MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

TONIO MALLIA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 1828/2000/1

Perit John u Pearl konjugi Sciberras

v.

Mario Dingli

Il-Qorti:

Rat l-att tac-citazzjoni li pprezentaw l-atturi fis-7 ta’ Settembru 2000, u li jaqra hekk:

“1. Illi l-atturi fil-29 ta’ Jannar, 1988 akkwistaw minghand il-Knisja Kattedrali Metropolitana ta’ Malta porzjoni ta’ art li tinsab fi Triq is-Seqer San Giljan u fuq bicca minnha bnew darhom u l-bqija zammewha bhala gnien – kollox skond ma jirrizulta mill-kuntratt pubblikat min Nutar Dr. Gerald Spiteri Maempel LL.D.

“2. Illi l-konvenut qieghed jimpedixxi lill-atturi milli jgawdu dan id-dritt taghhom ta’ proprieta billi qatta’ f’parti mill-proprieta’ taghhom u dan irrikonoxxih l-istess konvenut, tant huwa hekk illi fi ftehim precedenti l-istess konvenut iffirma pjanta li turi bic-car li l-art fejn tqatta l-blat hi proprieta’ ta’ haddiehor u cioe tal-atturi.

“3. Ghalhekk jirrizulta illi l-konventu dahal f’parti mill-art proprieta’ tal-atturi u fuqha esegwixxa certi xogholijiet u konsegwentement qieghed jokkupa l-istess parti ta’ art illegalment, abbuzivament u bla ebda dritt fil-ligi u dan skond kif jigi ppruvat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

“4. Illi l-konvenut gie interpellat diversi drabi sabiex jiddesisti milli jkompli jagixxi b’dan il-mod illegali u abbuziv u sabiex jirriprestina s-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma saru x-xogholijiet, pero’ dan baqa’ inadempjenti.

“5. Illi ghalhekk qieghda ssir din il-kawza abbazi tal-actio rei vendicatoria biex jigi determinat u deciz li x-xoghlijiet maghmula mill-konvenut huma maghmula fuq art proprjeta tal-atturi u li huwa qieghed jokkupa parti mill-art appartenenti lill-atturi.

“6. Jghid ghalhekk il-konvenut ghaliex ghar-ragunijiet premessi din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

“a) tiddeciedi u tiddikjara li l-bicca art adjacenti mad-dar proprieta’ ta’ l-atturi u li tifforma parti mill-art akkwistata mill-atturi u li minnha usurpa drittijiet il-konvenut tappartjeni lill-atturi,

“b) tiddeciedi u tiddikjara li l-konvenut f’Novembru tal-elf disa’ mija hamsa u disghin (1995) u sussegwentement f’Lulju 1996 dahal f’parti mill-art proprjeta ta’ l-atturi u fuqha esegwixxa certi xogholijiet u cioe’ sar qtugh

tal-blat u konsegwentement qieghed jokkupa l-istess parti ta' art illegalment, abbusivament u bla ebda titolu fil-ligi,

"c) tordna lill-konvenut sabiex jirriprestina s-sitwazzjoni ghal dik prevalenti qabel ma saru x-xogholijiet in kwistjoni u cioe' jinbena hajt sal-livell tal-blat kif kien qabel it-tqattiegh u jintela kwalunkwe vojt li holoq il-konvenut, jiddesisti milli jokkupa l-art fi kwalunkwe mod, u jirrilaxxa l-imsemmija parti mill-art okkupata minnu illegalment u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat minn din il-Qorti, kollox a spejjez tieghu,

"d) fil-kaz li l-konvenut jibqa' inadempjenti, tawtorizza lill-atturi sabiex jaghmlu huma x-xogholijiet necessarji msemmija fit-tielet talba a spejjez tal-konvenut, anke jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' Perit imqabbad ghal dan il-ghan minn din l-Qorti u dan kollu a bazi ta' dak li ntqal fuq u ghar-ragunijiet premessi.

"Bl-ispejjez kollha kontra l-konvenut li gie ukoll ingunt ghas-subizzjoni tieghu."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha eccepixxa:

"1. Preliminarment illi l-atturi iridu jipprovaw titolu originali u assolut fuq il-bicca art mertu ta' din il-kawza u din il-prova ghandha ssir minghajr ebda dubbju.

