utilis ficticia in rem* li l-pretur kien jagħti lil min *cum iusta causa* iżda b'mod ta' akkwist li ma jiswiex għat-trasferiment ta' res mancipi – e.g. *traditio* flok *mancipatio* jew *in*

jure cessio – ikun kiseb *res mancipi* u jkun kisibha *a domino*, u jitlef il-pussess tal-ħaġa qabel ma jkun laħaq għadda ż-żmien biex ikun ikkonsolida t-titolu u kiseb il-proprjetà b'*usucapio*. B'funzjoni li ghadda żmien biżżejjed biex seħħet *usucapio* l-pretur kien jippermetti lill-attur li jikseb lura l-pussess ukoll mingħand is-sid kwiritarju. Fid-dritt modern ma għadx hemm id-distinzjoni bejn *res mancipi* u *res nec mancipi* u għalhekk strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku (Ara **Sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet Richard England -vs- Joseph Muscat tad-29 ta' Ottubru 2018**).

Konsiderazzjonijiet

10. Fir-risposta ġuramentata tiegħu, il-Konvenut laqa' għall-azzjoni tal-Atturi billi eċċepixxa li huwa għandu jkun illiberat mill-osservanza tal-ġudizzju. Il-Konvenut qiegħed għalhekk jeċċepixxi li huwa ma huwiex il-leġittimu kontradittur. Dan għaliex qed jinsisti li l-atturi stess iddividew iż-żewġ artijiet adjaċenti b'ħajt li huma tellgħu meta bnew id-dar tagħhom.

11. L-eċċezzjoni tal-illeġittimu kontradittur, jekk tintlaqa', twassal sabiex il-persuna ċitata fil-ġudizzju li tkun issollevatha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Dan għaliex il-persuna tiġi hekk meħlusa għaliex tkun instabet li "*prima facie* … [ma] *kienetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, ħoloq ir-relazzjoni ġuridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti.*" Hija għalhekk ma titqiesx idoneja biex tirrispondi għat-talbiet Attriċi, inkwantu dawn

ikunu jaddebitawlha obbligazzjoni li ma kenitx mitluba tissodisfa (ara **Frankie Refalo et vs Jason Azzopardi et, 5 ta' Ottubru 2001, Qorti tal-Appell**).

12. Il-Konvenut, *qua* l-pussessur ta' dik il-parti ta' art li f'din l-azzjoni l-Atturi qed jirriklamaw bħala tagħhom, huwa perfettament indoneju biex jirrispondi għat-talbiet Attriċi kif imsejsa fuq l-Artikolu 322 tal-Kap. 16. Il-ħajt li l-Atturi iddeċidew jibnu u n-natura tal-istess huwa għal kollox irrileventi għad-determinazzjoni ta' din l-azzjoni li tirrikjedi biss l-aqwa prova tat-titolu tal-proprjeta\` reklamata (ara ġurisprudenza ċitata supra). Kif ġie ritenut, "*huwa magħruf li hemm titolu skond il-liġi, meta l-pussess ikun ġie akkwistat permezz ta' waħda mill-kawżi kapaċi li jitrasferixxu l-proprjeta*\`" kif speċifikati fl-artikolu 560 tal-Kap. 16 (**Giuseppe Ellul et vs Raimondo Ellul et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla, 17 ta' Marzu 1961**). Skont dan l-Artikolu, proprjetá ma tiġix akkwistata bis-saħħa ta' fejn ġie mtella' ħajt minn xi ħadd mill-partijiet, iżda tiġi akkwistata u trasferita b'suċċessjoni, jew bis-saħħa ta' ftehim, jew bil-preskrizzjoni.

13. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad din l-eċċezzjoni tal-Konvenut u sejra tgħaddi biex tiddetermina l-mertu.

