MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-1 ta' Gunju, 2007

Appell Civili Numru. 896/1990/1

Joseph Zerafa

v.

Joseph Axiaq u Maria Ellul ahwa Axiaq

Il-Qorti:
PRELIMINARI

1. Dan hu appell minn decizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili tat-3 ta’ Ottubru 2003, fejn giet michuda t-talba ta’ l-attur Joseph Zerafa biex jigi deciz u dikjarat illi hu kien il-proprjetarju esklussiv ta’ ghalqa maghrufa tal-Wardija fil-limiti taz-Zurrieq, bil-kejl ta’ cirka tomna, erba’ sighan kejla

u nofs, stante li kien akkwista l-istess raba b'kuntratt tat-28 ta' April 1962, u li ghalhekk il-konvenuti ma ghandhom ebda drittijiet ta' proprjeta` fuq l-istess. Din il-Qorti sejra tirriproduci d-decizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili billi fiha hemm migjuba t-talbiet attrici, l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Joseph Axiaq u ohtu Maria Ellul, riassunt tal-provi li gew prodotti u ta' l-argumentazzjoni tal-partijiet, kif ukoll id-decizjoni ta' l-ewwel Qorti bil-motivazzjoni relattiva. Id-decizjoni appellata tghid hekk: -
"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-2 ta' Ottubru 1990 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta:

"Illi l-attur huwa proprjetarju tal-ghalqa maghrufa tal-Wardija fil-limiti taz-Zurrieq, li huwa akkwsita b'titolu oneruz in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 28 ta' April, 1962 (Dok X). Tali ghalqa fiha kejl ta' cirka tomna erba sieghan kejla u nofs (T.1.4.1. ½) u giet akkwistata mill-attur minghand Carmela Vella u ohrajn;

"Illi l-konvenuti huma proprjetarji ta' ghalqa vicina ghal dik tal-attur, li tinsab imqabbla lill-istess attur bil-qbiela ta' Lm2 fis-sena, pagabbli fil-15 ta' Awissu, ta' kull sena;

"Illi l-konvenuti qed jippretendu li huma wkoll proprjetarji tal-ghalqa aktar 'l fuq deskritta, in realta di proprieta` tal-attur u li huwa akkwista bic-citat kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 28 ta' April, 1962;

"Illi tali pretensjoni tal-konvenuti tirrizulta mill-procedura minnhom promessa fil-Bord dwar il-kuntratt ta' Kiri ta' Raba b'Rikors fl-ismijiet "Joseph Axiaq et -VS- Joseph Zerafa" fejn qed jallegaw illi l-estensjoni tal-ghalqa taghhom hija ta' cirka tlitt itmien (T.3);

"Illi in realta tali estensjoni ta' tlitt itmien (T3) tikkomprendi l-estensjoni tal-ghalqa di proprieta tal-attur, li huwa akkwista bil-mod premess;

"Illi ghalhekk tali pretensjoni tal-konvenuti tikkostitwixxi vjolazzjoni gravi tad-drittijiet patrimoniali tal-attur;

"Talab li din il-Qorti:

"Tiddikjara u tiddeciedi illi l-ghalqa maghrufa tal-Wardija fil-limiti taz-Zurrieq, li l-attur akkwista b'titolu oneruz in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 28 ta' April, 1962, previa occorrendo l-identifikazzjoni tal-istess imsemmija ghalqa, hija di proprieta esklussiva tal-istess attur, u b'hekk il-konvenuti ma ghandhom ebda dritt ta' proprieta` fuq dik l-ghalqa, li invece, kif premess, hija di proprieta` esklussiva tal-attur.

"Bl-ispejjes, kontra l-konvenuti ngunti personalment ghas-subizzjoni;

"Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn qalu:

"Illi t-talba attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-ghalqa li l-eccepjenti qed jitolbu r-ripreza taghha minghand l-attur odjern fil-kawza fl-ismijiet Joseph Axiaq et versus Joseph Zerafa pendenti quddiem il-Bord li jirregola l-Qbiela hija ta' proprjeta` ta' l-eccepjenti u mhux ta' l-attur;

"Salvi eccezzjonijiet ohra;

"Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

"Rat id-digriet tat-8 ta' April 1991 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Michael Angelo Refalo bhala perit tekniku;

"Rat id-digriet tas-17 ta' April 1998 li permezz tieghu, fuq talba tal-perit tekniku, gie nominat Peter Paul Caruana bhala surveyor;

"Rat ir-relazzjoni ta' l-esperti teknici debitament mahluf fit-8 ta' Novembru 1999;

"Rat in-nota ta' kritika ta' l-attur ghar-rapport peritali;

"Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

"Ikkunsidrat illi:-

"Din il-kawza giet istitwita mill-attur wara li, f'proceduri separati istitwiti kontra tieghu mill-konvenuti quddiem il-Bord dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba', il-konvenuti f'din il-kawza allegaw li l-estensjoni tar-raba' taghhom jinkorpora raba' li l-attur isostni li akkwista b'titolu oneruz. Il-provi in materja huma in sintezi dawn:

"B'kuntratt tat-28 ta' April 1962 fl-atti tan-Nutar Nicola Said (Dok. Z25 anness mar-relazzjoni peritali) l-attur akkwista minghand Carmela armla ta' Carmelo Vella u uliedha **"l-ghalqa fil-limiti taz-Zurrieq, kontrada 'Tal-Wardija' u hekk ukoll imsejha, tal-kejl superficjali dina l-ghalqa ta' cirka tomna, erba' sighan, kejla u nofs (Tom 1.4.1 1/2) tikkonfina mil-Lvant mat-Triq tal-Wardija u min-nahiet l-ohra kollha ma' beni ta' Publio Spiteri, b'kamra li minnha ghandhom jaghmlu uzu oltre l-ghalqa mibjugha anke l-proprjetarji ta' raba iehor vicin, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha u bhala soggetta ghal passagg bir-rigel u bil-bhima versu l-imsemmi raba ta' Publio Spiteri, u bhala libera u franka minn kwalunkwe piz"**.

"Skond il-provenjenza ndikata fl-istess kuntratt, Carmelo Vella kien akkwista terz mill-istess ghalqa mill-wirt tal-genituri tieghu u zewg terzi b'xiri minghand hutu permezz ta' kuntratt ta' l-4 ta' Ottubru 1946 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (Dok. P1 anness mar-relazzjoni peritali). F'dan il-kuntratt insibu l-istess deskrizzjoni ta' l-ghalqa mixtrija mill-attur.

"L-attur jikkontendi li l-ghalqa minnu akkwistata tikkomprendi l-porzjonijiet immarkati A, B u C fil-pjanta redatta mill-espert surveyor Peter Paul Caruana (Dok. PPC anness mar-relazzjoni peritali). Mhuwiex kontestat li ilu jahdem dawn il-porzjonijiet ghal diversi snin u li l-porzjoni B tmiss ma' proprjeta` tal-konvenuti. Il-konvenuti pero` jikkontendu li l-porzjonijiet A, B u C huma wkoll proprjeta` taghhom.

"L-attur xehed li sa qabel ma akkwista l-ghalqa kontestata, din kienet f'idejn il-familja tieghu bi qbiela ta' Lm1 fis-sena u difatti kienet thallas il-qbiela ommu. Minghand il-konvenuti ghandu raba' bi qbiela ta' Lm2 fis-sena u li jmiss mar-raba li xtara.