"2. Fit-tieni lok u bla pregudizzju ghas-suespost illi il-konvenut huwa proprjetarju tal-art in kwistjoni u din kif ser jintwera tul is-smiegh tal-kawza.

"3. Fit-tielet lok u bla pregudizzju ghas-suespost illi l-istess atturi kienu cedew minn jeddhom il-pussess tal-porzjon art in kwistjoni u kienu huma stess bnew il-hajt divizorju, tal-proprjeta taghhom minn mal-proprjeta tal-attur, liema hajt ghandu ezistenti sallum;

"4. Fir-raba lok u bla pregudizzju tas-suespost illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt.

"5. Illi ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom.

"6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat is-sentenza li tat il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Gunju 2011, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi:

> "… … fl-ewwel lok tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut u billi fit-tieni lok tilqa t-talbiet tal-atturi u tiddikjara li l-bicca art adjacenti d-dar proprieta' tal-atturi u li tifforma parti mill-art akkwistata mill-istess atturi u li minnha l-konvenut usurpa xi drittijiet tappartjeni lill-atturi, tiddikjara li l-konvenut f'Novembru tal-elf disa' mija hamsa u disghin (1995) u sussegwentement f'Lulju 1996 dahal f'parti mill-art proprjeta tal-atturi u fuqha esegwixxa certi xogholijiet u cioe' sar qtugh tal-blat u konsegwentement il-konvenut qed jokkupa l-istess bicca art illegalment, abbusivament u bla ebda titolu validu fil-ligi, tordna lill-konvenut sabiex jirripristina kolllox ghas-sitwazzjoni li kienet prevalenti qabel ma saru x-xogholijiet in kwistjoni u cioe' jerga jinbena hajt sal-livell tal-blat kif kien qabel it-tqattiegh u jintela kwalunkwe vojt li holoq il-konvenut, tordna li l-konvenut ghandu jiddesisti milli jkompli jokkupa l-art bi kwalunkwe mod, u li jirrilaxxa l-imsemmija parti mill-art okkupata minnu illegalment u dan fi zmien xahar mid-data ta' din is-sentenza u dan kollu a spejjez tal-konvenut. Fil-kaz li l-konvenut jibqa' inadempjenti, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma x-xogholijiet necessarji a spejjez tal-konvenut, u dana taht is-sorveljanza tal-Perit Godwin Abela li qed jigi nominat appuntu ghal dan l-iskop. L-istess Perit nominat ghandu ukoll jissorvelja x-xogholijiet li semmai jkunu ser isiru mill-konvenut.
>
> "L-ispejjez kollha, inkluzi dawk inkorsi fir-rigward tal-Perit Tekniku nominat ghal finijiet ta' din is-sentenza, jithallsu mill-konvenut."

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "L-atturi huma proprjetarji ta' bicca art fi Triq is-Seqer San Giljan u fuq din l-art bnew id-dar taghhom li maghha ghandha gnien. Fic-citazzjoni l-atturi jallegaw li l-konvenut qed jimpedihom milli jgawdu id-dritt taghhom ta' proprieta' billi l-istess konvenut qatta' f'parti mill-imsemmija proprieta' taghhom. L-atturi jsostnu li dan gie rikonoxxut mill-istess konvenut li effettivament iffirma pjanta li tindika li l-art fejn huwa qatta l-blat hi proprieta' tal-atturi. L-atturi jsostnu li l-konvenut dahal f'parti tal-proprieta' taghhom u esegwixxa fuqha certi xogholijiet u qed jokkupa l-istess parti ta' art illegalment, abbuzivament u bla ebda dritt fil-ligi. L-atturi ddikjaraw li din il-kawza hi l-"actio rei vendicatoria" biex jigi determinat u