14. Permezz tal-kontro-talba, il-Konvenut qed jikkontendi li l-art akkwistata bl-att imsemmi tinkludi kemm dik il-parti li l-Atturi qed jgħidu li ġiet hekk invażа minnu llegalment kif ukoll parti ulterjuri li, dejjem skont il-Konvenut rikonvenjenti, ġiet invaża mill-Atturi hekk kif xtraw l-art tagħhom f' Diċembru 1994. Dan l-Atturi allegatament għamluh meta 'ħadu l-liġi b'idejhom' u tellgħu ħajt 'diviżorju' waqt li l-Konvenut kien imsiefer l-Awstralja, jiġifieri fis-sena 1995 (ara xhieda

konvenut a' fol 202 u premessa numru 4 a' fol 25). Il-Konvenut rikonvenjenti qed isejjes din is-sottomissjoni fuq ir-raġuni li, għalkemm fl-att tal-akkwist tal-Konvenut il-kejl tal-art ġie dikjarat bħala ċirca 1237 m^2, l-art ġiet akkwistata "fiha kemm fiha kejl b'dak li fiha" u li effettivament kellha kejl ta' 1560 m^2 kif indikat fil-pjanta annessa mal-istess att bl-ittra A (ara a' fol 28 u fol 30).

15. Kif insenjat fis-sentenzi ċitati supra, b'din il-kontenzjoni l- Konvenut daħal f'kompetizzjoni ta' titolu bejnu u l-Atturi. Dan għaliex bil-premessi rikonvenzjonali, il-Konvenut impliċitament għaraf it-titolu tal-parti attriċi u ddeċida jiddefendi lilu nnifisu billi, minflok iwaqqaf l-azzjoni rivendikatorja, jirreklama titolu miksub minnu.

16. Ġie ritenut "*Illi meta l-parti mħarrka ma tillimitax ruħha biss biex tilqa' għall-azzjoni rivendikatorja billi tinvoka l-pussess, iżda tgħaddi biex tinvoka titolu, il-Qorti jkollha tqis it-titolu hekk invokat. U jekk kemm-il darba l-parti mħarrka ma jseħħilhiex turi tajjeb dak it-titolu tagħha, taqa' u tfalli d-difiża tagħha safejn imsejsa fuq it-titolu (P.A. 23.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet Busuttil vs Abela et (Kollez. Vol: XXXVII.ii.630)). U ladarba tfalli dik il-linja ta' difiża, il-parti mħarrka ma tkunx tista' mbagħad terġa' tistkenn taħt id-difiża tal-pussess tagħha tal-art rivendikata mill-parti attriċi, għaliex huwa jrid jagħżel jew il-waħda jew l-oħra (P.A. 16.5.1962 fil-kawża fl-ismijiet Abela vs Żammit (Kollez. Vol: XLVI.i.619)). Meta l-parti mħarrka tinvoka favuriha t-titolu kontra l-parti attriċi rivendikanti, il-parti mħarrka ssir qisha kienet hi l-parti rivendikatriċi u jkollha turi titolu tajjeb li l-liġi tistenna f'azzjoni petitorja bħal din, minbarra li tkun qiegħda*

impliċitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi (App. Ċiv. 9.1.2009 fil-kawża fl-ismijiet Markiża Beatrice Cremona Barbaro of St John noe et vs Joseph Vella Galea et);" (**Lay Lay Company Ltd (C-4534) vs Joseph Abela et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla, 22 ta' Ottubru 2019 (mhux appellata)**).

17. Għalhekk bil-kontro-talba istwita mill-Konvenut, il-ġudizzju ma baqax wieħed ta' effett *erga omnes* ibbażat fuq prova ċerta tat-titolu tal-attur, iżda sar wieħed *inter partes*, ibbażat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet:

"*huwa magħruf li jekk, f'azzjoni ta' rivendika, l-parti mħarrka … jopponu għall-azzjoni billi jinvokaw titolu favur tagħhom, allura l-Qorti tkun ta' bilfors meħtiega li tqis mhux biss it-titolu tal-parti rivendikanti, iżda wkoll dak tal-parti li kontra tagħha tkun tressqet l-azzjoni ta' rivendika (App. Civ.* ***9.1.2009*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Markiza Beatrice Cremona Barbaro of St. George et vs Joseph Vella Galea et****). Għalhekk, filwaqt li l-azzjoni attrici kienet waħda ta' aċċertament ta' titolu, bis-saħħa tal-imsemmija eċċezzjoni tagħhom dwar l-akkwist b'titolu ta' preskrizzjoni, ġabu l-ħtiega li l-Qorti tistħarreg is-siwi tat-titolu tagħhom ukoll u mhux biss dak ta' [l-atturi], kif kien ikun il-każ li kieku l-[azzjoni] baqgħet waħda ta' rivendika "sempliċi"*" (**Anthony Mizzi et vs Alfred Cachia noe** citata supra).