"L-attur ipproduca bhala xhud lil certu Indri Vella li qal li fuq il-post ikun jista' jindika l-ghalqa peress li mar kemm-il darba izda li mbaghad ma attenda ghall-ebda access. Dan Indri Vella qal ukoll li jekk jigi biex jindika l-ghalqa fuq il-post, dan ikun minn fuq dak li qaltlu martu meta kienu gharajjes. Pero` qatt ma sema' lill-familja tal-mara jghidu li kellhom xi ghalqa ohra fil-lokalita`. Meta Carmela Vella riedet tbiegh, offrietha lilu izda l-ewwel saqsa lill-attur, li kien jahdimha, jekk kienx interessat jixtriha hu. B'hekk xtraha l-attur u hu ha s-senserija.

"L-attur ipproduca lil ohtu Rosi Zerafa li xehdet waqt access fl-ghalqa in kwistjoni u qalet li r-raba li kienu qeghdin fih kien ta' huha. Tiddeskrivieh bhala "zewg hbula jaghmlu mal-isqaq inghidulhom 'Il-Hofra'; u wkoll iz-zewg hbula li wahda minnhom taghmel mat-triq u l-habel ta' warajh". Tghid li kienu jhallsu l-qbiela ta' dan ir-raba lil Karmenu Vella u ommha kienet tibghatha bil-flus ghand ohtu Katerin, mart Indri Vella.

"Madanakollu rrizulta lill-periti teknici li r-raba li l-attur qieghed ighid li akkwista permezz tal-kuntratt fuq imsemmi ghandu l-konfin ta' Triq il-Wardija fuq il-**punent** u mhux fuq il-**lvant** kif hemm indikat sija fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-attur sija f'dak precedenti fejn kien akkwista Carmelo Vella.

"Fin-nota ta' kritika tieghu l-attur isostni li tali diskrepanza "tista' tirrizulta minn zball marginali ta' konfini wiehed fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-esponenti" u li "jekk kien hemm zball fl-irjihat fl-ewwel kuntratt tali zball gie ripetut fit-tieni kuntratt".

"Galadarba l-attur qieghed jallega zball - u mhux f'att notarili wiehed izda fi tnejn - certament kien jispetta lilu li

jipprova b'certezza li kien hemm tali zball. Izda dan m'ghamlux. Difatti anki jekk stess kellu jigi accettat li l-izball fl-atti notarili msemmija kien biss wiehed tipografiku u li l-konfini tat-triq kellu jigi ndikat bhala "punent", tibqa' diffikolta` dwar il-konfini l-ohra deskritti bhala **"u min-nahiet l-ohra kollha ma' beni ta' Publio Spiteri"**.

"Min hu dan Publio Spiteri li jissemma' fl-atti notarili izda li l-attur ma jsemmix waqt il-gbir tal-provi? L-uniku xhud li gie mistoqsi dwar Publio Spiteri kien Indri Vella li wiegeb li ma jafx min kien. Lanqas ma jsemmi l-attur minn min jintuza, jekk jintuza, d-dritt ta' passagg imsemmi fil-kuntratt ta' akkwist tieghu, bhalma lanqas isemmi min huma l-persuni l-ohra li juzaw, jekk juzaw, il-kamra li ghandu fl-ghalqa u li skond il-kuntratt ta' akkwist tista' tintuza' mill-proprjetarji ta' raba iehor vicin.

"Liem'huma l-beni ta' Publio Spiteri? Mis-*survey sheet* (Dok. MAR anness mar-relazzjoni) jirrizulta li r-raba in kwistjoni, u cioe` l-porzjonijiet A, B u C huma konfinati mill-punent ma' Triq il-Wardija, mit-tramuntana minn sqaq, min-nofsinhar minn sqaq u mil-lvant ma' beni tal-konvenuti. Mela anke jekk stess kellu jigi accettat li kien hemm zball tipografiku fil-konfini tat-triq, xorta l-konfini l-ohra ma jaqblux ma' dak li jirrizulta mill-istess atti notarili.

"Ma jistax ma jigix osservat ukoll li fid-denunzja addizzjonali ta' Carmelo Vella, l-awtur ta' l-attur, giet dikjarata ghalqa "measuring about 2 tumoli called tan-Nigret in the limits of Zurrieq". La l-kejl u lanqas il-lokalita` ma jaqblu ma' dak li akkwista l-attur. Il-perit tekniku osserva li l-lokalita` tan-Nigret hija pjuttost fil-qrib tar-raba' in kwistjoni izda fid-dokumenti l-ohra huwa dejjem indikat bhala li huwa fil-lokalita` ta' Bubaqra.

"Fid-dokumenti esibiti mill-konvenuti wkoll insibu xi diskrepanzi:

"Fil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-4 ta' Marzu 1866 fl-atti tan-Nutar Michelangelo Zammit (Dok. JM1 u JM2 annessi mar-relazzjoni), ipperveniet lil Publio Abdilla *"chiusa di terra posta nei limiti del Zorrico in contrada tal Uardia,*

denominata collo stesso nome consistente in tre lenze con un albero di carrubo, della capacita` di tumulo uno, e mondelli tre in circa, confinata da levante con beni di Paolo Farrugia da mezzodi con beni di Salvatore Mangion, e da ponente e tramontana con strada pubblica, libera e franca" (sottolinear tal-Qorti).

"Fil-kuntratt ta' transazzjoni/kwittanza tat-18 ta' Lulju 1926 fl-atti tan-Nutar Francesco Zammit (Dok. JM3 u JM4 annessi mar-relazzjoni) dehru ulied Publio Abdilla u assenjaw, *inter alia*, lil Antonio Abdilla *"clausura nei limiti del Zurrico contrada ta' Bubakra appellata tal Uardija capace un tumulo tre mondelli confina da ponente e tramontana con beni di Grazia Vella"* (sottolinear tal-Qorti). Jirrizulta mill-kuntratt tas-7 ta' Ottubru 1946 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza (Dok. P1 anness mar-relazzjoni) li omm l-awtur ta' l-attur Carmelo Vella kien jisimha proprju Grazia Vella. Id-diskrepanza ovvja bejn din id-deskrizzjoni tal-konfini tal-punent u tat-tramuntana mid-deskrizzjoni fil-kuntratt ta' divizjoni precitat ma gietx spjegata mill-konvenuti.

"Sussegwentement pero` fl-atti tal-bejgh b'licitazzjoni ta' immobbli li jidher li kienu gejjin mill-wirt ta' Antonio Abdilla (tlieta mill-proprjetajiet liberati kienu gew assenjati lilu permezz tal-kuntratt ta' transazzjoni/kwittanza msemmi u fid-digrieti tas-17 ta' Marzu 1936 u tas-26 ta' Marzu 1936 jinghad li l-immobbli msemmija jappartjenu flimkien lil Giuseppe Abdilla, Paolo, Antonia, Carmelo, Michel'Angelo, Luigi, Ludovico u Francesca, ahwa Abdilla; mill-kuntratt ta' transazzjoni/kwittanza jirrizulta li dawn huma kollha hut Antonio) msemmi fil-paragrafu precedenti, giet liberata favur Ludovico Abdilla *"l-ghalqa 'tal-Wardija' fil-limiti taz-Zurrieq, fil-kontrada 'Ta' Bubaqra', tal-kapacita' superficjali ta' tomna u tliet sighan tmiss mit-Tramuntana ma' l-isqaq, mill-Punent ma' Strada Wardija, u min-Nofsinhar ma' beni ta' Grazia Vella"* (sottolinear tal-Qorti). Hawn ukoll terga' tissemma' Grazia Vella izda b'konfini ferm differenti minn dak li ssemma' fil-kuntratt ta' transazzjoni/kwittanza imsemmi.

