27 ta' Marzu, 1996

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel V. Arrigo LL.D.

Albert Mizzi *noe*

versus

Rita Azzopardi *et*

L-Azzjoni *Rei Vindicatoria* - L-Azzjoni *Finium Regundorum* - L-Aċċessjoni

L-azzjoni rei vindicatoria *hi azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta' ta' l-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata. Hu għalhekk li din l-azzjoni jeħtieġ li tkun istitwita kontra dak li attwalment ikun jipposjedi l-ħaġa.*

L-azzjoni finium regundorum *hi azzjoni li tista' tkun tentata b'suċċess biss fil-każijiet fejn jirriżulta li hemm xi dubbju dwar il-konfini bejn proprjeta' u oħra.*

L-aċċessjoni tippresupponi qabel xejn il-buona fede ta' min ikun qed jinvadi l-proprjeta` tat-terz apparti l-akkwixxenza tas-sid li l-art tiegħu tkun qed tiġi użurpata.

Il-Qorti:-

F'din il-kawża s-soċjeta` attriċi qed tallega illi l-konvenuti jew l-awturi tagħhom invadew parti minn territorju proprjeta` tagħha, approprijawha għall-użu tagħhom u fuqha bnew diversi faċilitajiet bħala estensjoni ta' Bar u Restaurant li huma jiġġestixxu f'Għar Lapsi. L-attur *nomine* qed jitlob ir-ripreża tal-proprjeta` tas-soċjeta` minnu rappreżentata li qiegħed jirrivendika. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili laqgħet it-talba tiegħu b'din is-sentenza:

Omissis;

Il-konvenuti aħwa Azzopardi appellaw minn din is-sentenza għaliex sostnew li din aggravathom bil-fatt li l-Ewwel Qorti:

Laqgħet l-ewwel talba ta' l-attur billi ma apprezzatx tajjeb il-pussess tagħhom għal iktar minn tletin sena;

Ma akkoljitx is-sottomissjoni tagħhom dwar id-demilitazzjoni tal-konfini;

Ma tatx importanza għaċ-ċirkostanzi rilevanti fosthom dik ta' l-aċċessjoni u;

Akkollat l-ispejjeż kollha fuqhom;

Il-Qorti ser tikkunsidra l-aggravji fl-ordni mogħti mill-appellanti;

L-appellanti jissottomettu fl-ewwel lok illi l-Qorti ma kienx messha laqgħet l-ewwel talba ta' l-attur *nomine* illi huma kellhom jiġu - kif ġew - kundannati jiżgumbraw mill-artijiet li qed jokkupaw mingħajr ebda dritt imma "kellha tapprezza tajjeb il-pussess tagħhom għal aktar minn tletin sena". *Fil-verita` din il-Qorti* eżaminat sewwa din l-eċċezzjoni mogħtija mill-konvenuti u jidher li għalkemm mhux b'tant kjarezza fl-ewwel lok il-konvenuti qed javvanzaw l-eċċezzjoni li huma l-proprjetarji ta' l-art kontestata mis-soċjeta` attriċi billi f'kull każ ilhom jippossjeduha għal dawn l-aħħar tletin sena jew aktar u allura akkwistawha b'titolu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Anke jekk din l-eċċezzjoni ma tawhiex formalment imma illimitaw ruħhom biex jopponu t-talba attriċi fuq il-bażi tal-"pussess" għal aktar minn tletin sena li l-kjamati fil-kawża jikkwalifikawh *uti dominus*;