deciz li x-xoghlijiet maghmula mill-konvenut saru fuq bicca art proprjeta' tal-atturi u li konsegwentyement il-konvenut qieghed jokkupa parti mill-art appartenenti lill-atturi. In vista ta' dan kollu l-atturi qed jitolbu li jigi ddikjarat li l-bicca art in kwestjoni tappartjeni lill-atturi u li jigi dikjarat li l-konvenut esegwixxa certi xogholijiet u cioe' qatta l-blat u konsegwentement l-istess konvenut qed jokkupa l-istess bicca art abbusivament u bla ebda titolu validu fil-ligi. L-atturi qed jitolbu ukoll li jigi ordnat lill-konvenut biex jirriprestina l-art in kwestjoni ghas-sitwazzjoni prevalenti qabel ma saru x-xogholijiet u cioe' jinbena hajt sal-livell tal-blat kif kien qabel it-tqattiegh u jintela kwalunkwe vojt li holoq il-konvenut u li jigi ordnat lill-konvenut biex jiddesisti milli jkompli jokkupa l-istess bicca art fi kwalunkwe mod, u li jirrilaxxa favur l-atturi l-istess bicca art okkupata minnu illegalment.

"Da parti tieghu l-konvenut qed jeccepixxi li fl-ewwel lok l-atturi iridu jippruvaw it-titolu allegat minnhom fuq il-bicca art in kwestjoni u liema prrova trid issir minghajr ebda dubbju. Fit-tieni lok jeccepixxi li huwa l-proprjetarju tal-bicca art in kwistjoni. Fit-tielet lok qed jissottometti li l-atturi kienu cedew minn jeddhom il-pussess tal-porzjon art in kwistjoni u kienu ukoll l-istess atturi li bnew il-hajt divizorju bejn il-proprjeta taghhom u dik tal-konvenut u liema hajt ghandu ezistenti sallum.

"Fatti

"Fid-29 ta' Jannar 1998 l-atturi, John u Pearl konjugi Sciberras, kienu akkwistaw porzjoni ta' art fi Triq is-Seqer San Ġiljan fejn l-istess atturi bnew ir-residenza taghhom bi gnien maghha L-imsemmija porzjoni art tmiss, fost proprjetajiet oħrajn, art proprjeta' tal-konvenut Mario Dingli. Għall-ħabta ta' Mejju 1989, l-atturi kienu ser jibdew jibnu l-ħitan tal-ġnien, li jmissu mal-imsemmija proprjeta' tal-konvenut u biex dan seta jsir kellhom jitneħħew xi ħitan tas-sejjieħ baxxi eżistenti. L-atturi talbu lill-konvenut jekk kienx dispost ibiegħ biċċa mill-art tieghu sabiex l-atturi ikollhom aċċess għal Triq il-Kokka. Il-konvenut, pero', ma kienx dispost jbiegh parti mill-art tieghu u talab lill-atturi biex ibiegħlu biċċa art forma ta' lenbut li kienet qisa taghqad bictejn art. In effett l-atturi qablu li jibnu ħajt sabiex ikiunu f'posizzjoni li jbiegħu lill-konvenut mill-imsemmi hajt sal-ħajt tas-sejjieħ l-antik. Din il-biċċa art kien fiha ċirca 20 metru kwadru. Wara li l-atturi lestew l-istess hajt hma talbu lill-konvenut biex jivverifika l-posizzjoni tal-istess ħajt.

"Sussegwentement il-konvenut beda jibni l-art tieghu u l-atturi hasbu li l-konvenut kien ser jizviluppa b'mod li kienet twarbet il-possibilità li l-konvenut kien irid juza l-biċċa art li kienet tħalliet barra meta l-atturi bnew l-imsemmi hajt. Kwindi l-atturi ghaddew biex jgħaqqdu l-ġnien mal-imsemmija bicca art li kienet thalliet barra. Ċirca Novembru 1995, il-konvenut beda x-xogħol fuq il-parti immarkat bl-aħdar fid-dok JS1. F'dak il-hin l-atturi avzaw lill-haddiema

mqabbdin mill-konvenut illi l-art bejn il-ħajt tas-sejjieħ l-antik u l-imsemmi ħajt mibni mill-istess atturi kienet taghhom cioe' tal-atturi. In effett, dak il-hin il-konvenut aċċetta li din il-bicca art ma kenitx tiegħu u ghalhekk il-partijiet qablu li ssir survey tal-ħajt tal-appoġġ u jiddrittaw l-istess hajt tal-appogg. Dan is-survey sar u l-partijiet inizjalaw pjanta u dan fi Frar 1996. F'Lulju 1996 l-atturi ndunaw li l-konvenut xorta waħda daħal fl-art taghhopm sabiex ikun jista jaħgmel xi xogħolijiet. In effett il-konvenut informa lill-atturi li biex ikun jista jaħdem bilfors kellu jidhol fil-proprjeta' tal-atturi u obbliga ruhu li kien ser ipoġġi kollox f'postu meta jlesti mix-xogholijiet li kien qed jaghmel. In effett il-konvenut naqas li jaghmel dak li obbliga ruhu li jaghmel.

"Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

"Din l-azzjoni hi "actio rei vindicatoria" u f'dan ir-rigward jista jigi osservat dwar il-prinċipji li jirregolaw din l-azzjoni li l-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Luilju 2005 fil-kawza fl-ismijiet "Mario Galea Testaferrata vs Giuseppi Said et" irreteniet illi "l-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-attur, ghandha tillibera lill-konvenut jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti minn kwalunkwe dubju." Il-Prim' Awla Tal-Qorti Civili, f'sentenza datata 12 ta' April 2002, fl-ismijiet "Avukat Dottor Louis Vella et vs Joseph Gatt" ġie ritenut illi min jitlob ir-vendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dmir li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tieghu. Il-konvenut m'ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir dik il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, il-konvenut ghandu jirbah il-kawza." F'din l-ahhar sentenza gie kkwotat il-Laurent (volum VI pagna 160) fejn intqal:- "e' dunque il suo diritto di proprieta` che il rivendicante deve provare. Finche` non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare ed egli puo` serbare il silenzio, e vincera` la lite per cio` solo che il rivendicante non avra` provato di essere proprietario. Cio` e` universalmente ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza."

"Fil-kawza in esami l-attur jirreferi ghall-ftehim u cioe' d-dokument JS 3 li jikkonsisti f'survey iffirmat miz-zewg partijiet. Dan id-dokument ma jurix x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet u kwindi dan ma jammontax għall-prova ta' titolu. Iżda l-attur irnexxielu iressaq prova tat-titolu tiegħu u esebixxa kuntratt ta' akkwist datat 29 ta' Jannar 1988 a fol 24, li permezz tiegħu huwa akkwista mingħand il-Knisja Kattedrali Metropolitana ta' Malta art f'San Ġiljan magħrufa bħala Wied il-Ballut, delinejata bil-blu fil-pjanta annessa mal-kuntratt. Permezz ta' dan il-kuntratt, l-attur irnexxielu jipprova titolu originali u assolut fuq il-bicca art mertu ta' din il-kawza.

"Fis-sentenza "Mario Galea Testaferrata vs Giuseppi Said et" saret referenza għas-sentenza fl-ismijiet "Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et" deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn gie ritenut - "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. Fis-sentenza "Grezzju Spiteri v. Catherine Baldacchino" il-Qorti tal-Appell (9 ta' Frar 2001" qalet 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." 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, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma la darba 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."

"Dawn huma l-prinċipji elenkati mill-Qrati f'każ illi l-imharrek ma jiddefendix ruhu biss bil-pussess izda jqajjem id-difiza li l-proprjeta` rivendikata tappartjeni lilu. Irid jiġi osservat illi hemm eċċezzjoni għall-prinċipju illi l-imħarrek ma għandu jipprova xejn u dan huwa f'każ illi l-konvenut jeċepixxi l-art in kwistjoni kienet proprjeta` esklussiva tiegħu. Proprju hekk għamel il-konvenut fil-kawża odjerna u dan fit-tieni eċċezzjoni tiegħu, fejn eċepixxa illi huwa l-proprjetarju tal-art in kwistjoni.

"Konsegwentement f'din il-kawża jrid isir ukoll ezami tat-titolu pretiz mill-konvenut. In effett il-konvenut xehed - "Ma naħsibx illi dik il-biċċa art li hija delineata bil-blu fid-dokument JS 2 tifforma parti mill-art li ġiet assenjata lili permezz tad-diviżjoni li semmejt, ċioe' dik ta' Lulju 1981. Anqas ma naħseb li din il-biċċa art, ċioe dik delineata bil-blu fid-dokument a fol 28 tal-proċess qatt kienet tifforma parti mill-propjetà li kellu missieri, flimkien ma' oħrajn. Lill-Perit Sciberras qatt ma ħallastu għal din il-biċċa art. Jien nippretendi li l-art hija tiegħi peress illi meta nbena l-ħajt huwa ddelinja l-proprjetà tiegħu'. Ċertament illi dan ma jsarrafx fi prova ta' titolu tal-konvenut. Il-konvenut jgħid li meta l-attur għalaq l-art barra mill-ġnien tiegħu, huwa irrinunzja għad-dritt tiegħu fuqha u, skond il-konvenut, l-atturi cedew dik il-bicca art. Il-konvenut jgħid illi l-attur għażel li jibni l-ħajt b'mod li jeskludi l-biċċa art mertu ta' din il-kawża bhala parti mill-proprjetà tiegħu. B'hekk il-konvenut isaostni li l-atturi abbandunaw dik il-biċċa art meta l-atturi stess eskludewha mill-proprjetà taghhom. Il-konvenut isostni ukoll li l-atturi oriġinarjament kien bi ħsiebu jbiegħha lilu, pero qatt ma sar il-kejl taghha jew sar xi ftehim dwar il-valiur taghha. In oltre qatt ma sar xi kuntratt notarili

dwar l-istess bicca art. Jidher li l-konvenut jinterpreta dan bħala li jfisser li l-atturi abbandunaw u cedew il-bicca art lilu.

“Il-konvenut jgħid ukoll li ma hemmx bżonn att pubbliku sabiex wieħed jirrinunzja għall-proprjeta u jgħid li proprju hekk għamel l-attur u ċioe li volontarjament ċedielu biċċa mill-art. In effett l-atturi da parti taghhom jiċħdu li huma qatt abbandunaw il-bicca art in kwestjoni u inoltre jidher li l-atturi mill-ewwel opponew lill-konvenut meta raw lil dan tal-ahhar fil-biċċa art in kwestjoni taghhom. F’dan ir-rigward il-konvenut jaghmel referenza ghall-artikolu 560(2) tal-Kodici Civili li jipprovdi testwalmet li:- “Il-proprjetà tista’ wkoll tiġi akkwistata u ttrasferita b’okkupazzjoni jew b’aċċessjoni.” F’dan ir-rigward il-konvenut isostni li wara li l-atturi abbandunaw il-proprjetà l-konvenut mill-ewwel okkupa l-bicca art in kwestjoni. In effett jidher li ma kienx hemm okkupazzjoni effettiva da parti tal-konvenut u in effett l-atturi immedjatament waqqfu lill-konvenut meta dan beda jnaddaf l-art in kwestjoni u jqatta l-blat. B’hekk jista jinghad li l-art in kwestjoni qatt ma saret tal-konvenut bl-okkupazzjoni peress li jirrizulta li l-istess konvenut twaqqaf milli jaghmel hekk mill-ewwel mill-atturi.

“Skond l-artikolu 571 ikun hemm okkupazzjoni “jekk fit-tlugħ ta’ bini tiġi okkupata b’bona fidi biċċa mill-fond li jmiss ma’ dak il-bini, u l-ġar ikun jaf li qiegħed isir dak il-bini, u ma jagħmilx opposizzjoni, l-art li tiġi hekk okkupata u l-bini li jsir fuqha jistgħu jiġu ddikjarati ta’ proprjetà ta’ min bena, taħt l-obbligu li jħallas lil sid l-art il-valur tal-wiċċ li jkun okkupa, u li jagħmel tajba kull ħsara li tkun saret.” Il-Qorti tal-Appell fil-kawza “Flora Caruana et vs Anthony Cassingena et” tal-4 ta’ Diċembru 1959 tispjega l-elementi meħtieġa għall-okkupazzjoni kif elenkati fl-imsemmi artikolu 571. Kif gia rilevat il-konvenut jippretendi li l-art in kwestjoni saret tiegħu permezz ta’ aċċessjoni. Hawnhekk issir riferenza għal sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-20 ta’ Marzu 2001 fl-ismijiet “John Abela et vs John Cassar” fejn ġew elenkati l-elementi meħtieġa sabiex ikun hemm aċċessjoni u ċioe’ illi x-xoghol in kwistjoni jrid ikun xoghol ta’ bini, illi parti biss minn tali, u mhux il-bini kollu, jkun erett fuq art altrui, illi l-art altrui tigi okkupata “in parte biss” u mhux “in toto”, illi l-okkupazzjoni trid tkun “in buona fede” u illi sid l-art okkupata jkun jaf b’dan il-fatt u jibqa’ inattiv.

“Sabiex proprjetà tiġi akkwistata permezz ta’ okkupazzjoni kif ukoll permezz ta’ aċċessjoni jeħtieġ fost l-elementi li ġew elenkati aktar ‘l fuq il-buona fede. Il-konvenut jippretendi ukoll li l-bicca art in kwestjoni saret tiegħu permezz ta’ aċċessjoni. Il-konvenut isostni li huwa kien in buona fede u inoltre l-attur ma għamel l-ebda oposizzjoni. Pero fil-fatt il-provi jindikaw mod ieħor. L-atturi ma baqghux inattiv u meta l-konvenut invada l-art, mal-ewwel gie mwaqqaf mill-

atturi. Ma jistax jitwemmen il-konvenut meta jghid li huwa kien in buona fede u precizament meta daħal fil-bicca art in kwestjoni li tinsab bejn il-hajrt li bnew l-atturi u l-ħajt tas-sejjieħ. L-elementi li trid il-ligi u dawk citati fl-imsemmija sentenza ma jirriżultawx b'mod sufficjenti. In effett il-konvenut jaf li l-art in kwestjoni mhux tiegħu u in effett l-istess konvenut kien qal lill-atturi li huwa kien ser ipoġġi kollox f'postu meta jkun lesta mill-bini tieghu. Definittavament ma jistax jinghad li jirrizulta li l-konvenut ħaseb li l-art in kwestjoni kienet tiegħu.

"Gie ghalhekk stabbilit li l-konvenut ma kienx in buona fede u gie stabbilit ukoll il-fatt li l-atturi in effett ma baqghux inattivi u kwindi zgur li ma hemmx aċċessjoni jew okkupazzjoni a favur il-konvenut u b'hekk il-proprjetà zgur li ma saritx tal-konvenut. Ghal dawn ir-ragunijiet kollha l-eċċezzjonijiet kollha tal-konvenut jimmeritaw li jigu rigettati u peress li l-atturi sodisfaċentament ipprovaw it-titolu taghhom fir-rigward tal-bicca art mertu ta din il-procedura u inoltre l-konvenut naqas li jipprova li hu jista jvanta xi titolu għar-rigward tal-istess bicca art, konsegwentement it-talbiet kollha attrici jimmeriotaw li jigu akkolti."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenut li in forza tieghu, ghar-ragunijiet minnu premessi, talab illi din il-Qorti joghgobha:

"... ... filwaqt li thassar u tirrevoka s-sentenza appellata tiddeciedi finalment din il-kawza billi tichad t-talbiet attrici bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-atturi."

Rat ir-risposta tal-atturi li in forza taghha, ghar-ragunijiet minnhom premessi, issottomettew:

"... ... illi l-appell intavolat mill-appellanti ghandu jigi michud u s-sentenza appellata kkonfermata fit-totalita` taghha bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-istess appellanti."

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza l-atturi jghidu li huma proprjetarji ta' bicca art gewwa San Giljan, filwaqt li l-konvenut, li ghandu proprjeta` fil-vicinanzi, qed jigi akkuzat li qatta u dahal f'parti mill-proprjeta` tal-atturi. L-atturi qed imexxu bl-*actio rei vendicatoria* biex jinghataw lura l-pussess tal-art proprjeta` taghhom. L-ewwel Qorti sabet favur l-atturi u ordnat lill-konvenut jizgombra mill-art inkwistjoni fiz-zmien minnha prefiss.

Il-konvenut appella mis-sentenza u bazikament qed isostni li l-art inkwistjoni giet 'abbandunata' mill-atturi meta tellghu hajt 'il gewwa minn din il-bicca art.

Bhala fatti, din il-Qorti tirriepiloga dak li ssenjalat l-ewwel Qorti fil-parti tas-sentenza taghha fis-sezzjoni intestata "Fatti". Hu car mill-premess illi l-atturi qatt ma abbandunaw l-art inkwistjoni, u l-fatt li din il-porzjoni art thalliet barra meta bnew il-hajt, bl-ebda mod ma jista' jfisser li l-atturi abbandunaw dik l-art.