"Nonostante d-diskrepanzi msemmija, hemm konvergenza bejn il-kuntratt ta' divizjoni ta' l-1866 u l-liberazzjoni ta' l-1936 fis-sens li ta' l-ewwel jindika l-konfini tal-punent u tat-tramuntana bhala *"strada pubblica"* u ta' l-ahhar jindika l-konfini tal-punent bhala *"Strada Wardija"* u tat-tramuntana bhala *"sqaq"*. Huwa veru, kif ighid l-attur fin-nota tieghu, li hemm distinzjoni bejn sqaq u triq pubblika, izda ma jirrizultax li l-isqaq li jezisti fit-tramuntana huwa sqaq privat u stante li l-kuntratt sar fl-1866 il-Qorti ma jidhrilhiex li seta' kien hemm wisq differenza bejn wicc it-triq u wicc l-isqaq. Jigi notat inoltre li fid-deskrizzjoni ta' l-1866 hemm indikat li fl-ghalqa in kwistjoni hemm *"un albero di carrubo"*; mill-pjanta redatta mill-espert surveyor jirrizulta li l-uniku post fejn hemm sigar tal-harrub huwa fil-porzjon C, cioe` f'parti mir-raba' kontestat.

"F'dawn ic-cirkostanzi ghalhekk il-Qorti hi tal-fehma li l-attur ma rnexxilux jipprova mqar fuq bilanc ta' probabilita` li l-ghalqa in kwistjoni (u konsistenti fil-porzjonijiet A, B u C fil-pjanta Dok. PPC) hi proprjeta` esklussiva tieghu.

"Ghal dawn il-motivi:-

"Tiddeciedi billi tilqa' l-eccezzjoni tal-konvenuti u tichad it-talba attrici.

"Bl-ispejjez kontra l-attur."

<u>L-APPELL TA’ L-ATTUR</u>

2.0 L-attur hassu aggravat bid-decizjoni tal-Qorti ta’ l-ewwel grad u interpona appell minnha fuq l-aggravji segwenti –

2.1 Skond l-appellant, il-Qorti ta' l-ewwel grad ibbazat id-decizjoni fuq il-principju guridiku *actore non probante reus absolvitur*. Skond dik il-Qorti l-oneru tal-prova kien jinkombi principalment fuq l-attur, izda fil-kuntest ta’ l-azzjoni odjerna ghamlet interpretazzjoni zbaljata ta' principju iehor guridiku li *ei incumbit probatio qui dicit non qui negat,* in kwantu ma tatx kaz tal-fatt li l-proceduri odjerni jittrattaw zewg pretensjonijiet opposti sollevati mill-

partijiet kontendenti fil-konfront ta' xulxin, li t-tnejn jippretendu li l-art *de quo* hija proprjeta` esklussiva taghhom. Il-Qorti injorat il-pretensjoni tal-konvenuti u erronjament ikkunsidrat li dan l-oneru kien jinkombi esklussivament fuq l-attur appellant. Ladarba l-konvenuti wkoll qed jivvantaw titolu ta' proprjeta` fuq l-ghalqa *de quo*, huma wkoll ghandhom l-oneru, daqs l-appellant, li jippruvaw din l-allegazzjoni taghhom.

2.2 In konsegwenza tas-suespost, il-Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-valur probatorju tal-provi prodotti mill-partijiet. L-ewwel laqghet l-eccezzjoni tal-konvenuti nonostante li kien kemm diskrepanzi notevoli fil-provi minnhom prodotti in sostenn tal-pretensjoni li huma s-sidien ta' l-art *de quo*, u cahdet t-talba attrici nonostante li kien hemm biss incertezza minima dwar l-indikazzjoni ta' wiehed mill-konfini ta' l-ghalqa in kontestazzjoni. Provi li huma afflitti minn diskrepanzi bhalma huma dawk prodotti mill-appellati qatt ma jistghu jigu kkunsidrati bhala sufficjenti.

2.3 L-appellant jissottometti li huwa kien ipproduca kemm il-kuntratt ta' l-akkwist tieghu datat 28 ta' April 1962, kemm dak tas-7 ta' Ottubru 1946, kif ukoll numru ta' xiehda in sostenn tal-pretensjoni tieghu izda l-Qorti kkonkludiet li ma kienx irnexxielu jipprova "mqar fuq bilanc ta' probabilita` li l-ghalqa in kwistjoni ossija fil-porzjonijiet A, B, u C fil-pjanta Dok. PPC hi proprjeta`esklussiva tieghu."

2.4 Jghid li d-decizjoni tal-Qorti kienet bbazata fuq id-diskrepanza li tirrizulta bejn il-kuntratt ta' akkwist tal-1962 u dak li rrizulta mill-accessi mizmuma mill-Periti Teknici, filwaqt li fil-kuntratt ta' l-akkwist jinghad illi l-art akkwistata mill-atturi mill-Lvant tikkonfina ma' Triq tal-Wardija, fl-access irrizulta li l-konfini ma' Triq Wardija jinsabu mal-Punent. Izda din id-diskrepanza tirrigwarda biss wiehed mill-konfini ta' l-ghalqa mertu tal-kawza u l-Qorti naqset milli tikkonsidra li din setghet irrizultat minn zball marginali fil-kuntratt ta' l-akkwist. Dan apparti, il-fatt li tali indikazzjonijiet jirrizultaw ukoll fil-kuntratt tal-1946 ma jfisser xejn, peress li d-deskrizzjoni ta' l-art fil-kuntratt ta' l-

1962 hija bbazata fuq il-kuntratt precedenti. Inoltre, l-appellant stess, waqt l-accessi mizmuma mill-Periti Teknici indika li l-ghalqa tieghu tikkonfina ma' Triq il-Wardija fuq il-Punent u mhux il-Lvant. Inoltre, ghalkemm il-Qorti kkoncediet illi seta' kien hemm zball tipografiku fl-atti notarili, ikkunsidrat li "tibqa' d-diffikolta` dwar il-konfini l-ohra deskritti bhala u min-nahiet l-ohra kollha ma' beni ta' Publio Spiteri." B'dan il-mod il-Qorti poggiet fid-dubbju l-element fattwali li ma giex kontestat. Dan l-element qatt ma kellu jitpogga fid-dubju ghaliex gie sopportat mill-aqwa forma ta' prova li tista' tingieb, ossija n-nuqqas ta' kontestazzjoni da parti tal-parti avversarja. Ghalhekk, din id-diskrepanza, li hija biss zball marginali fil-kuntratt ta' akkwist ta' l-atturi, ma hix raguni bizzejjed sabiex tigi michuda l-azzjoni attrici.

