MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 109/1993/1

Dr. Alfred Grech għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Rainer Ortag u b'nota tal-24 ta' Novembru, 1994, Dr. Alfred Grech irrinunzja għal patroċinju tal-assenti Rainer Ortag, kif ukoll għal mandat tiegħu mingħand l-istess Rainer Ortag, (a fol 39) u b'nota tat-13 ta' Gunju 1995, Dr. Anton Refalo assuma l-atti tal-kawza għan-nom tal-assenti Rainer Ortag minflok Dr. Alfred Grech, (a fol 41), u b'nota tat-22 ta' Novembru 2000, Dr. Joseph Ellis assuma l-atti tal-kawża f'isem l-attur stante illi huwa nħatar mandatarju tiegħu

v.

Anna de Barro

Il-Qorti:

PRELIMINARI

1. Dan hu appell ad istanza ta' l-attur minn sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri, Gurisdizzjoni Generali fis-26 ta' Ottubru 2005, liema sentenza sejra tigi hawn riprodotta fl-intier taghha ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell:-

"Il-Qorti,

"Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur nomine, wara li ppremetta:

"Illi permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-ewwel (1) ta' April, tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) l-attur akkwista biċċa art imsejjħa "Tal-Kanun" fil-limiti tal-Għasri Għawdex tal-kejl ta' madwar mija u sebgħa u tletin punt deċimali erbgħa metri kwadri (137.4 m.k) konfinanti mit-tramuntana ma' proprjeta` tal-istess attur, mill-Majjistral u min-nofsinhar ma' proprjeta` tal-kumpanija "Gozo Consolidated Building Contractors Limited" soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' ħames liri Maltin (Lm5) fis-sena.

"Illi l-attur kien akkwista din l-art mingħand il-kumpanija fuq imsemmija li min-naħa tagħha kienet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' bejgħ pubblikat mill-imsemmi nutar fil-25 ta' Settembru elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) .

"Illi sussegwentement il-konvenuta qabdet u daħlet f'din l-art u bdiet taħdimha u meta ġiet avżata sabiex tħalliha fil-liberu dispożizzjoni tal-attur il-konvenuta rrispondiet fis-sens illi hija kienet akkwistatha permezz ta' att ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tat-13 ta' Frar elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993) mingħand terzi persuni.

"Talab lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

"1. Tiddikjara li l-art fuq imsemmija msejjħa "tal-Kanun" fil-limiti tal-Għasri Għawdex tal-kejl ta' madwar mija u sebgħa u tletin punt deċimali erbgħa metri kwadri (137.4 mk) konfinanti mit-Tramuntana ma' proprjeta` tal-istess attur, mill-Majjistral u minn nofs inhar ma' proprjeta tal-kumpanija "Gozo Consolidated Building Contractors Limited" hija proprjeta' tal-attur nomine .

"2. Konsegwentement tordna r-rivendika tal-istess art a favur tal-attur nomine .

"3. Tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-art fuq imsemmija fi żmien qasir u perentorju li jigi prefiss .

"Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni .

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta’ l-attur nomine debitament maħlufa minnu.

"Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li eċċepiet illi:

"Illi d-domandi attriċi huma inforndali fid-dritt u fil-fatt għaliex mhux veru li hija għandha fil-pussess tagħha xi proprjeta tal-attur nomine .

"Illi fil-fatt bil-kuntratt tat-13 ta' Frar, 1993 atti Nutar Enzo Dimech hija akkwistat biċċa art ben delineata u maqsuma bil-qsami mill-art tal-attur nomine u għalhekk mhux veru illi qabdet u daħlet u hadmet xi biċċa art tal-attur nomine.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuta maħlufa minnha.

"Rat id-digriet tagħha tas-6 ta’ Novembru 1998 fejn innominat lill-avukat Dottor Joseph R. Micallef bħala perit legali sabiex jieħu konjizzjoni tat-talbiet attriċi fid-dawl tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuta.

"Rat id-digriet tagħha ta' l-20 ta' Ottubru 2000 fejn irrevokat l-inkarigu tal-perit legali li sadanittant kien laħaq ġie elevat għall-ġudikatura.

"Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa, l-affidavits u d-dokumenti esebiti.

"Ikkunsidrat:

"Illi permezz ta' din il-kawża l-attur nomine qed jitlob:

"(i) dikjarazzjoni illi l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni u okkupata mill-konvenuta hija proprjeta` tiegħu, u

"(ii) konsegwentement ir-rivendika tal-istess art a favur tiegħu nomine.