L-azzjoni esperita mill-attur nomine hi l-azzjoni *rei vindicatoria*, li hi azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta` ta' l-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata. Hu għalhekk li din l-azzjoni jeħtieġ li tiġi istitwita kontra dak li attwalment ikun jipposjedi l-ħaġa. Mhux kontestat illi l-konvenuti u l-kjamati fil-kawża huma attwalment fil-pussess ta' l-art li s-soċjeta` attriċi qed tirrivendika. Huma pero` mhumiex jopponu t-talba attriċi biss fuq il-bażi tal-"pussess sempliċi" imma tal-pussess kwalifikat biż-żmien li jagħtihom titolu ta' proprjeta` u li allura jeskludi t-titolu ta' proprjeta` riklamat mis-soċjeta` attriċi. Dan il-fattur iġib miegħu *spostament fl-oneru tal-prova in kwantu ma jibqax qabel xejn* jinkombi fuq min jippromuovi l-azzjoni l-oneru li jipprova t-titolu tiegħu ad esklużjoni ta' dak tal-pussessur b'mod li f'każ ta' dubbju jipprevali dak ta' min qed jipposjedi l-immobbli imma jkun jispetta

lill-pussessur, jiġifieri lill-appellanti, li fl-ewwel lok jippruvaw it-titolu tagħhom;

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

Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto che 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 jissokkombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa *jittrinċjarja ruħu wara l-barriera tal-pussess, jinkombi lill-attur li* jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jippruvax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemostra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu" (**Giuseppe Abela *vs* John Zammit** - Prim'Awla 16 ta' Mejju, 1962);

Una volta l-appellanti qegħdin javvanzaw it-titolu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali kien jispetta allura lilhom li qabel xejn iġibu prova ċara u konklussiva tat-titolu tagħhom. Prova li kif sewwa rriteniet l-Ewwel Qorti huma naqsu li jġibu. Issa hu veru illi:

"Lil min jallega l-użukapjoni treġenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-buona fede; u li l-buona fede mhijiex eskluża bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor għax hu bizżejjed li l-preskrivent kellu l-intenzjoni li jsir proprjetarju tal-ħaġa" (Vol.XXXV, P.I, p.105);

Pero' hu veru ukoll illi l-pussess ta' tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. L-appellanti bl-ebda mod ma ppruvaw pussess ta' din ix-xorta. Mhux biss il-provi li ġew prodotti minnhom huma għal kollox skarsi u fuq dan l-aspett huma għal kollox inkonklussivi. Ġie ċertament ippruvat *illi l-kostruzzjoni li biha huma invadew il-*proprjeta' reklamata mill-attur *nomine* inbniet wara li s-soċjeta' minnu rappreżentata akkwistat il-proprjeta' fl-1 ta' Marzu, 1966 appena (13) tlettax-il sena qabel il-preżentata taċ-ċitazzjoni. Dan il-fatt mhux kontestat mill-appellanti. Ma ġietx prodotta l-ebda prova sostanzjali li l-art li fuqha nbnew dawn il-kostruzzjonijiet abbużivi kienet materjalment fil-pussess tagħhom qabel ma sar il-bini. Pussess li jrid jirriżulta fiżikament fis-sens li jrid jiġi ppruvat li din l-art kienet ġiet mill-appellanti jew l-awtur tagħhom posseduta għall-użu tagħhom u approprjata bil-ħsieb li ssir minnhom akkwistata. Il-provi infatti juru proprju l-kontra in kwantu meta l-awtur tal-konvenuti u tal-kjamati fil-kawża *Francesco Azzopardi* akkwista l-art fejn diġa' kien mibni r-Restaurant mingħand il-proprjetarju li kien l-istess sid ta' l-art attigua, wara trasferita lis-soċjeta' attriċi, huwa ddikjara li l-bini ta' l-art li fuqha kienu nbnew il-Bar u Restaurant kien jikkonfina mill-irjieħat kollha ma' proprjeta' tal-vendituri ċjoe' l-awturi tas-soċjeta' attriċi. Iddikjaraw ukoll illi l-art kollha li kienet qed tiġi trasferita u li kien qed jakkwista l-awtur ta' l-appellanti kienet diġa' mibnija fl-intier tagħha. Dikjarazzjoni din li teskludi kategorikament li apparti l-art li kienet okkupata mill-Bar u Restaurant meta akkwistah f'Novembru, 1959 kien hemm xi art oħra li ma kinitx tal-venditur jew *li addirittura li l-awtur ta' l-appellanti kien jippretendi li kienet* tiegħu. Dan anke għaliex fil-kuntratt ta' l-akkwist ġie bi preċiżjoni indikat il-kejl ta' l-art li l-Bar u Restaurant kienu dak iż-żmien ikopru;