18. Kif ġia\` ingħad, it-titolu li qed jinvoka l-Konvenut rikonvenjenti huwa wieħed li skontu ġie akkwistat bl-att tad-9 ta' Marzu 1987 li jistipula li l-art ġiet akkwistata "fiha kemm fiha kejl b'dak li fiha". Il-Konvenut jinsisti li effettivament

l-art kellha kejl ta' 1560 m^2 kif indikat fil-pjanta annessa mal-istess att bl-ittra A mhux ta' 1237 m^2 kif indikat fl-att innifsu.

19. Fin-nota tiegħu l-Konvenut jagħmel distinzjoni bejn akkwist *ad corpus* u akkwist *ad mensuram*. Huwa jissottometti li bl-att tal-1987 huwa akkwista l-art *ad corpus* iktar milli *ad mensuram* minħabba li ġiet hekk akkwistata "*fiha kemm fiha kejl b'dak li fiha*" (ara a' fol 246 u kuntratt a' fol 28). Peress li l-art inxtrat *ad corpus*, il-Konvenut jinsisti li "*l-kejl jiġi sekondarju għaliex ikun biss indikattiv*" u li għalhekk "*xejn ma jtellef mill-fatt li persuna tkun xtrat raba sħiħa u għandha titolu valida fuqha*" (ara para 40 u 41).

20. Jekk il-Konvenut jaħseb li huwa akkwista *ad corpus* u rriżultalu diskrepanza fil-prezz, allura huwa kellu jeżawrixxi ruħu mir-rimedji li l-liġi tipprovdi fl-artikoli 1402 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili (ara f'dan is-sens l-istess sentenzi ċitati mill-Konvenut **Borg Francis vs Farrugia Alfred Paul** u **Micallef vs JCR Limited et** u **L-onovervoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar pro et noe** a' fol 247 u 248). Il-Konvenut iżda ċertament ma setax jieħu l-liġi b'idejh u jinvadi art li ma hiex tiegħu.

21. Kif ġie tajjeb ritenut fis-sentenza **Mercury plc vs Emanuel sive Manuel Muscat et** mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti (per Imħ. Tonio Mallia) fl-20 ta' Ottubru 2005, "*Darba li l-bejgh sar ta' fond definit, japplika l-artikolu 1402 tal-Kodici Civili li jaghti lix-xerrej id-dritt biss li jitlob tnaqqis fil-prezz f'kaz li jirrizulta li d-differenza fil-kejl tkun ta' aktar minn 20%. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "<u>Magri vs Zammit</u>", decisa fit-22 ta' Novembru, 1983,* ***<u>darba jirrizulta li l-</u>***

konvenut xtara 'corpus determinat', u dana sebbene segwita bil-menzjoni tal-kejl, f'kaz li jkun hemm zball fil-kejl, dan l-izball ma jaghtih ebda dritt li jinvadi l-fond ta' l-attur biex b'hekk ikun okkupa l-kejl kollu li skond il-kuntratt kien akkwista; jekk il-fond tieghu huwa dificienti fil-kejl, dan jista' jaghtih drittijiet ohra kontra l-venditur, imma certament mhux li jizurpa mill-art ta' haddiehor. Kif kompliet tosserva din il-Qorti fil-kawza "Meli Bugeja vs Gauci", decisa fit-12 ta' Jannar, 2001, xerrej ma jistax iqies art ohra bhala "tieghu" biex jigi li akkwista l-kejl indikat fil-kuntratt." (emfasi u sottolinear ta' din il-Qorti).