"L-azzjoni perċipita hija dik rivendikatorja. Dwar din l-azzjoni il-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi:

"“*La proprieta` … e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca . Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria …. L'azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta` e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione … . Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta`', che e' il fondamento della sua azione . Ne` puo` pretendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all'avversario . Ove non riesca l'attore a provare la sua propriet`', il reo convenuto resta assoluto pei noti principii:* ***actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis*** *… . La prova dev'esser piena : appunto perche' il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione . Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore o di uno dei suoi' autori . In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto*

dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione . Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau*, che una prova cosi` rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta* ***probatio diabolica*** *. Sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto . Da questo principio, che` pure sussidiato dalla presunzione della proprieta` annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole :*

"1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di propriet`', consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta`, purche` il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto ….

"2. Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi …..

"3. Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….

"Del resto la prova della proprieta` puo` farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.

"Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo` sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[1]

"Fl-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji dottrinali, insibu l-qrati tagħna jispjegaw illi:

"*"…. L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika . Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – '**melior est conditio possidentis**' . Ġie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935, Kollez. Vol. XXIX. II. 488). 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-pussessur konvenut' . Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII. I. 282; XXXIII. II. 266 ; XXXV. I. 518; XXXVII. I. 105*;"[2]

"Hekk ukoll ingħad illi:

"*"Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha .*

"Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in kwantu jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk

[1] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131 - 134, p. 207et seq. .
[2] Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v. Giuzeppi Borg : 17.11.1958; Kollez.vol. XLII. pt. I. p. 575 .

għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu".[3]

"M'hemmx dubbju illi fil-każ in eżami għandna l-elementi ta' l-azzjoni rivendikatorja: (i) l-attur nomine li qed jippretendi li għandu titolu ta' proprjeta` fuq l-art in kwistjoni, u (ii) il-pussess da parti tal-konvenuta ta' l-istess art.

"Rainer Ortag, ta' nazzjonalita` Germaniża, kif rappreżentat f'dawn il-proċeduri mill-attur nomine, jibbaża l-pretensjoni tiegħu fuq kuntratt ta' xiri in atti Nutar Dottor Paul G. Pisani tal-1 ta' April 1992[4] . Huwa xtara mingħand is-soċjeta' "Gozo Consolidated Building Contractors Limited" : "**a plot of land named 'Tal-Kanun' in the limits of Għasri, Gozo, measuring about one hundred and thirty seven point four square metres (137.4 sqm.) bounded on the north by property of Rainer Ortag, and on the northwest and south by property of the company**". Ma ġietx esebita pjanta fuq dan il-kuntratt, imma saret referenza għall-pjanta[5] annessa mal-kuntratt ta' akkwist da parti ta' l-istess soċjeta` ta' l-istess art mingħand l-aħwa Aquilina.[6]

"Minħabba pero` fl-eċċezzjoni tal-konvenuta illi hija l-proprjetarja tal-art in kwistjoni, a tenur tal-prinċipji hawn fuq spjegati jmiss lilha, aktar mill-attur, li tipprova d-dominju fuq din l-art. Il-konvenuta qiegħda tibbaża t-titolu tagħha fuq kuntratt ta' akkwist da parti tagħha ta' biċċa art wara d-dar tagħha, in atti Nutar Dottor Enzo Dimech tat-13 ta' Frar 1993, fejn jingħad testwalment illi kienet qed takkwista :

---

[3] Giuseppi Abela vs John Zammit: P.A. 16.5.1963
[4] Dok.A a fol. 6 - 7 tal-process
[5] Dok.B a fol.8
[6] kuntratt in atti Nutar Dr. P. G. Pisani tal-25 ta' Settembru 1991; Dok. C a fol. 9 - 10 .

"“…. ***biċċa raba magħrufa bħala 'ta' Levaccia' sive 'tal-Kanun"fil-limiti ta' l-Għasri, Għawdex, tal-kejl ċirka tlett mija u ħamsa u sebgħin metri kwadri (375m.k.) konfinanti punent u nofsinhar ma’ beni oħra tal-kompratriċi u lvant ma' beni ta' Carmelo Mizzi, libera u franka, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, liema art tinsab murija bil-kulur oranġju fuq l-annessa pjanta markata 'A'*** [7]

"Din l-art il-konvenuta xtratha mingħand ċertu Salvu Mintoff, li kif jingħad fl-istess kuntratt, kienet ġiet f’idejh permezz ta’ titolu oneruz in atti Nutar Francesco Refalo tad-9 ta' Mejju 1951[8] . Qabel sar il-kuntratt, il-konvenuta ħadet ħsieb li jiġu stabiliti l-konfini ta' l-art li kienet ser takkwista, billi sejħet fuq il-post lis-sid Salvu Mintoff, lil Carmelo Aquilina, li kien midħla sew ta' l-inħawi, billi għamel żmien twil jaħdem l-art adjaċenti u kien jaf fejn huma l-qsami, u lis-surveyor Ganni Bonnici mill-uffiċċju ta' l-A.I.C. Joseph Dimech sabiex jimmarka l-istess konfini fuq il-post, u jirrediġi pjanta għall-kuntratt propost. Għal dan l-aċċess kienu preżenti wkoll l-avukat Victor Bajada, Ignatius Attard u Lino Cefai, diretturi tas-soċjeta' "Gozo Consolidated Building Contractors Limited" li, kif rajna, xi żmien qabel kienu biegħu biċċa art fl-isetss inħawi lil Ortag[9] . Wara li xtrat din l-art, ipproċediet biex tibni ħajt tas-sejjieħ fuq il-qsami kif ġew indikati fuq il-post. Kif ra illi l-konvenuta kienet okkupat ukoll l-art li kien akkwista hu mingħand il-kumpanija msemmija, Ortag ipprotesta u, billi ma nstabet ebda soluzzjoni bonarja, pproċeda bil-kawża preżenti .

"Minn eżami komparattiv tal-pjanta redatta minn Ganni Bonnici, annessa ma' l-att ta' akkwist tal-konvenuta,[10] u l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist da parti tas-soċjeta' li mingħandha xtara Ortag,[11] huwa ovvju illi hemm "overlap" bejn iż-żewġ pjanti, tant illi l-art li suppost akkwista Ortag, hija inkorporata fl-intier tagħha fl-art tal-

---

[7] Dok. D a fol. 11 - 12 tal-process .
[8] ibid.
[9] ara deposizzjoni tal-konvenuta a fol. 139 .
[10] Dok. SM a fol. 107 .
[11] Dok.B a fol. 8 .

konvenuta . L-istess huwa iżjed evidenti fil-pjanta ppreżentata quddiem il-perit legali, fejn dan l-*overlap* ġie bordurat bil-kulur **aħdar.**[12]

"Fil-fehma tagħha, ferm importanti għas-soluzjoni ta' din il-problema, hija d-depożizzjoni ta' Francis Aquilina wieħed mill-istess vendituri fuq il-kuntratt ta' akkwist mill-kumpanija msemmija tal-biċċa art sussegwentement mibjugħa minnha lil Rainer Ortag. Dan ikkonferma quddiem il-perit legali illi :

""*L-għalqa li begħna dakinhar niftakarha sewwa għax kien ilni midħla tagħha u naf li kienet tintgħaraf minn egħlieqi l-oħrajn għax kien hemm il-qsami . L-għalqa ta' magħha, mir-riħ ta' nofsinhar, kienet ta' ċertu Salvu Mnitoff .* ***Il-qsami li kien hemm bejn l-egħlieqi meta begħna aħna llum ġew mibdula b'ħajt u ngħid li dan hu mtella' eżatt fejn kien hemm il-qsami****." *[13]

"Huwa veru illi x-xhud kien qed jixhed b'referenza għall-kuntratt li bih Rainer Ortag xtara d-dar tiegħu fl-Għasri u l-art ta' warajha, li "*kellha kejl ta' żewġ sigħan*"[14], imma għalih dan kien l-uniku kuntratt li biegh ittrasferew l-art li kellhom l-aħwa Aquilina fl-inħawi u ma seta' jagħti ebda spjegazzjoni dwar il-kuntratt l-ieħor li permezz tiegħu inbiegħet l-art in kwistjoni wkoll lill-Germaniz[15] . Infatti in kontro-ezami kkonferma dak li xehdet il-konvenuta dwar l-għajnuna li talbet lil ta' Aquilina stess meta xtaqet tistabilixxi l-konfini : " … *zijuwi Karmnu mar mal-konvenuta fuq il-post biex juriha u lil Salvu Mintoff safejn kienet tasal l-art li konna begħna … Qatt ma kellna problemi ma' Salvu Mintoff … .* ***Dwar il-ħajt li tela' flok il-qsami, ngħid li dan qiegħed sewwa fejn kellu jkun."*** [16]

"Sinjifikanti wkoll il-kejl li jagħti l-istess Francis Aquilina ta' l-art li kellhom fl-inħawi . Isemmi żewġ sigħan biss, u cioe` 374.6 metri kwadri, mentri ż-żewġ *plots* li suppost

---

[12] ara pjanta a fol. 154 verso
[13] ara depoċizzjoni ta' Francis Aquilina a fol. 150 .
[14] ara Dok. PGP 3 a fol. 169 - 173 .
[15] ara depożizzjoni ta' Francis Aquilina a fol. 150. .
[16] ibid a fol 151

biegħu f'okkażjonijiet separati l-aħwa Aquilina, iġibu flimkien : 336 m.k.[17] + 137.4 m.k.[18] = 473.4m.k. u cioe' 98.8m.k. iżjed !

"Ta' min josserva imbagħad kif d-diretturi tal-kumpanija li mingħandha xtara l-art mertu tal-kawża, Rainer Ortag, baqgħu ma tawx spjegazzjoni sodisfaċenti għaliex :

"1. jekk it-tieni biċċa art mibjugħa lil Ortag, kienet tassew tappartjeni wkoll lill-familja Aqulina, din ma nbieghetx bħala parti integrali mill-art ittrasferita permezz ta' l-ewwel kuntratt; u

"2. fl-okkazjoni illi ġew stabiliti l-konfini ta' l-art li kienet ser tixtri l-konvenuta, naqsu li jirreġistraw xi oppożizzjoni għall-fatt li bil-qsami kif kienu qed jiġu indikati minn Carmelo Aquilina, iz-ziju ta' l-istess vendituri tagħhom, kienet qed tiġi invaża l-art li dawn kienu biegħulhom ftit qabel.

"Għaldaqstant jirriżulta ampjament illi l-konvenuta rnexxielha tipprova illi għandha titolu ferm iżjed sod minn dak ta' l-attur nomine fuq l-art de quo. Il-konfini ta' l-art minnha mixtrija mingħand Salvu Mintoff ġew konfermati mill-istess vendituri ta' l-art adjaċenti preċedentement mibjugħa lil Rainer Ortag. Min-naħa l-oħra l-attur nomine naqas li jispjega kif kienu ġew stabilti l-konfini ta' l-art li tagħha qed jitlob ir-rivendika. F'tali ċirkostanzi għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa.

"Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur nomine."

IR-RIKORS TAL-APPELL TAL-ATTURI APPELLANTI

2. L-attur nomine hassu aggravat mis-sentenza tal-ewwel grad moghtija fis-26 ta' Ottubru 2005, u interpona appell minnha. L-aggravji tieghu jistghu jigu sentetizzati hekk:

[17] ara Dok. PGP 3 a fol. 172 .
[18] ara Dok. PGP 4 a fol. 167 .

(i) illi ghalkemm skond l-appellant il-konsiderazzjonijiet legali tal-ewwel Qorti kienu sostanzjalment korretti meta pprecizat illi minhabba l-fatt illi l-konvenuta kienet qieghda teccepixxi titolu fuq l-art allura kien imiss lilha illi tipprova d-dominju tal-art, l-aggravju principali tal-appellant jistrieh fuq il-fatt illi d-decizjoni tal-ewwel Qorti illi l-konvenuta kellha titolu aktar validu mill-attur ttiehdet principalment fuq xhieda moghtija minn Francis Aquilina;

(ii) aggravju ulterjuri tal-appellant huwa illi s-sentenza tal-ewwel Qorti ma ttrattatx ix-xiehda moghtija mill-attur, liema xiehda skond l-appellant tissostanzja t-talba rivendikatorja.

Ghal dawn ir-ragunijiet, l-attur appellant qieghed jitlob it-thassir u revoka tas-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fis-26 ta' Ottubru 2005, billi minflok jintlaqghu it-talbiet attrici.

IR-RISPOSTA TAL-APPELLATA ANNA DE BARRO

3. Skond l-appellata, is-sentenza appellata hija gusta u korretta timmerita li tigi kkonfermata. L-appellata tissottometti illi stante li saret il-prova ta' titolu min-naha taghha, kien jispetta lill-attur illi jipprova t-titolu tieghu b'tali mod illi ma jkunx hemm dubju dwaru, u dan l-attur nomine naqas li jaghmlu. L-appellata tkompli r-risposta taghha billi taghmel riassunt tal-provi u xiehda moghtija quddiem l-ewwel Qorti u partikolarment fir-rigward tax-xiehda moghtija minn Francis Aquilina in sostenn tat-tezi taghha.

FATT MERTU TAL-KAWZA

4. Qabel ma tghaddi sabiex tikkunsidra l-aggravji tal-appellant, din il-Qorti thoss li jkun opportun li taghti sfond fil-qosor dwar il-fatti mertu tal-kawza in kwistjoni, jigifieri illi:

(i) Il-kumpanija Gozo Consolidated Building Contractors Limited permezz ta' kuntratti fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani datat 25 ta' Settembru 1991, kienet akkwistat minghand Francis u Stella ahwa Aquilina, bicca art maghrufa bhala "Tal-Kanun", fil-limiti tal-Ghasri tal-kejl ta' 137.4 metri kwadri bil-konfini, mit-Tramuntana ma' beni

ta' Rainer Ortag u mill-Majjistral u min-Nofsinhar ma' beni ta' din il-kumpanija stess.

(ii) Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pisani datat 1 ta' April 1992, l-appellant akkwista art imsejjha "Tal-Kanun" tal-kejl ta' 137.4 metri kwadri, bil-konfini mit-Tramuntana ma' proprjeta` ta' Rainer Ortaz stess u mill-Majjistral u min-Nofsinhar ma' beni tas-socjeta` li kienet qed tbieghlu din l-art, jigifieri Gozo Consolidated Building Contractors Limited, liema art kienet soggetta ghal cens ta' hames liri fis-sena;

(iii) Sussegwentement, il-konvenuta permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech datat 13 ta' Frar 1993, akkwistat minghand Salvu Mintoff bicca art maghrufa bhala "Ta Levaccia" sive "Tal-Kanun" tal-kejl ta' 375 metri kwadri konfinanti mill-Punent u Nonfsinhar ma' beni taghha stess u mil-Lvant ma' beni ta' Carmel Mizzi;

(iv) Il-konvenuta eccepiet li l-bicciet ta' art tal-appellant u taghha kienu zewg bicciet differenti u illi metra xtrat l-art, din kienet definita bil-qsami u li fil-fatt kienet bniet hajt divizorju flok dawn il-qsami li sabet jaqsmu l-art.

(v) Gie kkonfermat minn diversi xhieda, bhal Salv Mintoff u Francis Aquilina, li kien hemm il-qsami bejn iz-zewg bicciet art.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

5. Din il-Qorti bhala Qorti tal-Appell tibda billi tosserva illi bhala qorti ta' revizjoni hi ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi illi saru mill-ewwel Qorti jekk mhux ghal raguni gravi li taghti lok ghal dan. Dan il-principju huwa bbazat fuq il-fatt illi hija l-ewwel Qorti illi setghet tosserva ahjar kif ukoll izzomm kontroll fuq ix-xiehda prodotta u li b'hekk tkun f'kondizzjoni ferm aktar favorevoli sabiex tifforma opinjoni dwar il-kredibilita` o meno tax-xhieda. Inoltre, ghandu jkun l-appellant illi jissodisfa lil din il-Qorti tal-Appell illi hemm ragunijiet validi bizzejjed illi jiftghu dubju

ragjonevoli fuq l-apprezzament illi ghamlet l-ewwel Qorti, u li konsegwentement jekk din il-Qorti ma tintervjenix tigi kommessa ingustizzja manifesta (ara **Marcus Marshall v. Raymond Aquilina pro et noe** - Qorti ta' l-Appell, deciz fis-6 ta' Dicembru, 2002); (**Carmelo Agius v. John Agius** - Appell Civili (Sede Inferjuri) deciz fit-2 ta' Dicembru, 1994); **Paul Formosa v. Salvu Debono** Appell Civili deciz 5 ta' Ottubru 2001).

6. Qabel ma jigu trattati l-aggravji tal-appellant, din il-Qorti se tirribadixxi xi principji bazilari illi japplikaw ghall-*actio reivendicatoria* u partikolarment meta l-konvenut ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata. F'kazi simili isir impellenti ghal Qorti li tezamina wkoll it-titolu pretiz mill-konvenut. Dan huwa issa principju assodat fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna u ghalhekk l-ewwel Qorti ghamlet tajjeb meta applikat dan il-principju f'dan il-kaz. Dan huwa hekk ghaliex l-appellata eccepiet illi hija akkwistat art illi kienet aktar ben delineata minn dik tal-appellant, bla ma ttraskurat pero` l-fatt li hija kellha wkoll il-pussess ta' l-art in kwistjoni flimkien mat-titlu.

7. Dan il-principju gie ampjament spjegat fis-sentenza **Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et**, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti rriteniet:
"Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom. Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino**, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Frar 2001, fejn intqal li, "Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess." (Ara Koll. Vol VII p267; XXXII - 1-735; XXXLVI - II 630; XLVI - 1 - 619).

Dan peress illi l-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu ikun kollu bazat fuq it-titolu ta' proprjeta` li huwa akkampa. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-imharrek u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu ta' l-attur rivendikant (ara **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** - Qorti ta' l-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001).

Fid-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo**, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Ottubru 2003, gie ritenut li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art "gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu tal-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 tal-attur, izda *inter partes*, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet."

Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal-"prova migliore" ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-*Actio Publiciana*. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor (ara **John Vella et v. Sherlock Camilleri**, Qorti tal-Appell, 12 ta' Dicembru 2002; **Benmar Company Ltd v. Charlton Saliba** Prim Awla tal-Qorti Civili, 9 ta' Ottubru, 2003.) Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li,
"Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza **Cassar noe v. Barbara et** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, il-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, it-titolu proprju."

Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Abela v. Zammit** moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, (Kollezz Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: 'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-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, jkollha tipprevali l-massima '*melius est non habere titulum quam habere vitiosum*',"

8. It-tieni osservazzjoni li thoss li ghandha taghmel din il-Qorti, partikolarment f'din il-kawza, u dan ghal ragunijiet li sejra ssemmi izjed 'il quddiem, hija dik li l-funzjoni ta' Qorti fil-kamp civili tikkonsisti essenzjalment filli tikkonduci l-kawza skond ir-regoli tal-procedura, li tezamina u tevalwa tali provi prodotti mill-partijiet fil-kawza flimkien mas-sottomissjonijiet ta' naha u ta' ohra, u mbaghad tghaddi ghad-decizjoni taghha skond il-ligi. Il-kawza li l-Qorti jkollha quddiemha tkun u tibqa' tal-partijiet f'dawk li huma produzzjoni ta' provi u sottomissjonijiet. Fi kliem iehor, fejn hemm provi mankanti jew difettuzi, mhijiex certament il-funzjoni taghha li tintrometti ruhha hi direttament billi tipprova ssewwi, tikkolma jew taghmel tajjeb ghad-deficjenzi jew mankanzi min-naha tal-partijiet. *Multo magis* dan il-principju regolatorju huwa hekk meta l-istanza tghaddi fi stadju ta' appell, billi hawn allura l-kompitu tat-tieni Qorti huwa essenzjalment wiehed ta' revizjoni u mhux ta' gbir ta' aktar provi jew konsiderazzjoni ta' sottomissjonijiet godda jew addizzjonali li jkun messhom instemghu, gew prodotti jew saru fl-ewwel istanza.

9. Fil-kaz in ezami, ghandna sitwazzjoni fejn sija naha u sija ohra pprezentat kuntratt ta' akkwist in sostenn tat-titlu vantat minnha rigward l-istess porzjoni ta' art, pero` naturalment bi provenjenza differenti u fejn kull parti qieghda allura tallega li t-titlu minnha akkwistat huwa t-tajjeb, filwaqt li t-titlu vantat mill-kontro-parti huwa hazin. Meta jinholoq *impasse* simili, il-Qorti, fuq l-iskorta anke tad-dottrina legali u tal-gurisprudenza in materja, ghandha

d-dover li tara min ghandu l-ahjar u l-aqwa titiolu, u jekk ikun hekk mehtieg tasal ghar-rizoluzzjoni tal-*impasse* billi thares ukoll lejn provi ohrajn ancillari - dokumenti, pjanti u, okkorrendo, bis-smigh ta' xhieda - li jistghu jitfghu aktar dawl jew jaghtu aktar forza u kreditu lil naha jew ohra. Huwa sewwa sew dan l-ezercizzju li ghamlet b'mod approfondit l-ewwel Qorti u li fil-fehma konsiderata ta' din il-Qorti ghamlitu mhux biss korrettement imma waslet ukoll ghal decizjoni li hija pjenament tikkondividi.

10. Fost il-konsiderazzjonijiet li hadet kont taghhom l-ewwel Qorti kien hemm proprju dik fir-rigward tal-pjanti li gew esebiti mill-kontendenti, u in partikolari, kellha l-okkazjoni li tosserva li gej:
"Minn ezami komparattiv tal-pjanta redatta minn Ganni Bonnici, annessa mal-att ta' akkwist tal-konvenuta, u l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist da parti tas-socjeta` li minghandha xtara Ortag, huwa ovvju illi hemm '*overlap*' bejn iz-zewg pjanti, tant illi l-art li suppost akkwista Ortag, <u>hija inkorporata fl-intier taghha fl-art tal-konvenuta</u>. L-istess huwa izjed evidenti fil-pjanta pprezentata quddiem il-perit legali, fejn dan l-'*overlap*' gie bordurat bil-kulur ahmar." (Enfasi mizjud ta' din il-Qorti).

11. Hemm imbaghad l-aspett l-iehor ta' indole legali, importanti wkoll fic-cirkostanzi ghar-rizoluzzjoni tal-vertenza in ezami, stante li si tratta hawn ta' zewg titoli jikkompetu ma' xulxin, jigifieri l-element tal-pussess. Issa ma hemmx dubju li ghal dak li jirrigwarda pussess fiziku jew detenzjoni, tali pussess, fil-mument li giet istitwita l-kawza in ezami mill-attur nomine <u>kien ghand il-konvenuta</u>. Kif jghallem il-Pothier (Du domaine de proprieté, n. 298):
"Il proprietario che ha perduto il possesso d'una cosa deve promuovere l'azione di rivendicazione contro colui ch'egli trova in possesso di questa cosa."

Jigi hawn innutat li l-attur nomine m'ghazilx it-triq, li hija ehfef f'dik li hija prova, li jipprocedi kontra l-konvenuta b'xi wahda mid-diversi azzjonijiet possessorji li jezistu, imma ghazel minflok it-triq - aktar difficli ghaliex ghandha aktar sahha legali - li jimxi per via ta' azzjoni fil-petitorju u dan a bazi tal-*actio reivendicatoria*.

