MALTA

# QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
SILVIO CAMILLERI**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

**ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA**

Seduta tas-6 ta' Mejju, 2011

Appell Civili Numru. 92/2004/1

**Doris Farrugia f'isimha personali u għan-nom ta' Antonia Caruana u għan-nom ta' Alfred Azzopardi, it-tnejn allontanati minn dawn il-Gzejjer, Jane Agius f'isimha proprja u għan-nom ta' Carmen Farrugia, ukoll allontanata minn dawn il-Gzejjer, Rita Caruana, Josephine Manicolo, Marianne Frendo, Edwin Azzopardi u George Azzopardi**

**v.**

**Alfred u Maria konjugi Galea**

**Il-Qorti:**

**Preliminari:**

Dan hu appell minn sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet premessi fit-2 ta' Frar, 2009. Ghal ahjar intendiment ta' din is-sentenza qed tigi riportata fit-totalita` taghha s-sentenza appellata fejn jinghad hekk:
"Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha eccepew [*recte: esponew]*:

"Illi l-atturi huma proprjetarji assoluti tal-fondi li ghandhom in-numri 35, 36 u 37 fi Sqaq Sajjan f'Tas-Sliema f'Rudolph [u b'digriet tat-8 ta' Ottubru, 2008 il-kliem wara n-numru 37 gie mibdul ghal Belle View Lane, Triq Rudolfu, Sliema] wara li l-istess fondi kienu akkwistati minn missier l-atturi permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Novembru 1976 ippubblikat fl-Atti tan-Nutar George Bonello Du Puis, li kopja tieghu giet annessa mar-rikors u immarkata bhala Dokument DF01;

"Illi bhala parti min dawn il-fondi hemm bicca art/ghalqa li taghmel parti integrali mill-fondi msemmija u dan jista' jigi ippruvat anke minn pjanta tal-fondi in kwistjoni li kienet saret mill-Perit Ronald Muscat Azzopardi A&CE, li giet annessa mar-rikors u immarkata bhala Dokument DF02 fi zmien tad-denunzja wara l-mewt ta' missier l-atturi;

"Illi l-konvenuti abbusivament u illegalment qabdu u okkupaw parti sostanzjali mill-ghalqa in kwistjoni u minhabba f'hekk ivvjolaw id-dritt tat-tgawdija ta' l-istess ghalqa li kienu jgawdu l-istess atturi;

"Illi l-konvenuti gew interpellati diversi drabi kemm b'ittri bonarji kif ukoll permezz ta' ittra ufficjali sabiex jiehdu l-passi kollha idoneji sabiex jergghu jirripristinaw it-tgawdija ta' l-ghalqa msemmija lill-atturi;

"Illi l-konvenuti baqghu inadempjenti;

"L-atturi talbu lill-Qorti:

"1. Tiddikjara li l-fondi 35, 36 u 37 fi Sqaq Sajjan f'Tas-Sliema f'Rudolph [u b'digriet tat-8 ta' Ottubru, 2008 il-kliem wara n-numru 37 gie mibdul ghal Belle View Lane, Triq Rudolfu, Sliema] u b'mod partikolari l-ghalqa/bicca art li taghmel parti integrali minnhom jappartjenu b'mod esklussiv u assolut lill-atturi, okkorendo bin-nomina ta' periti nominandi;

"2. Tiddikjara li l-konvenuti abbusivament u illegalment qabdu u okkupaw parti sostanzjali mill-ghalqa in kwistjoni u minhabba f'hekk ivvjolaw id-dritt tat-tgawdija ta' l-istess ghalqa li kienu jgawdu l-istess atturi;

"3. Tordna lill-konvenuti sabiex immedjatament jirripristinaw fil-pussess assolut lill-atturi l-ghalqa in kwistjoni u jizgumbraw minnha u jnehhu kull tip ta' kostruzzjoni li huma ghamlu b'mod illegali u abbusiv;

"Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, inkluzi dawk taz-zewg ittri bonarji u ittra ufficjali li gew ingunti gjas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

"**B. ECCEZZJONIJIET:**

"Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

"1. Illi t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti ma jokkupaw l-ebda proprjeta` ta' l-atturi;

"2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost l-imsemmija proprjetajiet 35, 36, 37 Sqaq Sajjan, Sliema mhux il-proprjeta` ta' l-atturi u fuq kollox Sqaq Sajjan, Sliema mhux adjacenti mar-residenza tal-konvenuti;

"3. Illi l-konvenuti qatt ma nbdew jew ghamlu xi tip ta' kostruzzjoni fi proprjeta` ta' l-atturi;

“4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

“Rat l-atti kollha tal-kawza.

“Semghet lix-xhieda bil-gurament.

“Semghet l-abili difensuri.

“Ikkunsidrat

“**C. PROVI:**

“Rat id-digriet tas-17 ta’ Mejju, 2004 li bih il-Perit Renato Laferla gie nominat bhala perit tekniku.