22. Il-kontenzjoni tal-Konvenut m'għandha għalhekk l-ebda bażi ġuridika. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata, id-distinzjoni ta' art akkwistata *ad corpus* minn dik akkwistata *ad mensuram* isservi sabiex jiġi individwat ir-rimedju li għandu jiġi użufruwiet, jiġiferi jekk hux dak taħt l-artikolu 1400 (bejgħ ad mensuram) jew dak taħt l-artikolu 1402 (bejgħ mhux ad mensuram). Iżda ċertament ma jistax jitqies li min akkwista *ad corpus* għandu, għal kuntrarju ta' min akkwista *ad mensuram*, xi dritt li jagħmel tiegħu art ta' ħaddieħor, hekk kif qiegħed jippretendi l-Konvenut fin-nota tiegħu.

23. Fi kwalunkwe każ, jirriżulta mill-kostatazzjonijiet tal-Perit maħtur mill-Qorti a' fol 129, li "*fil-fatt l-għalqa illi qiegħed jokkupa l-konvenut għandha arja superfiċjali ta' cirka 1504 metri kwadri*" u mhux ta' 1560 metri kwadri kif hemm imniżżel fil-pjanta mehmuża mal-kuntratt tal-akkwist tiegħu. L-istess espert tekniku jikkonstata li "*teknikament dan ma setax kien il-każ* [li l-art akkwistata

mill-Konvenut għandha arja superfiċjali ta' ċirka 1560 metri kwadri]*, għaliex fil-fatt l-arja kollha okkupata mil-proprjetajiet tal-attur u tal-konvenut jammontaw għal c. 2550 metri kwadri, illi jirriżultaw inqas milli 1125 metri kwadri illi akkwista l-attur, u l-1560 metri kwadri illi qiegħed jgħid illi għandu k-konvenut (2685 metri kwadri).*"

24. Isegwi għalhekk li l-Konvenut m'għandu l-ebda titolu għall-parti tal-art hawn rivendikata mill-atturi konjuġi Sacco. Dan peress li t-titolu invokat minnu fil-premessi rikonvenzjonali ma huwiex tajjeb u lanqas biss jeżisti.

25. F'dan l-istadju l-Qorti tirrileva wkoll li s-sottomissjonijiet fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva sollevati mill-Konvenut rikonvenjenti fin-nota tieghu ma jiċċentraw xejn mat-titolu invokat mill-Konvenut fit-talba rikonvenzjonali tiegħu. Imkien mill-premessi rikonvenzjonali ma jirriżulta li l-Konvenut invoka titolu akkwistat bil-preskrizzjoni (Ara a' fol 241 u 242). La darba għażel li jiddefendi lilu nnifsu bil-mod imsemmi l-Qorti għalhekk ma hiex sejra tqis tali sottomissjonijiiet. Di piu`, il-Qorti ma tistax tippermetti li eċċezzjoni bħal din meta ma tkunx ingħatat formalment fil-bidu tal-Kawża jew b'mod ulterjuri. Jekk tagħmel hekk tkun qed tqiegħed lill-parti l-oħra fi żvantaġġ peress li ma kenitx f'pożizzjoni li tiddefendi ruħha dwar dan il-punt. L-eċċezzjonijiet għandhom jinagħtaw b'mod formali u mhux b'sorpiża għall-parti l-oħra fil-Kawża.

26. It-titolu tal-Atturi fuq l-art hawn minnhom rivendikata, akkwistat bis-saħħa tal-att tas-16 ta' Diċembru 1994, ġie min-naħa l-oħra ippruvat. Kif ikkostata l-espert tekniku maħtur mill-Qorti a' fol 128, "*l-ammont ta' arja imniżżla fil-kuntratt*

ta' akkwist taqbel (varjazzjoni ta' 5 metri kwadri), mal-arja indikata fuq il-pjanta iffirmata, mehmuża mal-istess kuntratt. ...Irriżulta illi d-differenza fl-arja tal-art bejn dak illi akkwista l-attur u dak illi fil-fatt hemm fis-sit, illi tammonta għal ċirka 74 metru kwadru (varjazzjoni ta' 6.6%) hija okkupata mill-konvenut. Irriżulta għalhekk illi l-konvenut qiegħed jokkupa strixxa wiesa 1.6 metri tul il-fond kollu mal-ħajt illi bena l-attur."

27. Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta li l-jedd tal-Attriċi fuq l-art in kwistjoni ġie ampjament aċċertat u pruvat bil-mod insenjat fis-sentenza ċitata fil-kunsiderazzjonijiet legali supra. Din il-Qorti għalhekk ma ssib l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tgħaddi biex tilqa' it-talbiet tal-atturi, b'eċċezzjoni għas-sitt talba attriċi, u konsegwentement tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali.

28. Il-Qorti ma hiex se tilqa' s-sitt talba attriċi għad-danni billi, ladarba din il-Qorti se tilqa' ir-raba' talba attriċi u tordna l-Konvenut jirripristina dik il-parti tal-art minnu abbużivament okkupata, ma hemm l-ebda danni subiti mir-rikorrenti. Difatti ma hemm xejn li ġie preżentat fl-atti li b'xi mod juri jew jagħti ħjiel ta' xi forma ta' danni subiti mill-istess Atturi. Iżda anke li kieku din il-Qorti kellha tillikwida xi kumpens. Jekk dan il-kumpens kellu jirrifletti ħlas għall-okkupazzjoni tal-art. Din il-Qorti ma għandiex quddiemha xi rapport ex-parte f'dan is-sens. Lanqas il-perit inkarigat mill-Qorti ma għamel xi rapport f'dan ir-rigward u lanqas ġie eskuss. Għalhekk in linea mal-prinċipju ei qui allegat incumbit probatio, prinċipju li jinsab santifikat fl-Artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, dawn id-danni ma ġewx ipprovati.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Konvenut.

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-atturi huma sidien tal-għalqa magħrufa bħala tal-Ħarruba l-Kbira, sive ta' Sibjna sive Ta' Ranzija, aċċessibbli minn sqaq bla isem li jgħati għal fuq Triq Għar Ħasan, Bejngħajsa limiti ta' Birżebbuġia tal-kejl ta' ċirca elf mija u ħamsa u għoxrin metri kwadri (1125mk);

Tilqa' t-tieni talba Attriċi u tiddikjara li l-Konvenut invada l-art tal-atturi billi okkupa parti mill-għalqa minnhom akkwistata bil-kuntratt ippubblikat fis-16 ta' Diċembru 1994 min-Nutar Dottor Mario Bugeja;

Tilqa' t-tielet talba Attriċi u tordna lill-konvenut jiżgombra minn dik il-parti ta' l-art li ġiet minnu okkupata b'mod illegali u mingħajr titolu validu u dan fi żmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-Sentenza, liema art hija ta' ċirka wieħed punt ħames metri (1.5^{m}) u kif indikata fil-para 3 tar-rapporti tal-Perit Mario Cassar (a' fol 630) u indikata fl-aerial photo (a' fol 631).

Tilqa' r-raba' talba Attriċi u tordna lill-konvenut jirripristina dik il-parti tal-art minnu abbużivament okkupata u dan fi żmien tlett (3) xhur mid-data ta' din is-Sentenza u taħt id-direzzjoni tal-Perit Mario Cassar maħtur għal dan il-għan;

Tilqa' l-ħames talba attriċi u tawtorizza lill-atturi sabiex jagħmlu dawk ix-xogħlijiet meħtieġa fil-każ li l-konvenut jonqos li jottempera ruħu mal-Ordni tal-Qorti fiż-żmien prefiss, dejjem taħt is-supervizjoni tal-imsemmi Perit.

Tiċħad is-sitt talba attriċi.

Tiċħad it-talbiet kollha rikonvenzjonali tal-Konvenut**.**

L-Ispejjeż ta' din is-sentenza jitħallsu mill-Konvenut.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur