QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
PRESIDENT
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 12 ta' Ottubru, 2023.

Numru 2

Rikors maħluf numru 339/2012/2 JPG

Joseph Spiteri

v.

John Mary *sive* Jimmy Bonavia u Carmela armla ta' Giuseppe Bonavia; u wara l-mewt ta' Carmela Bonavia, b'dikriet tat-2 ta' Settembru 2021 inħatru l-Avukat Charmaine Cherrett u l-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer bħala kuraturi Deputati biex jidhru f'isem il-werrieta tagħha

1. Din is-sentenza hija dwar talba magħmula mill-attur biex jinstema' mill-ġdid appell maqtugħ b'sentenza ta' din il-qorti tal-1 ta' Diċembru 2021, wara li titħassar dik is-sentenza għax jgħid illi s-sentenza hija l-effett ta' żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża (art. 811

para. (*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili). Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attur jgħid illi huwa sid ta' fond fiż-Żejtun. Dan il-fond kien f'idejn il-konvenuta Carmela Bonavia ["il-konvenuta"] b'titolu ta' kiri u magħha joqgħod il-konvenut l-ieħor, John Mary Bonavia ["il-konvenut"], li hu binha.

3. Il-konvenut ressaq talba lill-Awtorità ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar biex jagħmel xi xogħlijiet strutturali fil-fond, u f'din it-talba ppreżenta ruħu bħala sid tal-istess fond. L-attur, li jgħid li huwa s-sid, qatt ma ta l-kunsens tiegħu biex isiru dawn ix-xogħlijiet u, anzi oppona għalihom. Għalhekk talab u kiseb il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex iżomm milli jitwettqu x-xogħlijiet, u fetaħ din il-kawża biex jitlob illi l-qorti, wara li tgħid illi huwa s-sid tal-fond:

> »tinibixxi definitivament lill-intimati milli jesegwixxu kull xogħol struttur-ali kwalsiasi, kompriż dak propost skont l-applikazzjoni mressqa … lill-Awtorità ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar fil-fond fuq imsemmi ta' proprjetà tal-esponent;
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. it-talba għandha tiġi miċħuda *stante* li l-fond imsemmi mill-attur huwa di fatti proprjetà tal-eċċipjenti;
>
> »2. minghajr preġudizzju, it-talba tal-attur kif postulata ma tistax tir-nexxi weħidha *stante* li ma hija msejsa fuq ebda disposizzjoni partikolari tal-liġi.«

5. B'sentenza tad-9 ta' Novembru 2016 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-tieni eċċezzjoni, ċaħdiet it-talbiet tal-attur u ma qisitx l-ewwel eċċezzjoni. Ir-raġunijiet għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»Mill-mod kif ġiet postulata l-azzjoni attriċi, il-qorti tagħraf illi l-bażi tal-azzjoni odjerna ma tistax tkun għajr dik ta' *actio rei vindicatoria*.

»… … …

»Din il-qorti għarblet bir-reqqa x-xiehda prodotta mill-kontendenti u ssib illi l-provi mmresqa mir-rikorrenti ma jwasslux biex jissodisfaw l-oneru tal-provi u *cioè* fuq preponderanza ta' provi illi l-art in kwistjoni hija fil-fatt tar-rikorrenti. Dan qiegħed jingħad il-għaliex apparti d-denunzja ta' Antonia Spiteri (omm l-attur) hemm nuqqas ta' provi, u provi fjakki, sfokati u dubbjużi għal-aħħar, dwar il-provenjenza tal-art in kwistjoni mill-ante-kawża ta' Guiseppe Spiteri [awtur tal-attur].

»… … …

»Għaldaqstant il-qorti tqis li l-ewwel talba *cioè* d-dikjarazzjoni li l-proprjetà … tappartjeni lill-attur għandha tiġi miċħuda..

»Il-qorti tgħaddi biex teżamina t-tieni talba tal-attur u *cioè* li l-qorti "tinibixxi definitivament lill-intimati milli jesegwixxu kull xogħol strutturali kwalsiasi fil-fond fuq indikat".

»Din it-talba hija intiża sabiex l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 257/2012 jibqgħu b'effett għal żmien indefinit. Min-naħa tiegħu, l-intimat eċċepixxa illi din it-talba hija improponibbli.

»Il-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin fuq dan il-punt hija pjuttost kopjuża, u dejjem ġie ritenut illi mandat ta' inibizzjoni ma jistax ikun in perpetwità, proprju għaliex in-natura tiegħu hija waħda kawtelatorja … … …

»… … …

»Il-qorti tqis illi r-rikorrent ma setax jitlob iż-żamma in effett b'mod perpetwu tal-mandat ta' inibizzjoni, iżda minflok kellu jintavola proċeduri sabiex jiġi kkonfermat l-ewwel nett l-eżistenza tad-dritt pretiż minnu, kif fil-fatt għamel, u dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-intimat ma għandu l-ebda dritt illi jiżviluppa l-proprjetà in kwistjoni, u *cioè* kawża biex tottieni konferma tal-jedd pretiż mir-rikorrent kif tesiġi l-liġi.

»Ġaladarba d-dritt pretiż mar-rikorrenti ma ġiex aċċertat ġuridikament, it-tieni talba tar-rikorrenti ma tistax tiġi milqugħa.«

6. L-attur appella iżda din il-qorti bis-sentenza li qiegħda tiġi attakkata f'dawn il-proċeduri ċaħdet l-appell. Sa fejn relevanti għal dawn il-proċeduri ta' ritrattazzjoni, din il-qorti fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha biex tiċħad l-appell:

»… … …

»16. Fit-tieni aggravju tiegħu l-attur appellant jikkritika l-ewwel qorti safejn jingħad minnha li l-prova meħtieġa fl-azzjoni rivendikatorja hija dik li turi titolu oriġinali inekwivoku u mingħajr ebda dubju, mentri l-ġurisprudenza aktar reċenti tammetti anqas rigorożità fil-provi tal-attur. Jagħmel referenza għall-ġurisprudenza fis-sens li fl-*actio rei vindicatoria* l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu *erga omnes,* kwindi irid jipprova li t-titolu tiegħu huwa wieħed assolut, filwaqt li fejn iż-żewg partijiet ikunu

qegħdin jirreklamaw titolu ta' proprjetà fuq l-istess art[1], kif inhu l-każ in eżami, allura, b'applikazzjoni tal-azzjoni *publiciana,* ikun irid isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi reklamati mill-kontendenti fil-kawża. F'dan l-aħħar każ, jirreferi għall-ġurisprudenza fis-sens li l-attur ma jkunx meħtieġ minnu li jipprova titolu oriġinali, iżda biżżejjed li jipprova titolu aħjar minn dak tal-konvenut.

»17. Il-konvenut appellat fir-risposta tiegħu jisħaq li l-prova meħtieġa f'dan il-każ tibqa' dik imsejħa djabolika. Huwa ma jaqbilx li jkun hemm dipartizzjoni minn din il-linja meta jingħad li l-aqwa prova tkun biżżejjed. Il-livell u l-grad tal-prova m'humiex ibbażati fuq probabilità iżda lil hinn minn dubju raġonevoli, tant li l-prova trid tkun waħda diretta, ċara u irribatttibbli. Jikkontendi li l-attur ma ressaqx il-prova meħtieġa sabiex l-azzjoni rivendikatorja tirnexxi. Filwaqt li jagħmel referenza estensiva għall-ġurisprudenza in materja, il-konvenut appellat jinsisti li s-sentenza appellata hija ġusta peress li l-attur ma rnexxilux iressaq provi konvinċenti dwar it-titolu tiegħu.

»18. Bħala konsiderazzjonijiet ta' natura legali li tinstilet mill-ġurisprudenza l-aktar reċenti, jista' jingħad li l-azzjoni ta' rivendika hija waħda li titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha, peress li jrid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq il-proprjetà li jrid jieħu lura f'idejh. F'dan il-kuntest, jingħad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawża bħal din huwa għoli tant li tissejjah *probatio diabolica.* Fl-azzjoni rivendikatorja m'huwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-proprjetà rivendikata m'hijiex tal-konvenut. Fil-fatt, il-konvenut m'huwa tenut li jipprova xejn, … sakemm l-ewwel issir il-prova da parti tal-attur rivendikant u, jekk dik il-prova ma ssirx, il-konvenut għandu jirbaħ il-kawża. F'każ ta' dubju dwar il-proprjetà tar-rivendikant, dan imur favur il-konvenut possessur. Jingħad ukoll li f'kawża rivendikatorja, huwa meħtieġ li l-attur igib prova ta' titolu originali u mhux derivattiv.

»19. … … …

»20. Hekk ukoll, f'sentenza aktar reċenti ta' din il-qorti tad-29 ta' Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet <u>Richard England *et v.* Joseph Muscat</u>, hemm ingħad li fl-azzjoni rivendikatorja l-attur għandu juri titolu oriġinali u mhux biżżejjed li l-attur juri titolu derivattiv, anke meta l-konvenut jivvanta titolu fuq l-istess proprjetà. Huwa fil-każ fejn iż-żewġ kontendenti fil-kawża jippretendu li t-titolu fuq il-ħaġa jkun ġej mill-istess awtur, li huwa biżżejjed għall-attur li jipprova titolu derivattiv u mbagħad isir eżami komparattiv biex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu:

»… … …

»21. Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji, din il-qorti tqis li l-attur appellanti lanqas m'għandu raġun fit-tieni aggravju tiegħu, in kwantu l-azzjoni mressqa minnu hija dik rivendikatorja u allura jmiss lill-istess attur li jagħti prova sħiħa u assoluta ta' titolu oriġinali, sabiex jipprova d-dritt ta' proprjetà vantata minnu. Huwa biss wara li l-attur jirnexxielu jagħmel dik il-prova meħtieġa li jkun imiss lill-konvenut l-oneru li juri titolu oriġinali li jegħleb dak tal-attur … … …

12

[1] Huwa naturali li l-kontestazzjoni tkun fuq l-istess proprjetà; jekk il-pretensjoni tal-partijiet tkun fuq proprjetajiet differenti mela ma hemmx kontestazzjoni bejniethom!

»22. Fit-tielet aggravju tiegħu, l-attur jagħmel referenza għas-segwenti riżultanzi proċesswali li fuqhom isejjes it-titolu tiegħu:

»(a) in-nota tal-insinwa esebita in atti *a fol.* 38, li permezz tagħha jirrizulta li Carmelo Camilleri akkwista qrib it-totalità tal-kwoti indiviżi posseduti fuq il-fond 5 u 6 fi "Strada San Giovanni, *vicolo primo*", iż-Żejtun;

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

»(ċ) bl-aħħar testment tagħha, esebit *a fol*. 23 tal-proċess, Elena Camilleri ħalliet bħala eredi universali tagħha lil Giuseppe Spiteri, missier l-attur appellant;

»(d) permezz tat-testment tiegħu, esebit *a fol.* 39 tal-proċess, missier l-attur ħalla b'titolu ta' prelegat lill-attur appellant *inter alia* l-fond urban numru hamsa (5) St. John Street, Sqaq Numru 1, Żejtun, bil-ġardina adjaċenti li għandha bieb ieħor fl-istess sqaq, li jġib in-numru sitta (6), mikri lil Peppi *tan-Niċċ*.

»(e) l-imsemmija proprjetà ġiet denunzjata regolarment lill-gvern, kemm meta ġie nieqes missieru, kif ukoll saret fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-assi meta ġiet nieqsa omm l-attur.

»L-attur appellant jilmenta li, għalkemm il-konvenuti jeċċepixxu li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni, kemm il-konvenut kif ukoll missieru, fis-sena 2002, kienu xehdu fi proċeduri separati ta' spoll li huma kienu ilhom jikru l-fond in kwistjoni mingħand missier l-attur sa mis-sena 1981 (ara *foll*. 65 u 66 tal-proċess), filwaqt li fis-sena 2010 sar kuntratt ta' donazzjoni li permezz tiegħu l-konvenut akkwista permezz tal-istess kuntratt (ara kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmel Gafà *a fol*. 57 tal-proċess) mingħand il-ġenituri tiegħu, il-fond in kwistjoni, li jingħad li ġie akkwistat b'titolu ta' preskrizzjoni, peress li l-ġenituri kienu ilhom jgħixu hemm mis-sena 1962.

»23. Jibda billi jingħad fir-rigward ta' dan it-tielet aggravju li l-attur isejjes it-talba tiegħu fuq dak li jsejjah "akkwist qrib it-totalità tal-kwoti indiviżi posseduti tal-fond 5 u 6 fi Strada San Giovanni, iz-Zejtun". Mhux ċar kemm huwa s-sehem indiviż li jappartjeni lill-attur u, kif ingħad drabi oħra, f'ċirkostanzi simili kien ikun għaqli għall-integrità tal-ġudizzju li jissejjaħ is-sid tas-sehem l-ieħor, jew personalment jew permezz ta' kuraturi jekk mhuwiex magħruf, għall-fini tal-integrità tal-ġudizzju.

»24. *Inoltre*, kif osservat qabel, fl-eżami tat-tieni aggravju, m'huwiex korrett li tgħid li, peress li l-konvenut ivvanta titolu, l-attur huwa meħlus milli jagħmel prova sħiħa u assoluta tat-titolu tiegħu u li jrid jagħmel biss prova ta' titolu aħjar. Meta wieħed jeżamina l-provi mressqa mill-attur in sostenn tal-pretensjoni tiegħu, wieħed ma jistax ma josservax li kien mistenni mill-attur li jressaq fl-atti kopja tal-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Diċembru 1920 ta' diversi ishma indiviżi u mhux sempliċi nota ta' iskrizzjoni! Din il-qorti rat l-verżjoni tan-nota ttajpjata *a fol.* 385 tal-proċess, li minnha jirriżulta li l-bejgħ kien jitratta "*luogo di case Zeitun, Strada San Giovanni vicolo Primo N. 5 e 6*" u mhux art kif ingħad mill-ewwel qorti, iżda min-nota oriġinali tirriżulta korrezzjoni tan-numru tal-fond (minn N. 56 għal N. 5 e 6), li qajla jista' jingħad hija konvinċenti. Kunsidrat li l-katina ta' atti sussegwenti li fuqhom jistrieħ l-

attur huma lkoll ta' natura derivattiva li minnhom ma tirriżulta l-ebda provenjenza, din il-qorti taqbel perfettament mal-konklużjoni tal-ewwel qorti fis-sens li l-attur appellant ma laħaqx il-livell probatorju meħtieġ sabiex jirnexxi fl-azzjoni mressqa minnu, b'tali mod li l-oneru tal-prova lanqas biss ġie spustat għal fuq il-konvenuti. Għalhekk mhux meħtieġ li tiġi investita l-pretensjoni ta' titolu tal-konvenut. Isegwi li dan it-tielet aggravju tal-attur ukoll ma jistax jintlaqa'.

»25. Fl-aħħar aggravju tiegħu, l-attur appellant jilmenta mill-apprezzament tal-ewwel qorti meta (a) jingħad minnha: "kif jirriżulta mill-istess dinunzja l-proprjetà in kwistjoni ma kienet qatt tappartjeni fil-milja tagħha lill-antenati tal-attur il-għaliex fid-diskrizzjoni ta din il-proprjetà, kif tidher fin-numru 6 *a fol.* 239, Guiseppi Spiteri *senior* jidher li seta' kellu biss nofs indiviż tal-fond indikat". Mentri jirriżulta li n-nofs indiviż l-ieħor tal-fond kien ġie ddenunzjat wara l-mewt ta' Antonia Spiteri, mart l-istess Giuseppe Spiteri. Kif ukoll (b) meta ngħad minnha li "n-Nutar Carmelo Gafà *a fol.* 279A *et seq.* sostna illi mir-riċerki li kisiblu l-intimat ma rriżultax illi l-proprjetà 5/6 Sqaq numru 1 St John's Street, Zejtun kienet fil-fatt tappartjeni lill-attur"; in-Nutar Gafà xehed li, wara li ppubblika l-kuntratt ta' donazzjoni bbażat fuq l-akkwist bi preskrizzjoni, qal li, minn eżami tar-riċerki li għamel wara, mogħtija lilu mill-konvenut, ma rriżultalux li l-attur kien proprjetarju tal-fond in kwistjoni. L-attur jisħaq li minn eżami komparattiv tat-titoli rispettivi kellu jirriżulta li l-attur għandu titolu aħjar.

26. … … … wara li din il-qorti vverifikat ukoll il-fondatezza ta' dan l-aħħar aggravju sollevat mill-attur appellant, tinnota li għalkemmm huwa minnu li tabilħaqq saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* meta ġiet nieqsa omm l-attur tan-nofs indiviż l-ieħor tal-istess fond, li tinsab esebita *a fol.* 90 *et seq.* tal-proċess, ma jirriżultax li dan l-iżball tal-ewwel qorti milli tieħu konjizzjoni ta' dan l-att ibiddel mill-konklużjoni tal-ewwel qorti, in kwantu dan l-att ukoll huwa wieħed ta' natura dikjarattiva u għalhekk m'huwiex biżżejjed biex isejjes il-prova meħtieġa tat-titolu fl-attur appellant.

»27. Hekk ukoll, għalkemm jista' jingħad li huwa mill-aktar inkongruwu li n-nutar in kwistjoni xehed li eżamina r-riċerki dwar it-titolu vantat mill-attur wara li sar il-kuntratt ta' donazzjoni tal-fond favur il-konvenut, li kien ibbażat fuq titolu akkwiżit bil-preskrizzjoni, tali prova, kif spjegat qabel, hija irrelevanti ladarba l-attur ma rnexxilux jiskariga l-oneru tal-prova impost fuqu bl-azzjoni rivendikatorja mressqa minnu. Isegwi li lanqas dan l-aħħhar aggravju ma jista' jwassal għal dak mitlub mill-attur.

»Għal dawn il-motivi, il-qorti qiegħda tiċħad l-appell imressaq mill-attur appellant u tikkonferma s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tad-9 ta' Novembru 2016 fil-kawża fl-ismijiet premessi, fl-intier tagħha.«

7. B'rikors tas-7 ta' Frar 2022 l-attur talab li l-appell jinstema' mill-ġdid, wara li titħassar is-sentenza attakkata, għax dik is-sentenza hija milquta "minn żball evidenti li jirriżulta mill-proċess", kif jgħid l-art.

811(*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Il-konvenuti wieġbu fid-9 ta' Marzu 2023.

8. Ir-raġunijiet għala l-attur qiegħed jitlob illi titħassar is-sentenza attakkata ġew imfissra hekk:

> »… … … [lil]l-qorti dehrilha li, kif jinsab testwalment pruvdut fl-istess sentenza li tagħha qed tintalab ir-ritrattazzjoni, il-provi prodotti ma kenux sufficjenti – avut rigward għall-kontestazzjoni bejn il-partijiet – sabiex l-esponenti jiskariga l-oneru tal-prova impost fuqu avut rigward għan-natura tal-azzjoni odjerna biex b'hekk l-oneru tal-prova mbagħad jgħaddi għal fuq l-intimati biex jiġi analizzat kwalunkwe titolu allegat minnu. Dana għamlitu billi kkunsidrat li n-nota ta' insinwa esebita ma kenitx, fil-fehma tagħha, sufficjenti sabiex tegħleb il-kontestazzjoni tal-intimat imma kien minflok mistenni li jiġi esebit il-kuntratt ta' akkwist anke għaliex il-kopja tan-nota esebita u l-verżjoni dattilografata tagħha "qajla jista' jingħad (li) hiia konvinċenti''. Ikkunsidrat ukoll li d-dokument esebit mill-esponenti (u *cioè* n-nota ta' iskrizzjoni u n-nota ittajpjata relattiva) huwa "sempliċi nota ta' iskrizzjoni" filwaqt li l-provenjenza sussegwenti hiia kollha derivattiva u kwindi għalhekk iddeċidiet li l-attur kien mistenni li jesebixxi l-kuntratt attwali u mhux in-nota ta' iskrizzjoni relattiva sabiex ikun jista' jissodisfa tali oneru probatorju mqiegħed fuqu.
>
> »Huwa proprju hawnhekk li jingħad li l-qorti inċeppat fi żball li jidher mill-atti jew mid-dokumenti tal-kawża a tenur tal-art. 811(*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. Fil-fatt issir referenza għal dak li ġie testwalment verbalizzat waqt il-kawża fl-ismijiet premessi waqt is-seduta tal-31 t'Ottubru 2012 u *cioè* li "Dr Edward Gatt għall-konvenut qed jaċċetta bħala awtentiċi d-dokumenti preżentati flimkien mal-*affidavit* tal-attur u dana wara d-dikjarazzjoni ta' Dr John Vassallo li l-kopji ttieħdu minnu stess".
>
> »Fil-fatt in-nota li ssir referenza għaliha fis-sentenza mogħtija minn dina l-qorti kienet tinsab proprju annessa mal-*affidavit* tal-attur tant illi dan tal-aħħar jirreferi proprju għall-provenjenza derivattiva msemmija mis-sentenza li tagħha qed tintalab ir-ritrattazzjoni imma wkoll: "nispiega illi l-fond 5/6, Triq it-Tavlin (ġà San Ġwann), Sqaq 1, Żejtun, kien inxtara mir-raġel ta' Elena Camilleri, Carmelo, fid-19 ta' Diċembru 1920 (riċerka hawn annessa, dokument JS5)". Dana d-dokurment JS5 jinkludi proprju n-nota li ssir referenza għaliha fl-istess sentenza u li dina l-qorti ma kkunsidratx bħala prova sodisfaċenti in kwantu sempliċi kopja. Kieku dan ma kienx waħdu biżżejjed, permezz tal-istess *affidavit* tiegħu, l-attur esebixxa wkoll *affidavits* preżentati f'kawża ta' spoll li huwa kien diġà għamel fil-konfront tal-istess intimat odjern u li giet deċiza fid-19 ta' Jannar, 2004. Fl-istess *affidavits* jirriżulta ċar is-segwenti:
>
> »i. Permezz tal-*affidavit* tiegħu John Mary *sive* Jimmy Bonavia – u *cioè* l-intimat odjern – jammetti li ''jien noqgħod flimkien ma' missieri, il-konvenut l-ieħor, fil-fond 5, Sqaq it-Tavlin (qabel Sqaq Nru 1, St John Street) Zejtun. Dan il-fond hu proprjetà ta' Joseph

Spiteri, il-missier, u missieri kien kera dan il-fond mingħand is-sid fl-1981 wara li kien ħareġ minnu Consolato Spiteri". Fil-fatt ikompli jirreferi għal Joseph Spiteri bħala s-sid fil-kumplament kollu tal-istess *affidavit* tiegħu.

»ii. Permezz tal-*affidavit* tiegħu, missier l-intimat Joseph Bonavia wkoll kien iddikjara: "Jien noqgħod flimkien mal-familia tiegħi fil-fond 5, Sqaq it-Tavlin (qabel Sqaq Nru 1, St John Street). Żejtun. Dan il-fond hu proprjetà ta' Joseph Spiteri, il-missier, u jien krejt dan il-fond mingħand is-sid l-1 ta' Novembru 1981 …".

»iii. Hekk ukoll, permezz tal-*affidavit* tiegħu Toni Bondin, ir-raġel tat-tifla ta' Joseph Bonavia, jiddikjara: ‘‘Jien miżżewweġ lit-tifla tal-konvenut Joseph Bonavia u dan sa mill-1974. Minħabba f'hekk ilna [*sic*] niffrekwenta l-fond 5, Sqaq it-Tavlin (qabel Sqaq Nru 1, St John Street) Żejtun, fejn joqogħdu l-konvenuti Joseph Bonavia u John Mary *sive* Jimmy Bonavia u membri oħra tal-familja ta' Joseph Bonavia, sa minn meta Joseph Bonavia kera dan il-fond fl-1981. … Irrid nispjega illi l-fond fejn illum joqogħdu l-konvenuti hu proprjetà ta' Joseph Spiteri, li hu missier Joseph Spiteri. Qabel ma l-konvenut Joseph Bonavia u l-familja tiegħu daħlu jabitaw f'dan il-fond, u liema fond Joseph Bonavia jikri mingħand Joseph Spiteri l-missier, kienu joqogħdu f'dan il-fond Consolato Spiteri u martu".

»L-esponenti qajla jistgħu jifhmu kif, avut rigward għall-assjem tal-provi prodotti minnhom inkluż allura mhux biss l-*affidavits* bil-ġurament tal-istess intimat odjern u tal-qraba tiegħu imma wkoll in-nota tal-insinwa – meqjusa awtentika saħansitra mill-kontroparti – u li tipprova l-vendita tal-proprjetà mertu tal-kawża lill-awtur tal-esponenti u wkoll id-dikjarazzjoni li l-intimati kienu qegħdin jaċċettaw bħala awtentiċi mingħajr riżervi mhux biss il-kuntratti imma wkoll in-noti, inkluża n-nota tal-insinwa surreferita, l-ewwel qorti setgħet raġjonevolment tikkonkludi li huma ma rnexxilhomx jegħelbu l-piż tal-prova mqiegħed fuqhom.

»Kieku dan ma kienx biżżejjed, permezz ta' digriet datat 23 t'Ottubru 2014 l-ewwel qorti kienet laqgħet it-talba tal-intimati sabiex jiġu esebiti traskrizzjonijiet tal-istess kuntratti u nota relattivi għall-prova tat-titolu tal-esponenti. Fil-fatt it-traskrizzjoni tal-istess nota tal-insinwa surreferita saret min-Nutar Joseph Smith La Rosa fl-24 ta' Ġunju 2016 u ġiet inserita in atti *a fol*. 385 tal-proċess. It-traskrizzjoni wkoll tindika l-vendita kienet saret favur l-awtur tal-esponenti Carmelo Camilleri.

»Hekk ukoll jirriżulta li fis-seduta tat-30 ta' Jannar 2013 l-avukat tal-esponenti talab illi l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni 257/2012 li għalih hemm referenza fir-rikors promotur jingħaqdu mal-atti tal-kawża odjerna u l-ewwel qorti laqgħet tali talba u hemmhekk ukoll ġiet esebita l-provenjenza inkluża n-nota relativa għall-bejgħ tad-19 ta' Diċembru 1920. Hemmhekk ukoll kienu ġew esebiti *affidavit* ta' "Joseph Bonavia missier l-istess intimat u r-raġel tal-intimata datat 11 ta' Marzu 2002 fejn hu jgħid illi l-fond 5, Sqaq it-Tavlin (qabel Sqaq numru 1, St John Street, Zejtun) kien mikri lilu mingħand is-sid Joseph Spiteri l-missier". Hemmhekk, abbażi ta' hekk ġie deċiż li t-titolu tal-esponenti kien gie pruvat fuq bażi *prima facie*.

»Minn tali verbal allura jirriżulta ċar li proprju bil-kontra ta' dak li sabet dina l-qorti mhux talli l-esponenti ma rnexxilhomx jilħqu l-livell probatorju meħtieġ imma wkoll kien hemm qbil – appuntu verbalizzat mill-

istess l-ewwel qorti – fis-sens illi l-intimat kien qed jirrikonoxxi l-atti esebiti bħala awtentiċi. Dan neċessarjament ifisser li tali atti kienu jservu tajjeb bħala prova mhux biss tal-awtentiċità tagħhom imma wkoll tal-kontenut tagħhom kif jinsab pruvat kemm *tramite* l-kopja esebita imma wkoll permezz tat-traskrizzjoni relativa debitament dattilografata.

»Dan kien fattur illi saret referenza għalih almenu waqt it-trattazzjoni bil-fomm mill-avukat sottoskritt quddiem dina l-qorti imma ma sar ebda aċċenn għalih fis-sentenza mogħtija fil-1 ta' Diċembru 2021. Kien proprju dan il-fattur li wassal, fil-fehma tal-esponenti, għall-konklużjoni pależement inkorretta raġġjunta kemm mill-ewwel qorti imma wkoll minn dina l-istess qorti permezz tas-sentenza li tagħha qed tintalab ir-ritrattazzjoni. Huwa ċar ukoll, fil-fehma tal-esponenti, illi kieku dina l-qorti rreferiet għall-atti tal-kawża, senjatament għall-verbal tas-seduta tal-31 t'Ottubru 2012 (*oltre* għall-fatt li, skont l-istess xhieda tal-intimati fi proċeduri ohrajn, kienu huma stess qed jammettu t-titolu tal-esponenti) kienet tagħżel li taqbel ma' dak li qed jiġi hawn ukoll sottomess mill-esponenti u *cioè* li l-esponenti rnexxielhom jilħqu u jissodisfaw l-oneru tal-prova taghom, proprju *tramite* n-nota tant illi l-veraċità ta' tali nota lanqas ma kienet tinsab kontestata mill-istess intimati. Huwa ċar li l-ewwel qorti naqset milli tikkunsidra dan il-punt b'*lapsus calami* u dana għaliex, kieku kkunsidrat debitament dak li kien ġie kjarament ivverbalizzat mill-partijiet, ċertament li ma kienx jiġi kommess l-iżball li wassal għad-deċiżjoni li tagħha qed tintalab ir-ritrattazzjoni.

»L-esponenti jħossu li huwa totalment inġust li huma ġew preklużi milli jeżerċitaw id-drittijiet tagħhom bħala sidien, inkluż li jżommu lill-intimat – dikjaratament inkwilin – milli jabbuża mill-pussess tiegħu tal-fond tal-esponenti u kwindi jitħalla jwettaq xogħlijiet fl-istess fond, dana meta – kif jirrizulta ċar mis-surreferit:

»i. mhux biss l-istess intimat, *tramite* l-avukat difensur tiegħu, kien qed jaċċetta bħala awtentiċi d-dokumenti tat-titolu – inkluż allura n-nota tal-insinwa tal-ewwel kuntratt ta' bejgħ (verbal tal-31 ta' Diċembru 2012) imma wkoll

»ii kien l-istess intimat u wkoll l-istess familjari tiegħu li kienu diġà xehdu bil-ġurament tagħhom u kkonfermaw li l-esponenti kien proprju s-sid tal-fond mertu tal-kawża.

»L-esponenti huma tal-fehma li dina l-qorti ma kenitx taqa' f'tali żball kieku ikkunsidrat debitament l-atti kollha tal-kawza – inkluż allura d-dikjarazzjoni ċara magħmula mill-istess intimat u verbalizzata waqt is-seduta tal-31 ta' Diċembru 2012. Tenut kont tas-surreferit, allura huwa ċar li s-sentenza datata 1 ta' Diċembru 2021 li tagħha qed tintalab ir-ritrattazzjoni hija affetta minn żball ċar li jirriżulta kjarament mill-atti *ai termini* tal-art. 811(*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili u kwindi timmerita li tiġi trattata mill-ġdid wara li titħassar l-istess sentenza surreferita.«

9. Il-qorti tfakkar illi l-kwistjoni quddiemha ma hijiex jekk in-nota ta' iskrizzjoni hijiex prova tajba u biżżejjed daqs il-kuntratt: dik hija kwistjoni li l-qorti ġà ppronunzjat ruħha dwarha b'deċiżjoni li ma hijiex

sindakabbli f'dawn il-proċeduri tal-lum meta fis-sentenza jingħad espressament illi "kien mistenni mill-attur li jressaq fl-atti kopja tal-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Diċembru 1920 ta' diversi ishma indiviżi u mhux sempliċi nota ta' iskrizzjoni"; il-kwistjoni hi jekk il-qorti waqgħetx fi żball meta sejset is-sentenza attakkata "fuq is-suppożizzjoni ta' xi fatt li l-verità tiegħu tkun bla ebda dubju eskluża, jew fuq is-suppożizzjoni li ma jeżistix xi fatt, li l-verità tiegħu tkun stabbilita pożittivament, basta li, fil-każ il-wieħed u l-ieħor, il-fatt ma jkunx punt ikkontestat illi jkun ġie deċiż bis-sentenza".

10. L-attur irid jagħti x'tifhem illi l-qorti ma qagħditx fuq in-nota ta' iskrizzjoni għax ma qisithiex bħala awtentika, u jgħid illi dan kien żball għax il-parti l-oħra qablet dwar l-awtentiċità tad-dokumenti: l-awtentiċità għalhekk hija "fatt" li l-verità tiegħu ġiet stabbilita pożittivament.