“Rat ir-relazzjoni tal-Perit Renato Laferla fejn issemma:

“In konkluzjoni, is-sottofirmat isib li johrog ampjament bic-car – anzi hemm ammissjoni di parti taz-zewg konvenuti – illi kien hemm invazjoni maghmula minnhom matul l-ahhar snin ta’ bicca art ta’ xi hadd iehor, izda mhux mifruxa fuq perijodu sufficjentement twil, u cioe` inqas minn dak ta’ tletin sena, li huwa rikjest ad legem halli l-uzukapjoni tirnexxi. Huma ma jistghux jippretendu li l-art kienet taghhom, ghax huma stess jammettu li ma kenitx. Pero` huma jippretendu wkoll li l-art la kienet taghhom u lanqas ma’ kienet ta’ l-atturi. L-atturi min-naha taghhom igibu provi li huma kontroproducenti f’dan ir-rigward, ghax il-pjanta, ipprezentata mill-Perit taghhom, meta mqabbla, kemm mas-Site Plan taghhom stess, kif ukoll mal-pjanti, redatti mill-Perit tal-Kontroparti, tindika precizament l-oppost ta’ dak li qed jirritjenu huma, u cioe` li l-parti kontestata mhijiex indikata bhala bicca mill-proprjeta` lilhom appartenenti. Anqas ma jitfa’ xi dawl favurihom dak li jidher fil-Kuntratt ta’ l-Akkwist ta’ missierhom (a fol 6 tal-process) dan ghaliex hemm insibu dak li missierhom kien akkwista b’dan it-trasferiment deskritt semplicement bhala ‘Terren tas-Sliema Rudolphe Lane Nri. 35, 36 u 37, qabel Nru. 5, Sqaq Sajjan’, u dan skond it-tahwid ga rilevat

supra, fejn il-post la huwa terran, ghax ghandu kamra fuq, u lanqas ma la jisemmew mieghu xi artijiet ohra ’l barra mill-bini, la hu qieghed f’Sqaq Rudolphe u inqas u inqas ma huwa fi Sqaq Sajjan. B’danakollu l-art in kwistjoni xorta qeghda bejn il-bitha/gardina tad-dar tal-konvenuti fi Triq Viani u l-gardina, li hemm fgata bil-haxix, mal-genb u wara tal-fond tal-atturi, accessibbli minn Sqaq Belview. Min-naha tal-konvenuti zgur li ma kienx hemm access ghaliha, ghax huma stess jghidu li kellhom jifthu bicca mill-hajt, u jaghmlu tarag halli jaccedu ghaliha, mentri, min-naha l-ohra, mhux biss li l-atturi jghidu li kienu jinzlu b’xi tarag ghal go fiha, u li ghad hemm indikazzjonijiet li tali tarag aktarx li seta’ kien hemm, izda l-konvenut stess jammetti li hu kien jara ’l missier l-atturi jitfa’ l-laned imsadda fiha, ossija jittrattaha bhala haga li hi tieghu. Anqas m’ghandu wiehed jonqos li jirrileva li, fid-deskrizzjoni li saret mill-perit arkitett u inginier civili Herbert Debono, in data 27-7-1990 (a fol 27 tal-process) dan jirrizulta li bejn l-art proprjeta` ta’ l-atturi u l-bitha tad-dar tal-konvenuti ma kienx hemm proprjetajiet ohra u illi fil-parti kontestata kien hemm sigra, kif tissemma’ mill-atturi, u kif tidher anke fir-ritratti.

“Ghaldaqstant is-sottofirmat, wara li ha in konsiderazzjoni l-provi prodotti mill-partijiet, fuq analizzati, kif ukoll il-fatturi kollha, li hu semma fin-notamenti tieghu hawn fuq, u bazikament il-konkluzjonijiet milhuqa fil-paragrafu precedenti, huwa tal-fehma li l-ewwel eccezzjoni, moghtija mill-konvenuti, u cioe` li huma ma okkupaw ebda proprjeta` ta’ l-atturi, hija insostenibbli; illi, fir-rigward tat-tieni eccezzjoni, dawn ghandhom ragun jghidu li l-indirizz huwa zbaljat, ghax l-isqaq jismu Belview u mhux Sajjan, u li, fir-rigward tat-tielet eccezzjoni, din ukoll ghandha tigi respinta ghax huma ghamlu diversi xogholijiet ta’ kostruzzjoni fil-bicca art ta’ l-atturi minnhom invaza, fosthom it-twaqqigh tal-hajt ta’ wara fil-parti tal-punent, biex bih gie nheba fejn setghu nehhew xi tarag; il-qlugh ta’ parti mill-halt, li jifred din il-bicca mill-proprjeta` taghhom, biex setghu jigu go fiha, bit-tarag li huma bnew f’taghhom, u t-tghollija ta’ dan l-istess hajt, b’xi filati ta’ blukketti.

“Fir-rigward tat-talbiet attrici ghandu jigi dikjarat illi l-fondi 35, 36 u 37 fl-isqaq Belview, f’Tas-Sliema, (u li la huma fi Sqaq Sajjan, u lanqas fi Sqaq Rudolfu), u f’mod partikolari l-ghalqa/bicca art – kif elaborat supra – hija parti integrali minn dawn il-fondi u tappartjeni, f’mod esklussiv u assolut lill-atturi, li l-konvenuti, abuzivament u illegalment, qabdu u okkupaw parti sostanzjali mill-ghalqa – dejjem kif gja rrilevat supra – u b’hekk gew ivvjolaw id-dritt ta’ tgawdija ta’ din l-istess ghalqa li qabel kienu jgawdu l-atturi, u l-konvenuti ghandhom jigu ordnati halli immedjatament jirripristinaw fil-pussess assolut ta’ l-atturi, l-ghalqa in kwistjoni, jizgumbraw minnha, u jnehhu kwalunkwe tip ta’ kostruzzjoni li huma ghamlu fiha b’mod abbuziv.”

“Rat id-digriet tas-16 ta’ Mejju 2006 li bih gew nominati l-AIC Godwin Abela, l-AIC Valerio Schembri u l-AIC Alan Saliba bhala periti addizzjonali.

“Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali fejn issemma:

“Fis-seduta mizmuma mill-esponenti mal-partijiet fl-14 ta’ Dicembru 2006, Dott. Galea ghall-konvenuti gibed l-attenzjoni ta’ l-esponenti ghall-fatt li l-ewwel perit gudizzjarju esprima opinjonijiet fuq mertu legali f’pagni 19 u 23 tar-rapport tieghu meta dan ma kienx kompitu tieghu kif ukoll ma kellux jasal ghall-konkluzjoni li t-talba ta’ l-atturi kellha tigi milqugha peress illi xogholu kien biss jindika l-parti teknika. Dwar il-parti teknika tar-rapport ma kienx hemm oggezzjonijiet.

“Fil-konkluzjonijiet tieghu fl-aspett tekniku, il-Perit Laferla ikkonkluda s-segwenti:

“1. Illi l-bicca art mertu tal-kontestazzjoni f’din il-kawza tinsab bejn il-bitha/gardina tal-konvenuti w l-genb u wara tal-fond ta’ l-atturi;
“2. Illi l-konvenuti ammettew li kienu invadew bicca art proprjeta` ta’ terzi, liema art kienet il-mertu tal-kontestazzjoni f’din il-kawza billi fethu bicca mill-hajt u ghamlu tarag biex jaccedu ghaliha;
“3. Illi l-atturi ma gabux provi dokumentati konkluzivi li l-istess art kontestata kienet proprjeta` taghhom pero` kien

hemm indikazzjonijiet li, mill-fond taghhom, seta' kien hemm tarag jaghti ghaliha w li missier l-istess atturi kien jitfa` l-materjal u skart go fiha.

"KONKLUZJONI

"L-esponenti jissottomettu bir-rispett illi, wara li hadu konjizzjoni ta' l-atti u in partikolari tar-rapport ta' l-ewwel Perit Gudizzjarju, jikkonfermaw il-konkluzjonijiet teknici li wasal ghalihom l-istess Perit Gudizzjarju Renato Laferla minghajr ma jikkumentaw fuq l-aspetti legali li mhumiex kompetenza taghhom."

"**D. KUNSIDERAZZJONIJIET:**

"***<u>D1. Fatti tal-kaz:</u>***

"Illi din il-kawza giet istitwita mill-atturi li sostnew li huma proprjetarji assoluti tal-fondi li ghandhom in-numri 35, 36, u 37, Belle View Lane Triq Rudolfu, Sliema. L-atturi sostnew li bhala parti minn dawn il-fondi hemm bicca art li hija parti integrali mill-proprjetajiet taghhom, u li l-konvenuti okkupaw parti sostanzjali mill-ghalqa in kwistjoni. Ghalhekk, l-atturi ipprocedew bil-kaz odjern, sabiex jigi dikjarat li din l-ghalqa tappartjeni lill-attur, u saret talba sabiex il-konvenuti jizgumbraw minn din l-ghalqa in kwistjoni u jirripristinaw l-ghalqa in kwistjoni lill-atturi u jnehhu kull tip ta' xogholijiet u kostruzzjoni li twettqu fiha. Min-naha l-ohra, il-konvenuti eccepew li l-konvenuti ma okkupaw l-ebda proprjeta` ta' l-attur, li l-proprjetajiet 35,36, u 37 Sqaq Sajjan mhumiex il-proprjeta` ta' l-atturi, u mhux adjacenti mar-residenza taghhom, kif ukoll li huma qatt ma ghamlu kostruzzjonijiet fi proprjeta` ta' l-atturi.

"Illi huwa ovvju mil-lokuzzjoni wzata mill-atturi fil-formolazzjoni tac-citazzjoni li l-azzjoni li giet istitwita hija propju dik ta' l-*actio rei vendicatoria* u infatti ma hemmx kontestazzjoni dwar dan li l-istess atturi fin-nota taghhom a fol 139 u l-konvenuti fin-nota taghhom a fol 144 isostnu propju dan. F'dan it-tip ta' kawzi ssib dejjem komunement maghruf bhala bhala *prova diabolica*. Interessanti li

wiehed josserva li l-konvenuti ma eccepewx li huma ghandhom titolu validu izda li huma ma okkupaw l-ebda proprjeta` ta' l-atturi u a bazi tal-proncipju li min jallega jrid jipprova, sta ghall-atturi li jgibu prova minghajr dubju li l-art *de quo* tappartjeni lilhom – kwindi l-azzjoni *diabolica*.

"***D2. Actio rei vendicatoria:***

"L-estremi ta' l-*actio rei vendicatoria* huma li l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvincenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'ghandux bzonn jaghmel ebda prova sakemm ma jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga. L-attur f'din il-kawza, ghalhekk, ghandu l-oneru li jipprova li l-proprjeta` meritu tal-kawza hi tieghu, u mhux li dik il-proprjeta` mhix tal-konvenut.

"Ikun utili li naraw, qabel xejn, il-principji legali li ghandna fil-gurisprudenza ta' pajjizna, kif ukoll l-insenjament ta' xi awturi li jissemmew fil-gurisprudenza taghna. Wahda mill-aktar sentenzi rikki tal-qrati ta' pajjizna dwar l-azzjoni rivendikatoria u l-uzukapjoni hija s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili presjeduta mill-kompjant Imhallef William Harding fl-ismijiet **"Aloisia Fenech et vs Francesco Debono et"** fl-14 ta' Mejju 1935 (Vol. XXIX - II - 488). Dina s-sentenza ma sar l-ebda appell minnha u saret sentenza finali. Fiha nsibu dan l-insenjament:

"Kif qalet dina l-Qorti fil-kawza **Abela vs Gauci,** maqtugha fl-1 ta' Dicembru 1877 (Vol. VII - 367), il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pusses tieghu, ghandu d-dritt illi jirrikjedi, l-ewwelnett, il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Ighid a propositu l**-Laurent** (Volum VI pagna 160): "E dunque il suo diritto di proprieta` che il rivendicante deve provare. Finche` non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo` serbare il silenzio, e vincera` la lite per cio` solo che il rivendicante non avra` provato di essere proprietario.

Cioe` universalmente ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza”.

“Dina l-prova tista’ ssir, jew bl-esibizzjoni tat-titolu ta’ l-akkwist jew bl-istess preskrizzjoni akkwizittiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mill-ligi. L-istess awtur Laurent, wara li jitkellem fuq il-prova li tigi mit-titolu ta’ l-akkwist ighid: “Colui che rivendica puo` altresi invocare la prescrizione”.

“Dak l-awtur ifakkar id-dubju ta’ xi awturi fuq dana l-mezz tal-preskrizzjoni, dubju li hu bazat fuq ir-rifless li, una volta li l-uzukapjoni tippresupponi l-pusses tar-rivendikant, u una volta li l-azzjoni rivendikatorja ghall-kuntrarju tippresupponi l-pussess mhux fir-rivendikant imma fil-konvenut, per konsegwenza tidher haga kontradittorja li r-rivendikant, li ma ghandux il-pusses, jista’ jinvoka l-preskrizzjoni bhala prova tad-dominju tieghu. Dana d-dubju huwa pero` aktar apparenti meta qalet: “Colui che col possesso di trent’ anni ha gia’ prescritto in favore proprio e perde poi il possesso, trova in tale prescrizione il titolo per poter sperimentare la “reivindicatio”, purche` pero` l’attuale possessore non abbia a sua volta, prescritto in proprio favore (Fadda : idem paragrafo 577). Id-dominju jista’ jigi, kif intqal, pruvat, fl-assenza ta’ titolu u ta’ l-uzukapjoni, anki b’mezzi ohra. Qalet il-gurisprudenza estera: “In mancanza di titoli, le questioni di proprieta` possono essere risolte col sussidio di presunzione e di urgenti argomenti di verosimilianza” **(Fadda,** paragrafu 589*)*; u inoltre (paragrafu 590): “la prova del dominio puo` farsi dal rivendicante anco per via di presunzione e congetture, in specie dove si tratti di rivendicare un dominio antico”. Il-gurisprudenza taghna segwiet dawn l-istess principji, u fil-kawza **Attard vs Fenech,** maqtugha mill-Qorti ta’ l-Appell fit-28 ta’ April 1875 (Vol. VII 390) jinsab dikjarat illi: “in difetto di un titolo scritto, l’attore e ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge…”

“Dana qieghed jinghad ghaliex fid-Dritt Ruman, minbarra l-‘actio reivindicatoria’ kien hemm anki, introdotta mill-pretur fuq kriterji ta’ ekwita`, l-‘actio publicana’. Mentri fl-

ewwel wahda, hemm bzonn il-prova tad-dominju, fit-tieni wahda hi bizzejjed prova ta' pussess ahjar minn tal-konvenut, fil-gurisprudenza Taljana gie spjegat "che il prinicipio che il rivendicante deve provare rigorosamente il suo dominio era temperato in diritto romano dai principii dell'azione publicana, per cui nella rivendicazione prevleva quello dei contraenti che 'potiora jura ostendit'... **(Fadda,** paragrafu 63); u inoltre ntqal "che nei vigente diritto romano" (paragrafu 64). Il-gurisprudenza Maltija pero` ma jidhirx li segwiet il-gurisprudenza Taljana fuq daqshekk, malgrado l-kwazi identita` tad-disposizzjoni ta' l-artiklu 18 tal-ligi taghna u l-artiklu 439 tal-ligi Taljana, probabbilment ghaliex id-dritt Ruman baqa' dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-Dritt taghna. Difatti, fil-kawza **Attard versus Fenech** fuq citata (Vol VII pagna 394) intqal "che e` ricevuta nel foro che le dette due azioni si possono cumulare e le disposizioni dell'Ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni".

"Meta l-konvenut jesibixxi pero` anki huwa titolu iehor, tigi ghaldaqstant il-kwistjoni liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali. Kieku z-zewg titoli gejjin mill-istess bejjiegh, allura kif osserva **l-Baudry**, ma jistax ikun hemm diffikulta`; il-konflitt jigi regolat bl-anterjorita` tat-traskrizzjoni, jew fin-nuqqas taghha, bl-anterjorita` tat-titolu stess (loco citato paragrafu 249 pagna 190). Il-**Baudry** jikkontempla dan il-kaz u jghid: "Quando I titoli emanano da autori diversi, l'attore trionfera` se stabilisce che nell'ipotesi di un processo nato tra i due autori, il suo prevalga su quello del convenuto" (pagna 190).

"Il-prova li t-trasferiment fit-titolu esibit mir-rivendikant, kien proprjetarju, hi necessarja biss meta l-konvenut ikollu pussess anterjuri ghat-titolu. "Se il possesso dei convenuti" - ighid il-**Baudry** - "fosse anteriore al titolu emante dall'autore immediato dell'attore, questi dovrebbe risalire al passato in modo da produrre un titolo piu` antico, anteriore al possesso dell'avversario", hekk ukoll issentenzjat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Maria Cassar versus Gio Antonio Trevisan,** maqtugha fl-4 ta' Dicembru 1879 (Vol. VIII - 899), meta qalet (pagna 901): quando il reo convenuto prova che il suo possesso e`

anteriore al titolo che si produce a sostegno della domanda di rivendicazione proposta contro di lui, questo titolo non basta da se solo ad appoggiare la domanda ed e` necessario che si esibiscono altri titoli piu` antichi".

"Id-duttrina fil-maggoranza taghha rriteniet illi l-azzjoni rivendicatoria ma tintilifx bil-kors ta' tletin sena hlief meta f'dan iz-zmien ikun akkwista d-dritt tal-propjeta` haddiehor. F' dina l-opinjoni jaqblu **l-Baudry** (Della prescrizione pagna 4422), il-**Pothier** (Prop. Nu. 276), **Aubrey et Rau, Colmet de Santerre** u awturi ohra citati fin-nota mill-istess **Baudry**. "Il vero e` che non vi e da fare nessuna distinzione tra il diritto vero e che non vi e` da fare nessuna disitinzione tra il diritto di proprieta` e l'azione di rivendicazione; la prescrizione non e' possible contro l'uno e l'altro se non quando un terzo abbia posseduto per il tempo richiesto e nelle condizioni volute dalla legge"; hekk esprima ruhu **l-Baudry** 'loco citato'.

"F'azzjoni ta' in rei vendicatoria l-gurisprudenza u d-duttrina huma pacifici fis-sens li l-gudikant ghandu jkun rigoruz u li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. Il-gurisprudenza ippronunzjat ruhha f' dan is-sens: "L'attore in rivendicazione deve provare in modo manifesto il diritto di proprieta` che reclama, e basta un semplice dubbio perche` il possesdore dell'immobile sia assolto dalla domanda" (con voce Proprieta` - 423). "L'attore rivendicante deve provare in modo positivo la proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` perche' il convenuto che e` al possesso debba essere assolto dalla domanda" (idem - 424).

"Illi xejn ma jfisser li l-konvenut ma jippruvax bl-ebda mod, li b' titolu, la bil-preskrizzjoni, u lanqas b'mod iehor, li hu proprjetarju, ghaliex kif intqal "per oppore il non jus auctoris non e' neccessario che il convenuto nella rivendicazione abbia un titolo di proprieta` da contrapporre all'attore ma basta che sia solamente possessore del fondo (Coen: idem - 436), u "il

rivendicante non puo prevalersi dei vizi, che inficiano il titolo del possessore, in quanto cio` non vale a dimsotrare che egli sia il proprietario" (idem - 437). Gie proklamat ukoll illi "il convenuto in rivendicazione trovandosi in possesso della cosa, non ha obbligo di fornire la prova della sua proprieta`, egli e` protetto dal suo possesso fintanto che il rivendicante non abbia provato la proprieta` della cosa che reclama" (idem - 447); u gie aggunt illi: "questa prova deve essere, non gia` semplicemente presuntiva o indiziaria, ma diretta, positiva, e tale da non lasciare luogo ad alcun dubbio". (- 448). L-istess dejjem irriteniet id-duttrina. Hekk ir-**Ricci** jghid: "se l'attore non dimostra che egli e` proprietario della cosa rivendica, non puo pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela sol perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso. Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostro di esserne proepertatrio, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho nessun diritto che il terzo dia a me le cose che egli possiede senza alcun titolo, perche` usurperei; azione competente al proprietario delle medesime." Minn dan jigi li, 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."

"Certament jista' jinghad trankwillament illi l-principji fondamentali rigwardanti din il-materja jinsabu inkorporati f'din is-sentenza elaborata, li verament taghmel gieh lill-gudikatura Maltija.

"Fis-sentenza moghtija fil-kawza **Buhagiar vs Borg** 17 ta' Novembru 1958, (Vol XLII - I – 569), il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi:

"Jekk l-oggett tal-kawza hu bicca art li qieghda fil-pusess tal-konvenut u li l-attur jippretendi li hi tieghu u jrid jehodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni esercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

"F'din l-azzjoni, l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li

hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghax ‘melior conditio possidendis’, u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta’ prinicipji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova li hi ezatta mir-rivendikat 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.”

“Skond sentenza ohra **Cassar et vs Spiteri noe et** 28 ta’ April 1948, Vol XXXIII - 1 - 266, din id-darba moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili:

“L-azzjoni rivendikatorja ghandha bhala estremi d-dominji jew proprjeta` f’min jezercitaha u l-pussess tal-haga li trid tigi rivendikata ghand dak li kontra tieghu tigi ezercitata din l-azzjoni.  Sakemm l-attur ma jippruvax li ghandu l-propjeta` tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal-konvenut in forza tal-prinipju ‘possideo quia possideo’.  L-elementi, jigifieri, li jkun jezisti fatt guridiku kapaci jaghti ezistenza lir-rapport bejn il-persuna u l-haga li fiha tikkonsisti l-proprjeta`, illi l-persuna li tkun qieghda tagixxi tkun is-suggett ta’ dak ir-rapport, li l-haga li fuqha jkun hemm il-pretensjoni kwantu ghal liema fatti guridici kapaci li jaghtu ezistenza ghar-rapport ikunu necessarji, huwa indifferenti li l-fatt ikun ta’ speci jew ohra, basta li jkun tali li minnu jista’ jsorgi fatt guridiku li jnissel mieghu l-proprjeta` jew id-dominju skond il-fatt guridiku li jkun. Imma l-prova ta’ elementi trid issir inkella l-istess ma jigix pruvat.”

“Jinghad ukoll li dawn l-istess principji jinsabu wkoll f’gurisprudenza aktar recenti bhal fil-kawza fl-ismijiet **Chircop Pawlu et vs Micallef Rita et** deciza App Sup Civ fit-28 ta’ April, 2000 [LXXXIV-II-155] fejn jinghad li l-azzjoni ta' din ix-xorta titlob minn min jipproponiha prova djabolika fis-sens li l-attur ghandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-propretarju ta' l-immobbli li qed

jirrivendika. Minn naha tal-konvenut dan m'ghandux ghalfejn javvanza l-ebda difiza jew li jipprova xi titolu fuq l-art fil-pusess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-propretarju. Min jittanta azzjoni ***rei vindicatoria*** jista' wkoll jibbaza d-dritt tieghu fuq il-preskrizzjoni akkwisittiva. Ukoll fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **Antonio Pace vs Rev Henry Abela** fis-7 ta' Lulju 2004 inghad:

"Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il- "giusto titolo" u lanqas il-"buona fede" minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun "*animo domini*". Gudikant ghandu jkun rigoruz fil-prova li jrid jaghmel l-attur."

"Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Louis Manduca vs Frances Manduca pro et noe** deciza mill-Appell Civili Superjuri [LXVII-1-99] intqal li jekk l-oggett huwa immobbli li qieghed fil-pussess tal-konvenut u l-attur irid jiehdu minn idejn il-konvenut l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

"F'dan l-istadju di il-Qorti ser tikkwota minn sentenza ohra taghha kif presjeduta, moghti9ja fil-5 ta' Lulju 2004, fl-ismijiet **Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela noe et** fejn intqal:
"Illi fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet **It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut** inghad illi:

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "*melior est conditio possidentis*", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("**Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980);

“Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda." ("**Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi**", Prim'Awla, Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta' Ottubru 1995; "**Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001);

“Il-gurisprudenza taghhna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju" ("**Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et**" Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958);…”

“***<u>D3. Applikazzjoni tal-principji legali dwar il-fatti tal-kaz:</u>***

“Minn dan kollu jemergi car li l-indoli tal-kawza odjerna huma dawk ta’ l-*actio rei vendicatoria* u dan mhux kontestat. Fil-kors tal-kawza l-atturi ma rnexxilhomx jaghmlu l-provi a tenur ta’ l-istess dwar it-titolu taghhom.

“**KONKLUZJONIJIET:**

“Dwar l-ewwel eccezzjoni li t-talbiet atturi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-konvenuti ma jokkupaw l-ebda proprjeta` ta’ l-atturi, ma ngabitx prova sufficjenti li l-art *de quo* kienet prorpjeta` ta’ l-atturi, b’titolu legalment validu, u ghalhekk tilqa’ l-istess eccezzjoni.

“Dwar it-tieni eccezzjoni, jinghad li ma giex ippruvat li l-art hdejn il-proprjetajiet 35, 36, 37 Belle View Lane, Triq Rudolfu, Sliema kienet proprjeta` ta’ l-atturi, u ghalhekk tilqa’ din it-tieni eccezzjoni.

“Ghal dawn il-motivi tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti.

“Minhabba n-natura tal-kaz, spejjez kwart (¼) ghall-konvenuti u tliet kwarti (¾) ghall-atturi.”

**L-appell tal-atturi.**

L-atturi hassewhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk, b’rikors intavolat fl-20 ta’ Frar, 2009 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha thassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza imsemmija, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati.

