MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tat-3 ta' Novembru, 2006

Appell Civili Numru. 839/2000/1

Victor Muscat, Angelo Muscat, Pawlu Muscat, David Muscat, Maria Muscat, Joseph Muscat, Saviour Muscat, Emanuela Abela, u Rita Vella, lkoll ahwa Muscat

v.

John Zammit

Il-Qorti:

Rat l-att ta’ citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-atturi, wara illi ppremettew illi in forza ta’ kuntratt ta’ donazzjoni datat 18 ta’ Gunju 1999 u mmarkat Dok. A, il-konvenut qed jivvanta drittijiet ta’ propjetà fuq l-ghalqa *ossia* raba’ maghrufa bhala tal-Pwales, accessibbli minn Triq il-Pwales f’San Pawl il-Bahar; illi fl-istess kuntratt (Dok. A) hemm allegat illi d-donaturi kienu akkwistaw l-istess ghalqa “… bi preskrizzjoni, peress li ilha fil-pussess taghhom jew tal-gennituri tad-donaturi ghal aktar minn sittin sena …”; illi l-atturi akkwistaw l-imsemmija ghalqa b’titolu ta’ successjoni minghand Carmelo Muscat, missier l-atturi (Dok. B u C), li *a sua volta* kien akkwista l-istess raba’ bi tpartit ma’ ghorfa, kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza; illi l-atturi ilhom jahdmu l-istess ghalqa ghal dawn l-ahhar 80 sena; illi recentement, il-konvenut abbuzivament u llegalment beda xoghol ta’ zvilupp fl-ghalqa imsemmija; illi ghalkemm interpellat diversi drabi kemm verbalment u anke bil-miktub sabiex jirripristina l-imsemmija bicca art fil-kondizzjoni originali taghha u jiddesisti milli jkompli jaghmel uzu illegali minnha u l-istess konvenut baqa’ inadempjenti; talbu ghaliex dik il-Qorti ma ghandhiex: 1. tiddikjara u tiddecidi *in linea definittiva* illi l-atturi huma l-propjetarji unici tal-imsemmija bicca art gewwa Triq Pwales, f’San Pawl il-Bahar; 2. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut m’ghandu l-ebda dritt fil-ligi sabiex jizviluppa l-art f’Triq Pwales, San Pawl il-Bahar u li ma ghandux l-ebda dritt li jkompli jaghmel uzu minnha; 3. Konsegwentement, jigi prefiss lil(l-)konvenut zmien qasir u perentorju sabiex jaghmel dawk ix-xogholijiet kollha rimedjali u okkorrendo taht id-direzzjoni ta’ perit nominandi sabiex jirripristina l-ghalqa fil-kondizzjoni originali taghha, a spejjez tieghu; 4. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess dawk ix-xogholijiet necessarji sabiex jirriprestinaw l-imsemmja ghalqa a spejjez tal-konvenut; bl-ispejjez u b’riserva ta’ kull azzjoni spettanti lill-atturi ghad-danni;

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi, guramentata minn Victor Muscat, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenut illi permezz taghha eccepixxa:

1. Illi mhux minnu li l-atturi huma propjetarji ta' l-art in kwistjoni tant li ma ressqu ebda prova dokumentarja a sostenn ta'dan (barra dikjarazzjoni unilaterali bhal ma hu testment u dikjarazzjoni *causa mortis* taghhom stess); *trattandosi* ta' azzjoni rivendikatorja l-atturi jridu jipprovaw it-titolu taghhom minghajr ebda dubb(j)u kwalsiasi. Wiehed jinnota li l-atturi ma esebewx l-att ta' divizjoni li ccitaw fic-citazzjoni; dan ghall-kuntrarju jindika li l-istess art giet assenjata lill(-)familja tal-eccipjent;

2. Illi tant il-propjetà mhijiex taghhom illi ghal zmien twil missierhom kien ihallas il-qbiela lill omm l-eccipjent li taghha huwa l-aventi kawza;

3. Illi f'kull kaz l-azzjoni ma tistax tigi proposta ghaliex l-art hija registrata f'isem il-konvenut fir-registru tal-artijiet;

4. Illi ghalhekk l-eccipjent hu l-propjetarju uniku tal-art in kwistjoni;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda relativa;

Rat is-sentenza tal-wiehed u tletin (31) ta' Ottubru, 2003 illi permezz taghha l-Prim'Awla tal-Qorti Civili cahiet it-talba (*sic*) attrici bl-ispejjez kontra l-atturi, u dana wara illi ikkunsidrat hekk:

"**KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT**

"Hu risaput fid-dottrina illi azzjoni ta' din ix-xorta tirrikjedi da parti tal-proponent taghha l-prova dijabolika fis-sens illi l-attur irid jipprova lil hinn minn kull dubbju illi huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Minn naha tieghu il-konvenut ma kien jehti[e]glu javazna l-ebda difiza u ma kien jehti[e]glu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li

hu kien il-proprjetarju. Il-gurisprudenza in materja hi *ormai* kostanti. Jinghataw xi ezempji:-

'*Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dmir li qabel xejn iehor jipprova l-proprjetà tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni ma ghandux ghal fejn jiftah halqu sakemm issir dik il-prova; u jekk dika l-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza*' (Vol. XXIX.ii.488).