11. Dan iżda ma huwiex minnu: il-qorti ma qagħditx fuq in-nota mhux minħabba nuqqas ta' prova tal-awtentiċità tagħha – qatt ma jingħad fis-sentenza li n-nota ma hijiex prova biżżejjed għax il-kopja esebita ma hijiex awtentika – iżda għax qieset illi "kien mistenni mill-attur li jressaq fl-atti kopja tal-kuntratt ta' akkwist tad-19 ta' Diċembru 1920 ta' diversi ishma indiviżi u mhux sempliċi nota ta' iskrizzjoni"; fi kliem ieħor, l-aħjar prova kienet tkun il-kuntratt u mhux in-nota ta' iskrizzjoni tal-kuntratt. Minkejja dan, għalkemm fir-rikors għal ritrattazzjoni l-attur jgħid illi "permezz ta' dikriet datat 23 t'Ottubru 2014 l-ewwel qorti kienet laqgħet it-talba tal-intimati sabiex jiġu esebiti traskrizzjonijiet tal-istess kuntratti u nota relattivi għall-prova tat-titolu tal-esponenti", il-

kuntratt tad-19 ta' Diċembru 1920 – is-sies tat-titolu vantat mill-attur, li fuqu jistrieħu t-titoli sussegwenti – baqa' ma ġiex esebit.

12. Mela ma kienx hemm l-iżball li qiegħed jara l-attur.

13. Ma hemmx għalfejn jingħad illi dan tal-lum ma huwiex appell minn appell, u għalhekk mhux kompitu tal-qorti f'dan l-istadju illi tqis jekk meta tat is-sentenza attakkata l-qorti kellhiex tqis bħala biżżejjed il-prova bin-nota ta' iskrizzjoni: dwar dan hemm dikjarazzjoni univoka li n-nota ma hijiex prova tajba u biżżejjed. L-istess jingħad dwar l-*affidavit* tal-attur illi l-attur issa jippretendi li għandu jitqies prova ta' dak li jingħad fih meta fis-sentenza attakkata l-qorti deliberatament skartatu bħal prova tajba u biżżejjed.

14. L-attur ikompli jgħid illi minn xhieda mressqa min-naħa tal-konvenuti stess dawn jistqarru illi huma jikru l-fond mingħand l-awtur tal-attur; konsegwentement qatt ma setgħu kisbuh bi preskrizzjoni.

15. Dan l-argument kien ikollu saħħa li kieku l-kwistjoni kienet jekk il-konvenuti għandhomx titolu li jiswa. Dik il-kwistjoni iżda hija irrelevanti ladarba l-qorti kienet tal-fehma li l-attur ma ressaqx prova tajba u biżżejjed tat-titolu tiegħu, u għalhekk lill-konvenuti ma ħtiġilhomx iressqu prova ta' titolu aħjar.

16. Argument ieħor huwa illi l-konvenuti stess jammettu li kienu jikru mingħand l-awtur tal-attur, li jqisuh bħala sid. Dan kien forsi jkun argument siewi li kieku l-qorti fis-sentenza attakkata ma ntebħitx b'dan il-fatt (*viz.* li l-konvenuti stess iqisu lill-awtur tal-attur bħala sid, jew

għall-inqas, bħal sid-il-kera għalkemm għandu jingħad illi sid-il-kera mhux bilfors ikun proprjetarju, ladarba l-kiri ma jittrasferixxi ebda *ius in re*). Il-qorti iżda għarfet dan il-fatt tant illi fis-sentenza osservat illi "kemm il-konvenut kif ukoll missieru, fis-sena 2002, kienu xehdu fi proċeduri separati ta' spoll li huma kienu ilhom jikru l-fond in kwistjoni mingħand missier l-attur sa mis-sena 1981". Ma jistax għalhekk jingħad illi dan il-fatt ħarab l-attenzjoni tal-qorti, u dawn il-proċeduri tal-lum ma humiex appell mill-apprezzament tal-fatti li għamlet il-qorti fis-sentenza attakkata. F'kull każ, l-attur stess jistqarr fir-rikors tiegħu illi "abbażi ta' hekk [*viz.* l-*affidavit* tal-konvenut u ta' missieru] ġie deċiż li t-titolu tal-esponenti kien ġie pruvat fuq bażi *prima facie*" meta ma hemmx kontestazzjoni li f'azzjoni revindikatorja (ladarba, tajjeb jew ħażin, l-azzjoni tqieset bħala waħda revindikatorja) prova *prima facie* ma hijiex biżżejjed.

17. Billi għalhekk ma hemmx raġuni tajba taħt l-art. 811(*l*) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili biex titħassar is-sentenza attakkata, il-qorti tiċħad it-talba tal-attur.

18. L-ispejjeż ta' dan l-episodju jħallashom l-attur.

Giannino Caruana Demajo President	Anthony Ellul Imħallef	Robert G. Mangion Imħallef

Deputat Reġistratur
rm