2.5 Skond l-appellant l-ewwel Qorti wkoll naqset milli tikkonsidra fl-ottika korretta fatturi ohra li juru bic-car li l-ghalqa mertu tal-kawza hija proprjeta` esklussiva tieghu. Mill-atti jirrizulta li l-kuntratt tat-28 ta' April 1962, u l-kuntratt l-iehor tal-1946 it-tnejn juru li l-ghalqa akkwistata mill-attur "fiha kamra li minnha ghandhom jaghmlu uzu oltre s-sidien ta' l-ghalqa mibjugha, anke l-proprjetarji ta' raba iehor vicin" u li hija "soggetta ghal passagg tar-rigel u bil-bhima versu l-imsemmi raba ta' Publio Spiteri." Mill-pjanta Dok PPC jirrizulta li l-ghalqa, li tikkonsisti fi tlett hbula markati A, B, C fiha l-kamra u hija soggetta ghal passagg. Inoltre, il-kejl ta' l-ghalqa kif indikat fil-kuntratt ta' l-akkwist u dak li kejjel il-Perit tekniku huma ferm vicini – wiehed ta' 1T. 4S.1.5 K u 1T 3S 4.9K. Il-perit tekniku stess ssottometta dan, izda l-Qorti injorat dawn il-fatti ferm indikattivi ta' l-identita` bejn l-art *de quo* u l-ghalqa formanti l-mertu tal-kuntratti precitati.

2.6 L-appellant jissottometti li l-Qorti ma tatx piz lid-deposizzjoni ta' Indri Vella u qalet li dan qal li fuq il-post ikun jista' jindika l-ghalqa peress li mar kemm-il darba izda li mbghad ma attenda ghal ebda access. Qalet li Indri Vella xehed ukoll li jekk jigi biex jindika l-ghalqa fuq il-post, dan ikun minn fuq dak li qaltlu martu meta kienu gharajjes. Pero` qatt ma sema' lill-familja tal-mara jghidu li kellhom xi ghalqa ohra fil-lokalita`. Dan mhux korrett ghaliex dan ix-

xhud xehed **bla ezitazzjoni** li l-ghalqa in kwistjoni tinsab lejn it-Torri tal-Wardija, iz-Zurrieq u mill-istess xiehda jidher li jaf l-istorja tal-ghalqa b'mod dettaljat. Allura difficli tifhem kif il-Qorti kkonkludiet illi dan qatt ma mar fuq il-post u li dak kollu li kien jaf kien jafu minghand haddiehor. Jispjega li Indri Vella kien sar jaf bl-ghalqa qabel ma kien sensar, izda sar jaf il-lokalita` ezatta aktar tard meta beda jiehu interess fin-negozju – in fatti in kontro-ezami Vella xehed li l-lokalita` **dak iz-zmien ma kontx familjari maghha,** b'referenza ghal meta kien gharus ma' martu u mhux meta kien qed jaghmilha ta' sensar ghall-bejgh ta' l-imsemmija ghalqa. Inoltre, qal li l-ghalqa "hija int u diehel lejn il-Wardija, fuq ix-xellug", liema deskrizzjoni tirrizulta korretta kif irrileva l-Perit Tekniku. Ghalhekk Vella ma kienx qed jixhed fuq dak li qallu haddiehor izda minn dak li kien jaf hu stess u l-Artikolu 598(1) tal-Kap. 12 ma hux applikabbli.

2.7 Skond l-appellant l-ewwel Qorti naqset li tikkunsidra bir-reqqa wkoll ix-xiehda ta' Rosi Zerafa. Minn ezami ta' Dok PPC u mill-kliem tax-xhud kellu jirrizulta li r-raba maghruf bhala Il-Wardija kien ta' huha. Hi kompliet hekk "Minn dejjem nafu dan ir-raba; zewg hbula jaghmlu ma' l-isqaq inghidulhom 'Il-Hofra' u wkoll iz-zewg hbula li wahda minnhom, taghmel mat-triq, u l-habel ta' warajh…It-tielet habel mit-triq kien ta' certu Vigu Abdilla. Dan kien tan-nannu tal-konvenuti u huma wirtuh. Ir-raba habel mit-triq tal-konvenuti wkoll….Il-hames u s-sitt hbula mit-triq huma wkoll tal-konvenuti". Kwindi jidher li x-xhud kienet indikat il-porzjonijiet A, B u C bhala di proprjeta` ta' l-appellant. Fejn hi ssemmi z-zewg hbula li wahda minnhom taghmel mat-triq, tfisser il-hbula A u B fejn habel A jaghmel ma' Triq il-Wardija, mentri l-habel ta' warajhom jigi Habel C. Meta titkellem fuq iz-zewg hbula li jaghmlu ma' sqaq u t-tielet habel mat-triq trid tfisser l-hbula l-ohra li jappartjenu lill-konvenuti, pero` huma mqabbla lill-appellant.

2.8 Kuntrarjament ghal dak rilevat mill-ewwel Qorti dwar il-provi prodotti mill-konvenuti, jirrizultaw, skond l-appellant, bosta diskrepanzi ghal kollox inkonciljabbli bejniethom f'dawn il-provi u ma jistax jigi attribwit lilhom

valur probatorju tali li jiggustifika l-akkoljiment ta' l-eccezzjoni minnhom mressqa.

2.9 Il-konvenuti in sostenn ta' l-allegazzjoni taghhom li huma proprjetarji ta' ghalqa ta' kejl ta' madwar tlett itmiem ipprezentaw numru ta' dokumenti, fosthom il-kuntratt ta' divizjoni ta' l-4 ta' Marzu 1866, il-kuntratt ta' transazzjoni/kwittanza tat-18 ta' Lulju 1926 u l-atti tal-bejgh b'licitazzjoni ta' mmobbli li jidher li kienu gejjin mill-wirt ta' Antonio Abdilla. Irrizulta li:-

i) fil-kuntratt ta' divizjoni ta' l-4 ta' Marzu 1866 ipperveniet lil Publio Abdilla "chiusa di terra posta nei limiti del Zorrico in contrada tal-Uardia, denominata collo stesso nome consistente in tre lenze con un albero di carrubo di capacita` di tumolo uno, e mondelli tre in circa, confinante da levante con beni di Paolo Farrugia, da mezzodi con beni di Salvatore Mangion, e da ponente e tramontana con strada pubblica libera e franca"

ii) Fil-kuntratt tat-18 ta' Lulju 1926 dehru ulied Publio Abdilla u assenjaw inter alia lil Antonio Abdilla "clausura nei limiti del Zorrico contrada ta' Bubakra appellata ta' Uardija capace un tumolo tre confina da ponente beni di Grazia Vella (ossia omm l-awtur ta' l-appellant)"

iii) Fl-atti tal-bejgh b'licitazzjoni ta' immobbli li jidher li kienu gejjin mill-wirt ta' Antonio Abdilla giet liberata favur Ludovico Abdilla "l-ghalqa tal-Wardija fil-limiti taz-Zurrieq, fil-kontrada "Ta' Bubaqra", tal-kapacita` superficjali ta' tomna u tliet sighan tmiss mit-tramuntana ma' l-Isqaq, mill-Punent ma' Strada Wardija u min-Nofsinhar ma' beni ta' Grazia Vella."

2.10 Nonostante li l-ewwel Qorti kkunsidrat li kien hemm d-diskrepanza ovvja fil-kuntratti fuq imsemmija xorta kkunsidrat hemm konvergenza bejn il-kuntratt ta' divizjoni ta' l-1866 u l-liberazzjoni ta' l-1936 fis-sens li ta' l-ewwel jindika l-konfini tal-punent u tat-tramuntana bhala 'strada pubblica' u ta' l-ahhar jindika konfini tal-punent bhala 'Strada Wardija' u tat-tramuntana bhala sqaq."