Il-hajt tela’ fejn tela’ b’arrangament bejn il-partijiet, izda ma sarx hekk b’mod definittiv jew bi hsieb li tintelaq il-bicca art tul ta’ xi erba’ metri. Sid l-art jista’ jinqeda jew ma jinqediex bl-art tieghu kif irid – fil-limiti tal-ligi – u art abbandunata tibqa’ tal-proprjetarju taghha sa ma tigi akkwistata minn terzi b’*usucapione*. Kif jirrizultaw il-fatti f’dan il-kaz, da parti tal-konvenut ma hemmx holma ta’ pussess fis-sens tal-ligi u ghaz-zmien bizzejjed biex jista’ b’xi mod jivvanta akkwist ta’ titolu b’dan il-mod.

Il-konvenut jaf u accetta li l-parti tal-art inkwistjoni mhix tieghu, u anke inizjala ftehim dwar fejn kellu jitla’ l-hajt divizorju, pero`, xorta ghamel ta’ rasu. Fid-dawl tal-premess, ghamlet sew l-ewwel Qorti li ma applikatx l-Artikolu 571 tal-Kodici Civili, ghax il-konvenut kien in *mala fede* u l-atturi mill-ewwel u kemm-il darba waqqfuh milli jkompli bil-hidma tieghu fuq l-art inkwistjoni.

Seta’ sar xi diskors biex isir tpartit bejn zewg bicciet art tal-partijiet, pero` dan il-ftehim qatt ma gie konkjuz u qatt ma inghata effett u, ghalhekk, ma jistax jinghad li saret tpacija. L-atturi qatt ma rrilaxxjaw l-art meritu tal-kawza, u hekk kif il-konvenut kien sejjer jisurpa l-art inkwistjoni, l-atturi waqqfuh u l-konvenut accetta li jimxi ma’ dak li kienu qalulu l-atturi, u infatti inizjala ftehim li, pero`, il-konvenut injora. Nonostante dan il-ftehim, il-konvenut xorta hass li ghandu d-dritt li jaghmel l-istrixxa art tieghu u, ghalhekk, beda jqatta l-blat u rega’ gie mwaqqaf mill-atturi.

Fil-kuntest tal-ewwel eccezzjoni tal-konvenut, li l-atturi jridu jippruvaw titolu originali u assolut, din il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza ricensuri taghha moghtija fit-12 ta' Jannar 2015, fil-kawza fl-ismijiet **Kiomall v. Borg et**, fejn intqal hekk a propozitu:

> "16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid 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 sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.
>
> "17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f'kazijiet bhal dawn m'hemmx ghalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-*actio rei vendicatoria* giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-*actio publiciana* tad-Dritt Ruman."

F'din il-kawza, il-konvenut iddefenda ruhu billi qal illi huwa l-proprjetarju tal-art inkwistjoni, u bhala "titolu" jghid li l-art hi tieghu peress illi meta l-atturi bnew il-hajt, iddelinjaw il-proprjeta` taghhom. Dan hu argument bla bazi, u bl-ebda mod ma jista' jinghad li din il-prentenzjoni twassal ghal xi titolu "ahjar" fuq il-haga da parti tal-konvenut. Kif intwera, ma saret ebda prova li l-atturi

abbandunaw din il-bicca art (li tirrikjedi prova ta’ intenzjoni ta’ abbandaun, li ma saritx), u l-art kienet u ghada ta’ proprjeta` tal-atturi.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-appell tal-konvenut billi tichad l-istess u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti, b’dan li t-terminu ta’ xahar li stabbiliet l-ewwel Qorti ghax-xoghlijiet ta’ riprestinar ghandu jibda jghodd mil-lum.

l-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jithallsu mill-konvenut u peress li tqis dan l-appell bhala wiehed fieragh u vessatorju, tikkundanna lill-appellant sabiex, ai termini tal-paragrafu 10 tat-Tariffa A tal-Kodici ta’ Organizzazzjoni u Procedura Civili, ihallas ukoll, bhala spejjez addizzjonali, is-somma ta’ elf Euro (€1,000) lir-Registratur tal-Qrati.

< Sentenza Finali >

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