12. L-attur nomine jissottometti li l-awtur tieghu, jigifieri s-socjeta` Gozo Consolidated Building Contractors Limited, kienet akkwistat din l-art fil-25 ta' Settembru 1991 u li hu akkwistaha minghandha fl-1 ta' April 1992, b'zewg atti ppubblikati t-tnejn min-nutar Dottor Paul George Pisani. A differenza tieghu, isostni l-appellant nomine, il-konvenuta akkwistat l-allegat titlu taghha fuq l-istess art in data tat-13 ta' Frar 1993, jigifieri warajh. Imma dan l-akkwist anterjuri huwa biss wiehed apparenti u superficjali. Minn ezami tat-tlett kuntratti relativi ghall-akkwist li sar mill-attur nomine u l-iehor riferibbli ghall-akkwist tal-konvenuta, insibu li, filwaqt li dak tal-konvenuta (ara Dok D, fol. 11 *et seq* tal-process) hemm imnizzel li,
"l-art trasferita pperveniet lill-venditur (i.e. Salvu Mintoff) b'titolu oneruz permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tad-disgha (9) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija wiehed u hamsin (1951)",

il-kuntratt (Dok A) li bih min-naha tieghu akkwista l-attur nomine jghid hekk (fol. 7):
"it is hereby declared that the property hereby sold was acquired by the Company under onerous title in virtue of a deed in my records of the twenty fifth (25th) day of September one thousand nine hundred and ninety one (1991)",

u fl-ahharnett li l-awtur tas-socjeta` li bieghet lill-attur nomine kien akkwista l-art *de quo* (ara Dok C) billi (fol. 10):
"....the property hereby sold was inherited by vendors from the succession of Michael Portelli, who died on the tenth (10th) day of February one thousand nine hundred and eighty-five (1985)."

Mela minn dan isegwi li t-titlu vantat mill-konvenuta effettivament imur lura ferm u ferm aktar minn dak ta' l-attur nomine. Il-Laurent (ara Principii di Diritto Civile, Vol VI, pag. 272, para 171) huwa anzi tal-fehma li meta hemm anke parita` fit-titlu, allura l-attenzjoni ddur fuq l-aspett tal-pussess biex jigi determinat ta' min hu t-titlu, u jghid hekk:

"Supponiamo intanto che il titolo del rivendicante e quello dell'attore emanino d'autori diversi. Si decide, in questo caso, che il convenuto deve prevalere a ragione del suo possesso, per applicazione dell'adagio che in parita` di cose, la preferenza spetta al possessore: in pari causa melior est conditio possidentis."

13. Hija haga bazika u elementari inoltre li meta jinsorgu tali divergenzi, l-ahjar mod li tipprocedi huwa billi taghmel ir-ricerki opportuni dwar provenjenza *et coetera*. Dwar iz-zewg kuntratti li esebixxa l-attur nomine bhala prova tat-titlu xehed dwarhom, aktar minn darba fil-fatt l-Avukat Victor Bajada. *Inter alia*, dan (ara fol. 63) jixhed hekk:
"....il-kumpanija kienet bieghet l-istess art bl-istess pjanta, u kollox lil Ranier Ortag illi fil-fatt kienet xtrat post, Farmhouse....u sa fejn niftakar jiena dina l-Farmhouse ma niftakarx ezatt minghand min kienet xtratha, jekk hux minghand il-kumpannija jew minghandna personali. Jiena fil-fatt fittixt fir-ricerki personali tal-proprjetajiet personali u ma rnexxilix insib l-Insinwa taghha, presso o poco lejn dik id-data." (enfasi mizjud mill-Qorti)

Il-konvenuta ssostni li originarjament hija kienet inkarigat lin-Nutar Paul Pisani biex ir-ricerki dwar l-art li hija tghid li akkwistat jaghmilhomlha hu u dan wara li kienet qabditu jirredigi l-att tal-konvenju relattiv. Tghid ukoll li "hija stenniet fuq li stenniet biex jitlestew dwar ir-ricerki" u meta rat li n-Nutar Pisani baqa' inadempjenti, sabet lil nutar iehor (i.e. Nutar Enzo Dimech) u dan hadilha hsieb kollox hu. Rinfaccjat b'dan kollu, in-Nutar Pisani jghid li ghandu amment (fol. 147) li r-ricerki dwar Salvu Mintoff ghamilhom u kien ghaddihom lill-konvenuta u li din lanqas hallsitu tax-xoghol tieghu. Saritlu mbaghad id-domanda segwenti in kontro-ezami mid-difensur tal-konvenuta:
"Meta lestejt ir-ricerki wara li sar il-konvenju, kont bghatt ghas-Sinjura (De Barro) biex tghidilha li kont lestejthom?"

Stranament, minflok ma wiegeb ghad-domanda, intervjena biex joggezzjona ghad-domanda, l-avukat ta' l-attur nomine fuq bazi ta' non-rilevanza.

Imbaghad tnizzel li gej,

"Dr Camilleri (ghall-konvenuta) jinsisti ghat-twegiba.

Ix-xhud talab li d-deposizzjoni tigi sospiza billi saru fil-konfront tieghu rimarki li huwa jhoss li jimminaw l-integrita` tieghu u jitlob ghalhekk li jista' jirregola ruhu qabel ma jwegibha.

Wara li gie diskuss il-punt, ix-xhud ghazel li jwiegeb bis-segwenti twegiba:

Twegiba: Ma niftakarx".