2.11 Fil-kaz odjern l-oneru tal-prova kien jinkombi fuq iz-zewg partijiet u ghalhekk id-determinazzjoni gusta tal-kwistjoni tiddependi unikament fuq il-konsiderazzjoni dwar liema mill-provi prodotti mill-partijiet kontendenti huma l-iktar sodisfacenti u konvincenti.

2.12 Ghalhekk l-appellant talab lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi tilqa’ l-appell, tichad l-eccezzjoni tal-konvenuti appellati u tiddikjara u tiddeciedi li l-ghalqa in kwistjoni li giet akkwistata minnu bil-kuntratt tat-28 ta’ April 1962, hija proprjeta` esklussiva tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

IR-RISPOSTA TAL-KONVENUTI

3.0 L-appellati jissottomettu li d-decizjoni tal-Prim Awla tal-Qorti Civili hija korretta u ghandha tigi konfermata.

3.1 Huma jissottomettu li l-ewwel Qorti kienet korretta fl-applikazzjoni taghha tal-principju *ei incumbit qui dicit ei non qui negat*, biex tivvaluta jekk l-attur irnexxielux jipprova, almenu fuq bilanc ta’ probabilita` illi dak li kien qed jallega kienx minnu. Il-fatt li t-tezi attrici tikkontrasta ma’ dik tal-konvenuti ma twassalx biex dan il-principju jigi maqlub ta’ taht fuq, kif donnu jippretendi l-attur. Inoltre, ghalkemm hemm kazijiet fejn jinkombi fuq il-konvenut li jipprova t-tezi tieghu, bhal meta l-imharrek ghal hlas jallega li kien sar il-pagament, il-principju fuq imsemmi ma jitbiddilx u jibqa' applikabbli. Li jigri f’dan l-ahhar kaz huwa li l-konvenut ikun irid jipprova, almenu sal-grad tal-probabilita` illi l-hlas ikun effettivament sar.

3.2 L-appellati jispjegaw illi l-kawza attrici saret wara li l-attur odjern kien allega, f’kawza li huma kienu istitwew kontra l-istess attur ghar-ripreza ta’ l-art *de quo*, li r-raba li dwaru kien ihallas il-qbiela lilhom kien proprjeta` tieghu. Il-Bord li jirregola l-Qbiela kien ghalhekk iffissa terminu li fih l-attur kellu jaghmel il-kawza odjerna biex jipprova din l-allegazzjoni tieghu quddiem il-Qorti kompetenti.

3.3 Minn ezami tal-provi prodotti minnhom, anke jekk ma kellhomx tali obbligu, hareg car li din l-allegazzjoni ta’ l-attur baqghet mhux ippruvata u li r-raba in kwistjoni jappartjeni lill-konvenuti.

KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

4. L-appell ta’ Joseph Zerafa fir-realta` jittratta zewg punti principali, jigifieri dak dwar l-oneru tal-prova li kien rikjest mill-partijiet kontendenti u dak dwar l-apprezzament tal-provi prodotti minnhom in sostenn tal-pretensjonijiet taghhom mill-Qorti ta’ l-ewwel grad. Fl-ewwel lok, l-appellant jissottometti li d-decizjoni appellata kienet ibbazata fuq il-principju guridiku *actore non probante reus absolvitur*. L-appellant jilmenta li fil-kuntest ta’ l-azzjoni odjerna, fejn iz-zewg partijiet qed javvanzaw il-pretensjoni li huma sidien ta’ l-art *de quo*, il-Qorti ghamlet interpretazzjoni hazina tal-principju l-iehor li *ei incumbit probatio qui dicit non qui negat,* ghaliex injorat il-pretensjoni tal-konvenuti u kkunsidrat li l-oneru li jipprova dak minnu allegat kien jinkombi esklussivament fuq l-attur. L-appellant huwa tal-fehma li ladarba l-konvenuti eccepew illi l-art tappartjeni lilhom huma wkoll kellhom jipprovaw dak minnhom allegat.

5. Kif gustament irrilevat l-ewwel Qorti u l-konvenuti, l-azzjoni odjerna giet istitwita mill-attur wara li fi proceduri li kienu gew istitwiti mill-konvenuti odjerni quddiem il-Bord dwar it-Tigdid ta’ Kiri ta’ Raba, ghar-ripresa ta’ raba minghand Joseph Zerafa, il-konvenuti appellati odjerni allegaw illi r-raba mertu tal-kawza odjerna huwa parti minn territorju ta’ kejl akbar proprjeta` taghhom. Jirrizulta bic-car, illi n-natura ta’ l-azzjoni odjerna tista' titqies li hija l-*actio rei vindicatoria*. L-attur, li jinsab fil-pussess ta’ l-art *de quo*, talab li “jigi dikjarat u deciz… illi l-ghalqa maghrufa tal-Wardija fil-limiti taz-Zurrieq, li l-attur akkwista b’titolu oneruz in forza ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicola Said datat 28 ta’ Appell 1962, prevja occorrendo l-identifikazzjoni ta' l-istess imsemmija ghalqa, hija di proprieta` esklussiva ta' l-istess attur, u b’hekk il-konvenuti ma ghandhom ebda dritt ta’ proprjeta` fuq dik l-ghalqa…”

6. L-azzjoni *rei vindicatoria* hija wahda reali u ghandha bhala skop taghha r-rikonoxximent tad-dritt ta' proprjeta` ta' dak li jkun, u dan ghaliex din l-azzjoni u l-jedd ta' proprjeta` huma haga wahda[1]. Kien jinkombi ghalhekk fuq l-attur li jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq l-art meritu tal-kawza, liema prova trid tkun kompleta u konklussiva, u ezenti mill-inqas dubju. Il-prova tad-dominju trid issir permezz ta' titolu originali – cioe` l-attur ghandu jipprova li l-oggett rivendikat ghadda ghandu minghand min kellu dan l-istess dritt. Gie ritenut fil-gurisprudenza li peress li jezistu kazi fejn huwa kwazi impossibbli li jigi prodott kuntratt ta' akkwist minghand is-sid originali, min jirreklama proprjeta` jkollu jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq l-*usucapione*, cioe` il-pussess *animo domini* ghal tletin sena[2]. Intqal ukoll li f'azzjoni ta' din ix-xorta l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih[3].

7. Jekk imbaghad il-konvenut, bhal ma gara f'dan il-kaz, jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata, jehtieglu jipprova l-allegazzjoni tieghu[4] u ssir kwindi impellenti ghall-Qorti li tezamina wkoll t-titolu pretiz mill-konvenut. F'dan ir-rigward, intqal fil-kawza fl-ismijiet **Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo**[5] illi meta l-konvenut jirreklama titolu hu wkoll –

" gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett *erga omnes* bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda *inter partes*, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet."

Fl-istess decizjoni gie spjegat illi l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun

---

[1] Kollezz. Decizjonijiet Vol XXIX.ii.488
[2] M. Aquilina v. A. Piscopo - PA – deciza 24 ta' Ottubru 2003
[3] N. James et v. M. Montesin – PA – 27 ta' Marzu 2001
[4] G. Spiteri v. C. Baldacchino – Qortita' l-Appell – 9 ta' Frar 2001
[5] PA – 24 ta' Ottubru 2003

jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Intqal li t-teorija tal-'prova migliore' ghandha l-bazi taghha fid-dritt Ruman u kienet tissejjah l-*Actio Publiciana*, liema rimedju nghata gharfien anke mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika[6]. Dik il-Qorti qalet li l-attur mhux tenut illi jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn tal-konvenut u kompliet illi –

"Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konveut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza fl-ismijiet **Cassar noe v. Barbara et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju'. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza fl-ismijiet **Abela v. Zammit** , moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez. Vol. XLVI.II.619) fejn jinghad li "Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji '*reus in excipiendo fit actor'*, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima *melius est non habere titulum quam habere vitiosum.* Hekk ukoll fil-kawza **Mizzi noe v. Azzopardi et** deciza fis-27 ta' Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal: "meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa` sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu il-pussess."`

8. Dan maghdud, ghandu jigi pprecizat illi ghalkemm l-ewwel Qorti baqghet siekta fuq il-principji li gew applikati mill-Qrati taghna fil-kaz fejn l-imharrek iqajjem id-difiza li l-

[6] J. Vella et v. S. Camilleri – Qorti ta' l-Appell – 12 ta' Dicembru 2002; Benmar Company Ltd v. Charlton Saliba – PA – 9 ta' Ottubru 2003

proprjeta` rivendikata tappartjeni lilu, dik il-Qorti xorta wahda adoperat dan it-taghlim fl-ezami taghha tat-talba attrici, u ezaminat bir-reqqa l-provi dokumentali u x-xhieda prodotti mill-partijiet kontendenti. Kien biss wara li ezaminat id-deposizzjonijiet tax-xhieda prodotti, id-dokumentazzjoni u r-relazzjoni tal-periti teknici li kkonkludiet li l-attur “ma rnexxielux jipprova mqar fuq bilanc ta’ probabilita` li l-ghalqa in kwistjoni (u konsistenti fil-porzjonijiet A, B u C fil-pjanta Dok PPC) hi proprjeta` esklussiva tieghu". Dan ghamlitu wara li kienet ezaminat anke l-provi prodotti mill-konvenuti u wara li kkonkludiet illi “*nonostante d-diskrepanzi msemmija, hemm konvergenza bejn il-kuntratt ta’ divizjoni ta’ l-1866 u l-liberazzjoni ta’ l-1936 fis-sens li ta’ l-ewwel jindika l-konfini tal-punent u tat-tramuntana bhala strada pubblica u ta’ l-ahhar jindika l-konfini tal-punent bhala Strada Wardija u tat-tramuntana bhala sqaq. Huwa veru, kif ighid l-attur fin-nota tieghu, li hemm distinzjoni bejn sqaq u triq pubblika, izda ma jirrizultax li l-isqaq li jezisti fit-tramuntana huwa sqaq privat u stante li l-kuntratt sar fl-1866 il-Qorti ma jidrilhiex li seta' kien hemm wisq differenza bejn wicc it-triq u wicc l-isqaq. Jigi nnotat inoltre li fid-deskrizzjoni ta’ l-1866 hemm indikat li fl-ghalqa in kwistjoni hemm 'un albero di carrubo', u li mill-pjanta redatta mill-espert 'surveyor' jirrizulta li l-uniku post fejn hemm sigar tal-harrub huwa fil-porzjon C, cioe` f’parti mir-raba kontestat.*” Ghalhekk jidher li l-ewwel Qorti applikat il-principji korretti meta giet biex tezamina jekk l-attur kienx ipprova dak allegat minnu, u l-aggravju taht dan l-aspett huwa infondat.

9. Jibqa` ghalhekk li jigu ezaminati l-lanjanzi ta’ l-appellant dwar l-apprezzament tal-provi prodotti mill-Qorti ta’ l-ewwel grad. Fl-ewwel lok jigi ribadit illi din il-Qorti, bhala Qorti ta’ revizjoni, qajla tiddisturba leggerment l-apprezzament tal-provi li jkun sar mill-ewwel Qorti jekk mhux ghal raguni gravi li turi xort’ohra[7]. Gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Formosa v. Salvu Debono[8]** li

[7] Ara s-sentenzi ta’ din il-Qorti fl-ismijiet – Marcus Marshall v. Raymond Aquilina pro et noe deciza fis-6 ta’ Dicembru 2002, Carmelo Agius v. John Agius (Sede inferjuri) deciza fit-2 ta’ Dicembru 1994

[8] Appell deciz 5 ta’ Ottubru 2001

dan ma jsirx "…sakemm l-appellant – ghax fuqu trid tinkombi l-prova – ma jissodisfahiex illi kien hemm ragunijiet validi bizzejjed biex jitfghu dubju ragjonevoli fuq il-gustizzja ta' l-apprezzament ta' provi li ghamlet l-ewwel Qorti u li konsegwentement jekk ma tintervjenix biex tvarja l-konkluzjonijiet taghha, tkun ser tigi kommessa ingustizzja manifesta."

10. L-attur, appellant odjern, jinsisti li huwa kien ipproduca kemm provi iskritti kif ukoll numru ta' xhieda in sostenn tal-pretensjoni tieghu li l-art in kwistjoni, markata A, B u C fuq il-pjanta Dok PPC redatta mis-"surveyor" appuntat mill-Qorti, Peter Paul Caruana, tappartjeni esklussivament lilu. Jissottometti li l-Qorti naqset li tikkonstata li d-diskrepanza li rrizultat waqt l-accessi mizmuma mill-Periti Teknici, ossija li l-art *de quo* fil-fatt tikkonfina ma' Triq il-Wardija mill-Punent, u mhux mil-Lvant bhalma hemm imnizzel fil-kuntratt ta' l-akkwist attrici tal-1962, setghet irrizultat minn zball marginali fil-konfini kif indikati fil-kuntratt ta' l-akkwist. Il-fatt li l-istess inghad fil-kuntratt tal-1946 ma hux importanti stante li d-deskrizzjoni ta' art f'kuntratti ta' din ix-xorta generalment tkun ibbazata fuq l-att precedenti. Kien l-appellant stess li gibed l-attenzjoni tal-perit tekniku ghal dan il-fatt meta nzamm l-access. Fl-ahharnett jilmenta li l-Qorti qatt ma kellha tpoggi fid-dubju l-konfini l-ohra indikati fil-kuntratt ta' l-akkwist attrici stante li l-parti l-ohra ma kenitx ghamlet ebda konstatazzjoni fuq dan il-fatt, u ghalhekk dawn il-konfini llum jinsabu sopportati mill-aqwa forma ta' prova. Inoltre, l-Qorti ta' l-ewwel grad lanqas ikkonsidrat illi mill-pjanta Dok PPC irrizulta li l-ghalqa *de quo* kienet tikkonsisti fi tliet hbula u li fiha kamra u hija soggetta ghal passagg, kif jirrizulta mill-kuntratt ta' l-akkwist tieghu u li l-kejl taghha huwa ferm vicin dak li kejjel l-istess perit tekniku.

11. L-appellant jillanja wkoll li l-ewwel Qorti ma tatx piz lil dak li qal ix-xhud Indri Vella stante li kkonkludiet li dak li kien jaf kien jafu minghand martu meta rrizulta li Vella li ma kienx familjari mal-post qabel ma ghamilha ta' sensar fil-bejgh ta' l-art akkwistata mill-appellant. Infatti, id-deskrizzjoni li ta waqt ix-xiehda tieghu ta' fejn tinsab l-art

giet konfermata bhala korretta mill-Perit Tekniku. Inoltre, ohtu Rosi Zerafa, kuntrarjament ghal li qalet il-Qorti, kienet indikat il-hbula A, B u C bhala appartenenti lill-appellant.

12. Dwar id-dokumenti u kuntratti esebiti mill-kontroparti konvenuta, l-appellant isostni li billi rrizultaw bosta diskrepanzi ghal kollox irrikonciljabbli bejniethom, ma setghux iwasslu ghall-akkoljiment ta' l-eccezzjoni mressqa mill-konvenuti.

13. Din il-Qorti, wara li gharblet mill-gdid il-provi, fid-dawl ta' dawn is-sottomissjonijiet u tenut kont ta' dak ritenut mill-ewwel Qorti li ghamlet ezami akkurat tal-provi u tax-xiehda moghtija il-perit tekniku, kif ukoll ta' dak li ssottometta l-istess perit tekniku fir-relazzjoni pprezentata minnu quddiem dik il-Qorti, hija tal-fehma li dan l-aggravju, bhal dak ta' qablu, huwa infondat. L-attur jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq kuntratt tat-28 ta' April 1962, Dok Z25[9], fejn huwa kien akkwista in kwantu ghal terz minghand Carmela Vella neè Sciortino, armla ta' Carmelo Vella, u z-zewg terzi rimanenti minghand uliedha–

"l-ghalqa fil-limiti taz-Zurrieq, kontrada 'Tal-Wardija' u hekk ukoll imsejha, tal-kejl superficjali, dina l-ghalqa ta' cirka tomna, erba sighan, kejla u nofs (Tom 1.4.1 1/2) tikkonfina mil-lvant mat-Triq tal-Wardija u min-nahiet l-ohra kollha ma' beni ta' Publio Spiteri, b'kamra li minnha ghandhom jaghmlu uzu oltre l-ghalqa mibjugha anke il-proprietari ta' raba iehor vicin, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha u bhala soggetta ghal passagg bir-rigel u bil-bhima .."

Fl-istess kuntratt tnizzel li Carmelo Vella kien wiret terz mill-ghalqa minghand il-genituri tieghu u akkwista z-zewg terzi l-ohra minghand hutu permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Ottubru 1946 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, ukoll ipprezentat mill-attur. Fil-kuntratt tal-1946[10] l-art tinsab deskritta bl-istess mod, cioe` li tmiss mil-lvant mat-triq imsejha tal-Wardija u li taghti ghat-torri tal-Wardija. Ma

[9] fol 93 et seq
[10] fol 98 et seq

jirrizultax li kienet saret xi pjanta ta’ l-art li kienet qed tinbiegh u ghalhekk id-deskrizzjoni ta’ l-art kif moghtija fil-kuntratti hija ta’ importanza kbira sabiex tkun tista' tigi identifikata l-art trasferita permezz taghhom. Il-fatt illi l-attur kien indika l-izball fil-konfini lill-perit tekniku ma huwa ta’ ebda importanza – l-attur ma setax jaghmel mod iehor, dan kien fatt li l-perit tekniku mill-ewwel seta' jikkonstata. L-attur jilmenta li dan kien zball marginali fil-konfini kif indikati fil-kuntratti msemmjia, izda jekk tassew dan kien il-kaz, kien id-dover ta’ l-attur appellant li jipprova dan a bazi tal-principju li wiehed irid jipprova kontra dak li hu miktub, u dan partikolarment fil-kaz odjern fejn dak allegat mill-appellant huwa li dak li hemm dikjarat f’zewg atti pubblici mhux veritjier, izda jikkontjeni zball. Lanqas huwa korrett l-appellant meta jghid li l-ewwel Qorti ma kellhiex tpoggi fid-dubbju l-konfini l-ohra ta’ art kif deskritti fil-kuntratti msemmija. Dik il-Qorti kienet ikkonstatat illi l-konfini ma’ Triq il-Wardija ma kienx jaqbel ma’ dak li sabu l-periti teknici meta ghamlu s-"survey" u r-relazzjoni u, stante li l-attur fin-Nota ta’ Kritika pprezentata minnu kien diga` gab il quddiem it-tezi li d-diskrepanza setghet “tirrizulta minn zball marginali ta’ konfini wiehed fil-kuntratt ta’ l-akkwist”, hija ghaddiet biex tivverifika jekk kellux ragun billi thares lejn il-konfini l-ohra, u sabet li dawn ma kienux jaqblu ma’ dak li kkonstataw il-Periti Teknici nominati minnha.

14. Huwa minnu li l-kejl msemmi fil-kuntratt ta’ l-akkwist ta’ l-1962 huwa ferm qrib dak li kkonstata l-perit tekniku Michaelangelo Refalo, izda ghandu jinghad ukoll illi l-istess Perit ikkonstata li l-proprjeta` kollha li l-konvenuti jghidu li ghandhom fil-lokalita` huwa ta’ 3T. 0S.4.9K, kejl ferm vicin it-tlett tumoli li l-konvenuti xehdu li ghadhom. Inoltre, il-perit tekniku jghid wkoll li fil-kuntratt ta’ divizjoni pprezentat mill-konvenuti (Dok JM2), il-buznannu tal-konvenuti, Publio Abdilla, kien messu art fiz-Zurrieq, kontrada tal-Wardija fi tlett hbula ta’ kapacita` ta’ 1T. 3S cirka, konfinanti punent u tramuntana ma’ triq pubblika, liema kejl joqrob ferm il-kapacita` ta’ l-art in kwistjoni, u li l-irjieh punent u tramunatana huma rispettivament ma’ Triq il-Wardija u ma’ sqaq. Mill-pjanta Dok PPC jirrizulta mbaghad li l-art *de quo* fiha kamra, kif hemm fil-kuntratt ta’ l-akkwist tieghu izda mkien ma rrizulta li l-art hija soggetta

ghal xi dritt ta’ passagg. L-attur lanqas gab persuni biex jixhdu li ghandhom xi dritt ta’ passagg fuq l-art – anzi Indri Vella stess, is-sensar fin-negozju bejn l-attur u l-awturi tieghu, xehed li ma kien jaf xejn dwar il-kamra msemmija u lanqas dwar id-dritt ta’ passagg versu r-raba ta’ Publio Spiteri[11].

15. Dan kollu apparti l-fatt li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ Carmelo Vella, l-awtur ta’ l-attur, datata 13 ta’ Marzu 1961, u li gietipprezentata mid-difensur ta’ l-attur fis-seduta tat-30 ta’ Marzu 1998, u markata Dok AVX[12], biex jigi ppruvat li l-ghalqa in kwistjoni kienet giet iddenunzjata mill-eredi tal-mejjet Carmelo Vella bhala parti mill-assi tieghu, jirrizulta (kif irrileva l-perit tekniku) li saret denunzja addizzjonali fit-13 ta’ Gunju 1961, pero` fir-rigward ta' l-ghalqa tal-kapacita` ta’ cirka tomnejn imsejha Tan-Nigret fil-limiti taz-Zurrieq, mikrija LM3 fis-sena ma kenitx giet ipprezentata "survey sheet". Ma' l-istess dikjarazzjoni l-perit tekniku rrileva li l-kejl ma jaqbilx ma’ dak li akkwista l-attur bil-kuntratt tal-1962, u li l-istess kuntratt qatt ma semma' l-lokalita` tan-Nigret. Fil-fatt hu rrimarka li ebda xhud prodott ma semma din il-lokalita` jew irrefera ghall-ghalqa b’dan il-mod. Il-perit tekniku zied jghid li l-lokalita` Tan-Nigret hija pjuttost qrib l-art in kwistjoni izda fid-dokumenti l-ohra l-art dejjem giet indikata bhala li hija fil-lokalita` ta’ Bubaqra.