Minn dawn il-konsiderazzjonijiet u mill-konsiderazzjonijet magħmula mill-Ewwel Qorti fuq din l-eċċezzjoni, il-Qorti hi sodisfatta illi l-appellanti la mexxielhom jippruvaw il-pussess materjali jiġifieri l-poter ta' fatt fuq il-ħaġa u lanqas il-pussess intezjonali u ċjoe' l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha. Ċertament mhux għat-terminu ta' żmien li kien ġie meħtieġ jiddekorri biex jiġi akkwistat l-immobbli tramite l-preskrizzjoni trentennali. La ma saritx din il-prova, il-Qorti strettament ma jeħtiġilha tindaga xejn oltre fuq l-ewwel domanda ta' l-attur *nomine*;

"Meta l-konvenuta f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruħu bil-pussess imma billi jinvoka favur tiegħu titolu fuq il-ħaġa rivendikata isir impellenti għall-Qorti li teżamina t-titolu pretiż mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluż milli jinvoka favur tiegħu l-pussess" (Vol. XXV, P.II, p.630);

Il-Qorti tasal allura għall-istess konklużjoni li waslet għaliha l-Ewwel Qorti li s-soċjeta' attriċi tkun ippruvat konklussivament it-titolu fuq il-proprjeta' li qed tirrivendika mhux biss bil-fatt posittiv tal-kuntratt li bih jirriżulta li ġiet akkwistata, imma ukoll mill-fatt negattiv illi l-appellanti naqsu li jippruvaw it-titolu li kienu qed jivvantaw fuqha. Dan mingħajr l-ebda dubbju:

"F'din l-azzjoni, l-attur irid jipprova d-dominju, ossia l-proprjeta' fih tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jopponi li dik il-ħaġa mhix tal-konvenut; imma jeħtieġ li juri posittivament li hi tiegħu innifsu għax *melior est conditio possi dentris*. U ġie dejjem ritenut mill-Qrati tagħna fuq l-istregwa ta'

prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u mill-ġurisprudenza bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklussiva, għandu jmur favur il-possessur konvenut" (Vol. XLII, P.I, p.569);

Dubbju li f'dan il-każ ma jokkorrix;

L-appellanti jħossuhom ukoll aggravati mill-fatt illi l-Qorti ma akkoljietx is-sottomissjoni tagħha dwar id-delimitazzjoni tal-konfini. Aggravju li din il-Qorti ma tarax kif jista' jiġi sostnut meta l-fatturi juru biċ-ċar illi dan ma kien bl-ebda mod meħtieġ li jsir. L-*actio finium regundorum* hi azzjoni li tista' tiġi tentata b'suċċess biss fil-każijiet fejn jirriżulta li hemm xi dubbju dwar il-konfini bejn proprjeta' u oħra. Dubbju dan li ma jistax jirriżulta in kwantu fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-awtur ta' l-appellanti tas-16 ta' Novembru, 1959, ġie bi preċiżjoni indikat x'kien qed jiġi trasferit lill-kompratur b'titolu ta' enfitewsi perpetwa. Hu espressament stipulat illi l-porzjoni art trasferita "kienet okkupata kollha mill-bini tal-Lapsi View Bar & Restaurant u spazju quddiem l-entrata ta' dan il-fond "miksi bis-siment"". Mela l-konfini tal-proprjeta' ta' l-appellanti altru milli hi ben definita kemm fil-kuntratt u kemm fiżikament insitu u m'hemm assolutament l-ebda skop għal indaġni ulterjuri. Dana sal-punt li anke jekk hemm diverġenza bejn il-kejl indikat fil-kuntratt ta' l-1959 u l-ispazju okkupat mill-ambjenti trasferiti, huma dawn l-ambjenti kostruwiti fuq l-estensjoni ta' l-art li jkopru u li ġew trasferiti u li huma ta' proprjeta' ta' l-appellanti;