Imma l-fatt jibqa' li dwar ir-ricerki li suppost ghamel in-Nutar Pisani, ix-xhud baqa' ma ta ebda twegiba lluminanti.

14. L-attur appellant nomine jilmenta inoltre li l-ewwel Qorti strahet wisq fuq id-deposizzjoni moghtija "minn certu Francis Aquilina", li fil-fehma ta' l-appellant, l-istess xhud ikkontradici lilu nnifsu, kien inkonsistenti u x-xiehda tieghu ma tirrispekkja la l-fatti kif sehhew u lanqas dak li jirrizulta mill-kuntratti. Stranament, dak li ma jghidx ukoll l-appellant nomine huwa li dan "certu Francis Aquilina" kien wiehed mill-vendituri in rapprezentanza tas-socjeta` venditrici li bieghet lill-attur nomine u li, inoltre, <u>dan kien xhud prodott b'xelta tieghu cioe` mill-attur nomine stess</u>! Issa jekk dan ix-xhud xehed b'mod li kompla jdghajjef, minflok jikkorobora, it-tezi tieghu, l-attur nomine ma jistax juza' u jdawwar din x-xiehda bhala xi argument favurih!

15. Fil-verita`, gew prodotti diversi xhieda biex jaghtu l-verzjoni taghhom tal-fatti imma apparti x-xiehda moghtija mill-konvenuta, li fil-fehma tal-Qorti fiha ammont qawwi ta' konsistenza, hafna mix-xiehda li nghatat hija affetta sew minn amnezija totali, jew parzjali, jew amnezija ta' konvenjenza jew ta' natura suspettuza ghall-ahhar! L-attur proprju u martu min-naha taghhom aktar

ikkoncentraw fuq il-persuna tal-konvenuta milli fuq is-sustanza vera tal-vertenza. Dan *in parte* hu dovut ghall-fatt li huma kienu qed jiddependu fuq is-servizzi professjonali ta' nutar u allura huma hallew f'idejh. Huma jispjegaw li r-relazzjoni taghhom mal-konvenuta kienet dejjem wahda problematika (ara fol. 29: (*subsequently*) *we had a lot of problems with* Miss De Barro"). Meta l-konvenuta, skond huma, ghamlet fetha u zewgha mar biex jiddiskuti maghha l-problema, is-Sinjura Ortag tghid li, "*she* (i.e. il-konvenuta) *would not hear of it*", anzi tkompli telabora li "*the following morning she was singing in the land occupied illegally by her.*" Bl-eccezzjoni ta' Francis Aquilina, li dwar ix-xiehda li ta kkummentat estensivament l-ewwel Qorti u liema xiehda ttendi u xxaqleb sew favur ir-verzjoni tal-fatti kif moghtija mill-konvenuta, il-vendituri nomine l-ohrajn, fosthom l-avukat Dottor Victor Bajada, li bieghu lill-attur nomine, jipprofessaw amnezija totali dwar il-fatti taht il-pretest generiku li huma jaghmlu hafna kuntratti u/jew li minhabba d-dekors ta' zmien ma setghu jiftakru xejn. Wiehed mid-diversi patrocinanti legali mqabbdin mill-attur proprio, jigifieri Dr Joseph Ellis, wara li pprova jaghmel l-almu kollu tieghu biex johrog xi ftit taghrif utli minn xiehda rikalcitranti jew reticenti prodotti mill-attur stess, kemm-il darba sab hajt quddiemu, tant li nsibuh jaghmel domandi, bhal per ezempju lill-Avukat Bajada surreferit (fol. 196) li juru s-sens ta' ezasperazzjoni tieghu:
"Jigifieri ghalxejn nistaqsik x'titolu kellkom fil-proprjeta` li bghettu sussegwentement lil Ranier (sic) Ortag?"

U t-twegiba moghtija, bhal hafna ohrajn, kienet wahda li ma twassal imkien.

Fil-fatt, wara li ttella' (proprjament, rega' ttella') l-ahhar xhud tal-attur nomine fil-persuna tan-Nutar Pisani, u dan xehed ghal darb'ohra b'mod effimeru u inkonkluziv (fol. 243), l-Avukat Ellis spicca beix esklama (u bir-ragun!):
"Hadd ma jiftakar."

Imbaghad, haga tal-iskantament, l-istess patrocinant jikkummenta li l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament skorrett tax-xiehda moghtija min-naha attrici! Kull kumment iehor ikun superfluwu.

16. Din il-Qorti, wara li ezaminat akkuratament il-provi u l-kostatazzjoni maghmulha mill-ewwel Qorti, kemm legali kif ukoll ta' fatt, ma ssib assolutament ebda raguni l-ghala ghandha thassar jew tirrevoka s-sentenza appellata, u dan ukoll ghaliex hija tal-fehma li l-aggravji ta' l-attur nomine huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ghal dawn il-motivi, tiddeciedi billi, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata, tichad l-appell ta' l-attur nomine bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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