16. Dwar ix-xiehda ta' Indri Vella u Rozi Zerafa, din il-Qorti wkoll taqbel ma' dak li gie konstatat mill-Qorti ta’ Prim Istanza. Indri Vella fis-seduta tat-8 ta’ Lulju 1996, mizmuma quddiem il-perit tekniku M. A. Refalo xehed li l-ghalqa *de quo* kienet tinsab “iz-Zurrieq, lejn it-Torri tal-Wardija” u qal li seta' jindika fejn kienet fuq il-post stante li kien mar hemm bosta drabi[13]. Kien anke xehed li Carmela Vella, iz-zija ta’ martu, kienet offritha lilu biex jixtriha izda hu xtaq jivverifika min kien jahdimha, u meta kellem lill-attur dan kien talbu biex ma jtellfux din l-art u ghalhekk, Indri Vella ghamilha ta sensar. Fl-istess seduta qal ukoll li “ma jidhirlix li kellha (Carmela Vella) raba ohra

[11] fol 42 et seq
[12] fol 146
[13] fol 156

fil-vicinat." Izda fis-seduta tas-17 ta' Marzu 1997[14], in kontro ezami, wara li jghid li ulied Carmela Vella qatt ma haduh fuq il-post in kwistjoni jzid hekk –
"Nerga nghid li jekk nigi biex nindika l-ghalqa fuq il-post, dan minn li kienet qaltli marti meta konna gharajjes."

Ftit qabel kien ghadu kif qal - "ikolli mmur fuq il-post naghrafha l-ghalqa; hija int u diehel lejn il-Wardija, fuq ix-xellug." Inoltre, l-istess xhud tant ma kienx familjari mal-lokalita` li xehed li,
"min kien Publio Spiteri imsemmi in konnessjoni mal-konfini ta' dan il-kuntratt, jien ma nafx. Lanqas dwar il-kamra li hemm imsemmija ma naf xi haga; lanqas dwar id-dritt ta' passagg bir-rigel u bil-bhima versu r-raba ta' Publio Spiteri ma naf."

Jidher kjarament li kif xehed huwa stess fl-istess seduta dak li jaf Indri Vella sar jafu minghand martu u l-familja taghha u mhux ghax hu kien midhla jew kien mar fuq il-post. Jidher ovvju li kienu l-familja ta' martu, dak iz-zmien l-gharusa tieghu, li qalulu lil min kienet imqabbla l-art u dan ghaliex hu stess qal li "fejn hemm l-ghalqa ma hix triq tieghi."

17. Dwar dak li xehdet Rozi Zerafa, il-Qorti rriproduciet dak li kienet qalet oht l-attur ossija li r-raba li kienu fih dejjem tafu ta' huha u li ddeskrivietu bhala "zewg hbula jaghmlu mal-isqaq inghidulhom 'il-Hofra'; u wkoll iz-zewg hbula li wahda minnhom taghmel mat-triq u l-habel ta' warajh" u li r-raba kienu bi qbiela ghand il-familja taghha – din hija indikazzjoni cara li l-Qorti kienet hadet tali xiehda in kondsiderazzjoni u kienet ukoll wiznet l-istess mal-provi l-ohra prodotti qabel waslet ghad-decizjoni taghha.

18.1 L-appellant jghaddi biex jikkritika d-decizjoni tal-Qorti ta' l-ewwel grad fir-rigward tal-provi prodotti mill-konvenuti ghaliex jghid li mid-dokumenti pprezentati mill-konvenuti in sostenn tal-pretensjoni taghhom jirrizultaw numru ta' diskrepanzi ghal kollox inkonciljabbli bejniethom li qatt ma setghu jwasslu ghall-akkoljiment tal-pretensjoni ta' l-

[14] fol 160-161

appellati. Din il-Qorti ezaminat bir-reqqa kemm id-dokumentazzjoni pprezentata mill-konvenuti, id-deposizzjonijiet tal-konvenuti u ta’ mart il-konvenut kif ukoll ir-relazzjoni teknika u l-eskussjoni li saret mid-difensur ta’ l-attur lill-Perit Michael A. Refalo u taqbel pjenament ma’ l-apprezzament maghmul mill-Qorti ta’ l-ewwel grad tad-dokumentazzjoni prodotta, u dan ghar-ragunijiet esposti minn dik il-Qorti, fis-sentenza appellata, liema ragunament hija taghmel taghha. F’dan ir-rigward jigi rilevat illi l-konvenuti dejjem xehdu li l-kejl ta’ l-art proprjeta` taghhom fiz-zona kien ta’ tlett itmiem u l-perit tekniku kkonstata li l-kapacita` tar-raba kollha li l-konvenuti jindikaw bhala taghhom, u li jghidu li qeghdha ghand l-attur bi qbiela hija ta’ 3T OS 4.9K[15].

18.2 Dwar il-kuntratti li fuqhom il-konvenuti jibbazaw il-pretensjoni taghhom, il-perit tekniku jghid li l-kejl tar-raba msemmija fil-kuntratt ta’ divizjoni tal-4 ta’ Marzu 1886 (Dok JM1, JM2 a fol 119 et seq) japprossima hafna l-kapacita` komplessiva tal-hbula A, B u C fil-pjanta Dok PPC. Jikkummenta wkoll li “huwa interessanti hafna li wiehed mill-irjieh huwa ‘tramontana con strada pubblica’ ghax fil-fatt il-konfini tramuntana ta’ habel C jaghmlu ma' sqaq fil-waqt li ebda parti mill-kumplament tar-raba li huwa in kwistjoni ma ghandu r-rih konfini ma' sqaq jew triq. Il-Perit jirrileva li kien hemm diskrepanza bejn il-kuntratt ta’ kwittanza tal-1926 u d-digriet moghti fis-26 ta’ Marzu 1936 (Dok P3) fejn gie ordnat il-bejgh b’licitazzjoni tal-proprjeta` hemm elenkata fosthom l-art fil-Wardija “fil-kuntrada ta’ Bubaqra tal-kapacita` superficjali ta’ 1T. 3S. 0K, tmiss mit-Tramuntana ma’ l-isqaq u mill-Punent ma’ Strada Wardija u min-Nofsinhar ma’ beni ta’ Grazia Vella…” stante li l-konfini imsemmija fiz-zewg kuntratti, fejn issemmiet Grazia Vella, ma jaqbilx. Jghid izda li mis-"survey" kien irrizulta li l-kejl ta’ l-art kif indikata fil-licitazzjoni u dak li gie kkonstatat mis-"survey" huma qrib ferm u li l-konfini msemmija ossija Tramuntana ma’ l-isqaq u Punent ma’ Strada Wardija huma proprju dawk li ghandu r-raba in kwistjoni. Dawn huma fatti li certament jindikaw il-

[15] fol 80

konvergenza li tezisti bejn il-kuntratti surreferiti kif sewwa qalet il-Qorti ta’ l-ewwel grad.

Jirrizulta ghalhekk li anke l-aggravju dwar l-apprezzament tal-provi mill-ewwel Qorti huwa bla bazi u qed jigi michud ukoll.

19. Ghalhekk hija l-fehma tal-Qorti li dak li gie kkonstatat u deciz mill-Qorti ta’ l-ewwel grad fis-sentenza tat-3 ta’ Ottubru 2003 huwa korrett u konsegwentement filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata tichad l-appell ta’ l-attur bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attur appellant.

< Sentenza Finali >

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