'*F'din l-azzjoni l-attur irid jipprova d-dominju ossija l-proprjetà fih, tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut; imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu, ghax 'melior conditio possidentis'. U gie dejjem ritenut mill-qrati taghna fuq l-istregwa ta' principji ammessi universalment mid-dottrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna illi dik il-prova li hi ezatta mir-rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U 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 dubju*' (Vol. XLI.i.569).

'*Il-prova li hi ezatta mir-rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konklussiva b'mod illi kwalunkwe dubbju jmur favur il-possessur konvenut*' (Vol. XLVII.i.75).

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

“**KONTESTAZZJONI**

“L-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq l-allegat ftehim ta’ tpartit li suppost sar il fuq minn disghin (90) sena ilu bejn Saver u Anglu Muscat. L-atturi qed jissottomettu li l-pagament li kien isir kull sena, l-ewwel ta’ 10 centezmi imbaghad fl-ahhar ta’ 40 centezmi, kien bhala ekwiparazzjoni jew kumpens talli Anglu Muscat ha l-ghalqa. L-atturi qed jghidu wkoll li huma dejjem hadmu dina l-ghalqa u qatt hadd ma zammhom jew ikkontestalhom id-dritt taghhom hlief mill-1999 l’ hawn mill-konvenut. Fid-denunzja *causa mortis* huma semmew din l-ghalqa u hallsu taxxa fuqha. Huma jsostnu li ghalkemm il-konvenut jghid li l-art hija registrata fuqu, dana ma gabx prova fuq hekk. Huma ilhom jahdmu dina l-art in buona fede ghal aktar minn disgha [*recte*: disghin] sena u issa hija taghhom bi preskrizzjoni akkwizitiva.

“Da parti tieghu l-konvenut jissottometti li l-art hija taghhom u li l-atturi kienu jahdmu dina l-art biss u jhallsu 40c bhala qbiela. Dana l-ammont mhux ekwiparazzjoni ghax kieku ma jithallasx kull sena.

“**KONSIDERAZZJONIJIET**

“Fl-azzjoni rei vendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju jew proprjetà tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, izda jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu.

“Fil-kaz in ezami l-atturi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq il-fatt li Victor Muscat kien jisma lill missieru Carmelo Muscat ighid li dina l-art giet f’idejn in-nannu Anglu Muscat b’tpartit li sar ma wiehed mill ahwa tan-nannu cjoè Saver Muscat li jigi l-buznannu tal-konvenut John Zammit. Skond missieru kienet saret divizjoni tal-proprjetà tal-genituri tan nannu ma hutu.

“Din hija l-unika prova li hemm f’dana l-process li setghet twassal ghal xi tip ta prova dwar titolu. Mill-bqija Pawlu Muscat xehed li lanqas kien ghadu twieled meta sar l-allegat ftehim u ghalkemm ighid li xi hadd semma dan il-

ftehim quddiemu ma jafx min semmieh. Ix-xhieda l-ohra li gew prodotti lanqas biss jafu b'dan il-ftehim.

"L-atturi u x-xhieda l-ohra prodotta minnhom ighidu li l-ghalqa kienet tinhadem mill-familja ta' l-atturi ghal zmien twil u kienu jarawhom fl-ghalqa. Il-konvenut dana ma jikkontestahx però ighid li l-atturi kienu qeghdin jahdmu l-ghalqa u kienet ghandhom bi qbiela u fil fatt kienu ihallsu darba fis-sena 40 centezmu.

"Kwantu ghat-titolu ghal dina l-ghalqa li l-atturi qed jghidu li ghandhom il-Qorti ma ssibx li mhemm [*recte*: hemm] xi prova positiva li fil-fatt l-ghalqa tappartjeni lill atturi. Apparti l-allegat ftehim, li l-prova dwarhu hija ferm dghajfa, ma gie ezibit ebda kuntratt ta' divizjoni tan-nanniet. Inoltre meta sar l-allegat ftehim, ma saret ebda kitba dwar it-tpartit tal-ghalqa mal-ghorfa. Kollox sar bil-fomm u dana 'l fuq minn disghin sena ilu, u kull ma hemm hu *detto del detto*.

"Kwantu ghal pagament ta' 40 centezmi fis-sena li l-atturi jsostnu li hu hlas ghal ekwiparazzjoni jew kumpens minhabba id-differenza bejn l-ghalqa u l-ghorfa, il-Qorti tirrileva li dan l-pagament ma jirrizulta li hu dovut minn ebda kuntratt, u mhux solitu li ekwiparazzjoni jew kumpens jithallas kull sena u li jigi rivedut u mhux li jithallas darba mal qasma. Il-konvenuti [*sic*] gabu prova li kien isir pagament ta' dan l-ammont bi qbiela minn nannu u wara minn missier l-atturi lill *aventi causa* tal-konvenuti li kienu jircevuh bhala sidien.

"Illi mill-provi prodotti ghalhekk il-Qorti ma tistax tasal ghall konkluzzjoni moralment konvincenti u bla dubbju li l-ghalqa kienet u hija proprjetà ta' l-atturi. Il-provi prodotti mill-atturi dwar it-titolu huma wisq incerti u bbazati hafna drabi fuq impressjonijiet ta' min xehed.

"Kwantu ghall preskrizzjoni akwizzitiva dina ma tapplikax fil-kaz in ezami billi ma giex pruvat li l-atturi kienu qed izommu l-ghalqa b'mod mhux ekwivolu u li kienu qed izommu l-haga bhala taghhom infishom. Artikolu 2118 u 2107 tal-Kap 16."

Rat ir-rikors ta’ l-appell ta’ l-atturi illi bih, ghar-ragunijiet hemm esposti, talbu illi dina l-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar is-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili fil-31 ta’ Ottubru 2003 u tilqa’ it-talbiet attrici filwaqt illi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenut appellat;

Rat illi l-konvenut, debitament notifikat bir-rikors ta’ appell, ma pprezenta ebda risposta;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi l-aggravji ta’ l-atturi appellanti kontra s-sentenza appellata huma s-segwenti:

1. Fi kliem ir-rikors ta’ appell (fol. 106):

“Illi primarjament, l-Qorti ta’ Prim’Istanza waslet ghall-konkluzjoni erronja illi l-hlas li kien qed isir minn missier l-atturi appellanti, llum defunt, ta’ erbghin centezmu (Lm0.40) fis-sena, huwa qbiela, mentri l-atturi appellanti jsostnu illi dan kien hlas ta’ kumpens b’segwitu ta’ tpartit li kien sar mill-axxendenti tal-partijiet kontendenti” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

2. Ukoll fi kliem ir-rikors ta’ appell (fol. 107):

“… t-tieni aggravju tal-atturi hija [*sic*] b’referenza ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha l-Onorabbli Prim’ Awla tal-Qorti Civili li l-preskrizzjoni akkwizittiva ma tapplikax fil-kaz in ezami, u dan peress illi l-atturi appellanti naqsu milli jippruvaw li kienu qed izommu l-ghalqa b’mod mhux ekwivoku u li kienu qed izommu l-haga bhala taghhom infishom”;

Ikkunsidrat:

Illi minn ezami tal-paragrafi enumerati minn ‘1’ sa ‘7’ tar-rikors ta’ appell, illi fihom l-appellanti ghamlu sottomissjonijiet sabiex isostnu l-ewwel (1) aggravju taghhom, jirrizulta illi dan l-aggravju jammonta ghal pretensjoni illi fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-provi prodotti;

Dina l-Qorti, wara illi ezaminat sewwa l-provi kollha prodotti, ma tistax taqbel ma’ l-imsemmija pretensjoni ta’ l-appellanti ghaliex, fil-fehma taghha, fid-dawl ta’ dawn il-provi, dak illi qalet l-ewwel Qorti fis-segwenti silta mis-sentenza appellata huwa validu (fol. 102-3):

“Kwantu ghal pagament ta’ 40 centezmi fis-sena li l-atturi jsostnu li hu hlas ghal ekwiparazzjoni jew kumpens minhabba id-differenza bejn l-ghalqa u l-ghorfa, il-Qorti tirrileva li dan l-pagament ma jirrizulta li hu dovut minn ebda kuntratt, u mhux solitu li ekwiparazzjoni jew kumpens jithallas kull sena u li jigi rivedut u mhux li jithallas darba mal qasma. Il-konvenuti [*sic*] gabu prova li kien isir pagament ta’ dan l-ammont bi qbiela minn nannu u wara minn missier l-atturi lill *aventi causa* [*recte*: awturi] tal-konvenuti li kienu jircevuh bhala sidien.”

Huwa utili illi dina l-Qorti tissofferma ruhha ftit fuq il-kliem “kumpens … illi jigi rivedut” fis-silta appena citata mis-sentenza appellata. Dina l-Qorti hija konvinta illi meta l-ewwel Qorti adoperat dawn il-kliem kienet konxja mis-segwenti silta mill-*affidavit* ta’ l-attur Victor Muscat, ipprezentat permezz ta’ nota intavolata fil-wiehed u tletin (31) ta’ Jannar, 2001 (fol. 28 sa 31):

“Missieri jghid … li n-nannu Anglu kien ihallas forma ta’ kumpens fl-ammont ta’ zewg (2) xelini fis-sena … bhala ekwiparazzjoni …;

Il-kumpens ta’ zewg (2) xelini, wara ftehim li ntlahaq bejn missieri Carmelo u Vitor, in-nanna tal-konvenut, <u>kien zdied</u> ghal tmien (8) xelini” (sottolinear ta’ dina l-Qorti);

L-ewwel Qorti kkummentat illi “… mhux solitu li ekwiparazzjoni jew kumpens … jigi rivedut”. Dina l-Qorti

tmur *oltre* billi tghid illi huwa ghal kollox inkoncepibbli illi issir tali revizjoni meta *si tratta* minn ekwiparazzjoni, ghaliex ekwiparazzjoni f'kas ta' tpartit ta' immobbli - kif l-atturi qed jallegaw illi kien il-kaz - issir billi fil-mument meta jigi perfezjonat it-tpartit min jakkwista l-immobbli ta' valur oghla ihallas id-differenza tal-valur lil min jakkwista l-immobbli ta' valur aktar baxx. Dina d-differenza fil-valur, darba stabbilita meta sehh it-tpartit, kif l-atturi qed isostnu illi sar, ma tistax tigi riveduta fi zmien sussegwenti;

Ghalhekk, l-ewwel (1) aggravju ta' l-appellanti qed jigi respint;

Ikkunsidrat:

Illi, kwantu ghat-tieni (2) aggravju, tajjeb illi, qabel xejn, jigu hawn riprodotti il-partijiet rilevanti mit-tielet (3) premessa ta' l-att ta' citazzjoni, illi permezz taghha l-atturi indikaw it-titolu illi huma jippretendu illi ghandhom fuq l-art in kwistjoni (fol. 1 *tergo*):

"… illi l-atturi akkwistaw l-imsemmija ghalqa b'titolu ta' successjoni minghad Carmelo Muscat, missier l-atturi, li *a sua volta* kien akkwista l-istess raba' bi tpartit ma' ghorfa …" (sottolinear ta' dina l-Qorti);

Mill-mod kif hija abbozzata din il-premessa huwa evidenti illi l-atturi qed isostnu illi huma wirtu l-art in kwistjoni minghad missierhom ghaliex missierhom kien akkwistaha b'titolu ta' tpartit u mhux bil-preskrizzjoni akkwizittiva. *Selecta una via non datur recursus ad alteram*;

Ma hemm ebda dubbju illi it-tpartit - illi huwa trasferiment reciproku - ta' proprjetà immobbli jista' jsir biss permezz ta' att pubbliku. Mill-atti processwali tali att pubbliku ma jirrizultax u, ghal din ir-raguni biss, ma jistax jinghad illi l-atturi ippruvaw illi missierhom kien proprjetarju ta' l-art in kwistjoni. Konsegwentement - u indipendentement minn dak illi jinghad fid-dikjarazzjoni *causa mortis* (fol. 8 sa 12) - ma jirrizultax pruvat illi l-atturi akkwistaw l-art in kwistjoni "b'titolu ta' successjoni";

Tajjeb illi jizdied - ghalkemm mhux strettament necessarju - illi, skond kif xehed l-attur Victor Muscat, permezz ta' l-allegat tpartit illi sar min-nannu tieghu gie akkwistat l-uzu u mhux il-proprjetà ta' l-art in kwistjoni. Infatti, fl-*affidavit* tieghu imsemmi aktar 'l fuq l-attur Victor Muscat jghid hekk (fol. 29):

"Missieri jghid … li n-nannu Anglu kien ihallas forma ta' kumpens … bhala ekwiparazzjoni ghall-fatt li n-nannu Anglu kien juza l-art in kwistjoni …" (sottlinear ta' dina l-Qorti);

Mhux mehtieg illi jinghad izjed sabiex jintwera illi t-tieni (2) aggravju ta' l-appellanti mhux fondat;

Ghal dawn il-motivi:

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjez ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-atturi appellanti.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------