Il-kontro-parti pprezentat risposta ghar-rikors imsemmi fejn talbet li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, l-appell interpost mill-atturi jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-appellanti.

Id-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell fl-udjenza tat-8 ta’ Marzu, 2011 meta l-appell gie mholli ghas-sentenza ghas-seduta tal-lum.

**Ikkunsidrat:**

L-atturi appellanti ressqu tlett aggravji kontra s-sentenza appellata u cioe`:-

a) In-nullita` tas-sentenza a tenur tal-Artikolu 218 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta;

b) Il-fatt li l-ewwel Qorti skartat ir-rapporti teknici;

c) Billi l-ewwel Qorti ghamlet apprezzament zbaljat tal-fatti u provi prodotti.

**Ikkunsidrat:**

L-ewwel aggravju tal-appellanti jissolleva n-nullita tas-sentenza appellata billi qed jigi sottomess li l-ewwel Qorti ma osservatx dak li hu stabbilit fl-Artikolu 218 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta’ Malta.

Dan l-Artikolu jghid hekk:

“218. Fis-sentenza ghandhom qabel xejn jinghataw ir-ragunijiet li fuqhom il-Qorti tkun ibbazat id-decizjoni taghha, u ghandu jkun hemm fiha wkoll riferenza ghall-

procedimenti, ghat-talbiet tal-attur u ghall-eccezzjonijiet tal-konvenut.

"Izda il-Bord tar-Regoli mahtur skont l-Artikolu 29 jista' permezz ta' Regoli tal-Qorti, jidderoga mid-dispozizzjonijiet ta' dan l-artikolu."

L-appellanti jikkontendu li "*minn ezami tas-sentenza odjerna jirrizulta illi l-istess ma tikkontjeni l-ebda ragunament minimu dwar x'wassal lill-istess qorti biex tasal ghad-decizjoni taghha.*" Din il-Qorti ma tikkondividix din l-asserzjoni billi:

a) L-Artikolu 218 tal-Kap.12 jirrekjedi li sentenza jkollha certa affarijiet minimi biex din tkun intelligibbli u biex wiehed ikun jista' jara ghaliex dik il-Qorti waslet ghal dik id-decizjoni. Huwa ghalhekk mehtieg li l-istess sentenza tirriproduci t-talbiet u l-eccezzjonijiet tal-partijiet, billi b'dan il-mod tigi kristallizzata l-vertenza ta' bejn il-partijiet; tiddiskuti n-natura tal-azzjoni u tispjega ghaliex dik l-azzjoni giet milqugha jew michuda.

Minn ezami tas-sentenza appellata jidher li l-ewwel Qorti ssodisfat dan il-vot tal-ligi billi jirrizulta li fis-sentenza hemm riportata c-citazzjoni, u l-eccezzjonijiet. Jinghad ukoll li din l-azzjoni hija dik maghrufa bhala "actio reivindicatoria". Mhux hekk biss izda s-sentenza appellata, anke permezz ta' diversi citazzjonijiet minn sentenzi nostrani, tispjega l-elementi ta' din l-azzjoni u fl-ahhar nett tasal biex tiddikjara li "*Fil-kors tal-kawza l-atturi ma rnexxilhomx jaghmlu l-provi a tenur tal-istess dwar it-titolu taghhom*"*.* U dan wara li l-istess Qorti (fol. 12 tas-sentenza) qalet li "*F'azzjoni ta' in rei vendicatoria l-gurisprudenza u d-duttrina huma pacifici fis-sens li l-gudikant ghandu jkun rigoruz u li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut*". Dan l-aggravju ghalhekk ma huwiex gustifikat u qed jigi michud.

**Ikkunsidrat:**

It-tieni aggravju tal-atturi appellanti jikkoncerna l-fatt li, skont l-istess atturi, l-ewwel Qorti skartat il-konkluzjonijiet

tal-espert tekniku l-Perit Renato Laferla, liema konkluzjonijiet gew ukoll konfermati mill-periti perizjuri. L-appellanti donnhom huma tal-fehma li l-ewwel Perit, u konsegwentement il-periti perizjuri, billi dawn ikkonfermaw dak li qal l-ewwel perit, ikkonkluda li l-atturi irnexxielhom jissodisfaw il-prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta` mertu tal-kawza, liema prova hija mehtiega biex tirnexxi l-azzjoni minnhom intentata.
B’risposta ghal din is-sottomissjoni din il-Qorti qghedha hawn taht tirriproduci *verbatin* dak li l-istess Perit Laferla qal “*in konkluzjoni*” [fol. 70/71 tal-process]:

“*In konkluzjoni, is-sottofirmat isib li johrog ampjament bic-car – anzi hemm ammissjoni di parti taz-zewg konvenuti – illi kien hemm invazjoni, maghmula minnhom ma tul l-ahhar snin ta’ bicca art ta’ xi hadd iehor, izda mhux mifruxa fuq perjodu sufficjentement twil, u cioe` inqas minn dak ta’ tletin sena, li huwa rikjest ad legem halli l-uzukapjoni tirnexxi. Huma ma jistghux jippretendu li l-art kienet taghhom, ghax huma stess jammettu li ma kinitx. Pero` huma jippretendu ukoll* <u>*li l-art la kienet taghhom u lanqas ma kienet tal-atturi. L-atturi, minn naha taghhom, igibu provi li huma* ***kontroproducenti*** *f’dan ir-rigward, ghax il-Pjanta, ippreparata mill-Perit taghhom, meta mqabbla, kemm mas-site plan taghhom stess, kif ukoll mal-pjanti, redatti mill-perit tal-Kontro-parti, tindika precizament l-oppost ta’ dak li qed jirritjenu huma, u cioe` illi l-parti kontestata mhijiex indikata bhala bicca mill-proprjeta` lilhom appartenenti. Anqas ma jitfa xi dawl favurhom dak li jidher fil-kuntratt tal-Akkwist ta’ missierhom (a fol 6 tal-process) ghax hemm insiebu dak li missierhom kien akkwista b’dan it-trasferiment, deskritt semplicement bhala ‘Terran tas-Sliema Rudolphe Lane, Nri 35,36 u 37, qabel nru. 5 Sqaq Sajjan’ u dan, skond it-tahwid, ga rilevat supra, fejn il-post la hu terran*</u> *……………..*”

L-istess perit imbaghad ikompli hekk dwar din il-gardina:

“*Min-naha tal-konvenuti zgur li ma kienx hemm access ghaliha, ghax huma stess jghidu li kellhom jifthu bicca mill-hajt u jaghmlu tarag halli jaccedu ghaliha, mentri,*

<u>*minn naha l-ohra, mhux biss li l-atturi jghidu li kienu jinzlu b'xi tarag ghal go fiha, u illi ghad hemm indikazzjoni li tali tarag aktarx li seta' kien hemm, izda l-konvenut stess jammetti li hu kien jara l-missier l-atturi jitfa l-laned imsadda fiha, ossia jittratta bhala haga li hi tieghu.*</u>"

Minn dawn is-siltiet din il-Qorti tifhem li l-istess perit kien qed jeskludi bl-aktar mod assolut xi titolu ta' **proprjeta`** tal-atturi fuq din il-bicca gardina. Mill-banda l-ohra l-istess perit jirrikonoxxi certu pussess jew uzu li kien isir minn din il-gardina minn missier l-atturi biss dan il-pussess jew uzu, sakemm ma jissodisfax r-rekwiziti tal-uzucapione, li fi kwalunkwe kaz lanqas qed jigi propost, ma jammontax ghal titolu ta' proprjeta` tant mehtieg biex tirnexxi l-azzjoni *rei vindicatoria*. L-ewwel Qorti ghalhekk kienet certament iggustifikata li tasal ghall-konkluzjoni li waslet ghaliha billi f'din l-azzjoni huwa l-attur li jrid jipprova t-titolu tieghu – haga li, kif rajna ma rnexxilux jaghmel. Dan l-aggravju ghalhekk ma jirrizultax gustifikat u qed jigi michud.

**Ikkunsidrat:**

Fit-tielet aggravju taghhom l-atturi appellanti jilmentaw mill-apprezzament li ghamlet l-ewwel Qorti tal-fatti in kawza billi, skont l-istess appellanti dan l-apprezzament kien hazin.

L-appellanti jibdew qabel xejn biex jaghmlu referenza ghall-kuntratt ta' akkwist tad-9 ta' Novembru, 1976 u jghidu li permezz ta' dan il-kuntratt li gie ezebit bhala Dok DFO1 a fol 6 tal-process missierhom, cioe` l-awtur taghha "*xtara l-istess <u>art</u> minghand certu Alex Calleja …*". Jigi osservat f'dan ir-rigward li bil-kuntratt fuq imsemmi ma jirrizultax li missier l-atturi u cioe` Francis Azzopardi xtara xi art billi hemm jinghad espressament hekk: "*Bis-sahha ta' dan l-att il-komparenti Joseph Calleja, qed ibiegh u jittrasferixxi lill-komparenti Francis Azzopardi li jaccetta, jixtri u jakkwista <u>t-terran tas-Sliema, Rudolphe Lane, numri hamsa u tletin, sitta u tletin u sebgha u tletin (35,36 u 37) qabel numru hamsa (5) Sqaq Sajjan, liberu u frank</u>*". Minn dan il-kuntratt ghalhekk ma jirrizultax li l-awtur tal-atturi akkwista l-art mertu ta' din il-kawza jew xi art ohra,

izda fond immobiljari minghajr indikazzjoni li kien hemm xi “gnien” jew art ohra tmiss mieghu.

Inoltre l-fatt li seta’, xi darba, kien hemm access forma ta’ tarag mill-proprjeta` tal-atturi, u l-fatt li l-konvenuti ma kellhomx access, ma johloq ebda prova ta’ titolu da proprjeta` fl-attur fuq il-gardina in kwistjoni.

Illi tenut kont tal-provi prodotti din il-Qorti hija sodisfatta li l-apprezzament li sar mill-ewwel Qorti kien wiehed realistiku u li konsegwentement il-konkluzjoni minnha raggunta fis-sentenza appellata ghandha mis-sewwa. Dan l-aggravju ghalhekk mhux gustifikat u qed jigi michud.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-atturi qed jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjez ta’ din l-istanza kontra l-atturi appellanti.

**< Sentenza Finali >**

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