L-appellanti jissottomettu ukoll illi f'kull każ il-Qorti kellha tapplika għall-fatt li huma bnew fuq proprjeta' ta' ħaddieħor - kif issa jirriżulta u qed jiġi ddikjarat li għamlu l-istess appellati - il-prinċipju ta' l-aċċessjoni. Dan a tenur ta' l-artikolu 571 tal-Kodiċi

Ċivili li:

"Jipprospetta biss li f'ċerti determinati ċirkostanzi u f'dawk biss u meta hekk jirriżulta, għandu jitqies li jkun hemm aċċessjoni tal-bini li jkun magħmul fuq il-proprjeta' ta' ħaddieħor u ta' l-art taħtha b'mod li din titqies bħala li tappartjeni lil min ikun għamel il-kostruzzjoni. Din hi għalhekk eċċezzjoni għar-regola. Eċċezzjoni li tippermetti lill-Qorti d-diskrezzjoni li ma tapplikax is-sanzjoni ultima tar-reintegrazzjoni sħiħa l-aktar in omaġġ tal-preżunta u ppruvata buona fede ta' min bena. Dikjarazzjoni li tista' ssir mill-Qorti sua sponte jekk jirriżultawlha ċ-ċirkostanzi stabbiliti fl-artikolu jew b'deċiżjoni ta' eċċezzjoni *ad hoc* mogħtija mill-konvenuti" (**Anthony Galea *vs* Giovanni Farrugia**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Mejju, 1992);

Aċċessjoni li tippresupponi qabel xejn, il-buona fede ta' min ikun qed jinvadi l-proprjeta' tat-terz apparti l-akkwixxenza tas-sid li l-art tiegħu tkun qed tiġi użurpata. Fir-rigward tat-tieni element, l-appellanti ma ġabu l-ebda prova illi l-attur *nomine* kien jaf bil-kostruzzjoni abbużiva li huma kien qed jagħmlu fuq l-art tiegħu u ma oġġezzjonax. L-unika prova li tirriżulta hi illi appena rrealizza dak li kien qed jiġri, l-attur minnufih ħa passi ġudizzjarji biex jissalvagwardja l-interessi tal-proprjeta' tas-soċjeta' minnu rappreżentata;

Din l-eċċezzjoni pero' tfalli l-aktar fuq l-element tal-buona fede;

"Skond id-dottrina, huwa possessur ta' buona fede min jipposjedi bħala proprjetarju in forza ta' titolu abbli li jittrasferixxi d-dominju, meta l-istess persuna ma tkunx taf bil-vizzju ta' dak l-istess titolu; mentri huwa possessur in mala fede dak li ma jkollux

titolu jew li jkun jaf bil-vizzji. Skond il-liġi tagħna, huwa possessur ta' buona fede min, għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa, jaħseb illi l-ħaġa li jipposjedi hija tiegħu, mentri huwa possessur ta' mala fede min jaf, jew minħabba fiċ-ċirkostanzi għandu jaħseb, illi l-ħaġa li jipposjedi hija ta' ħaddieħor" (Vol. XXXIII.II.272);

Infatti, din il-Qorti ma tifhimx kif jistgħu l-appellanti jew u aktar minnhom l-awtur tagħhom jippretendu li huma in buona fede meta ma setgħux ma kinux konxji tal-fatt li meta akkwistaw mingħand is-sidien huma ħadu b'ċens biss l-art li fuqha kien hemm il-bini u xejn aktar. Din bilfors kien fatt notorju għalihom li jeskludi l-buona fede appena bdew jibnu fuq art oltre dawk il-konfini. Dan l-element ta' mala fede ikompli jiġi aċċentwat ukoll mill-fatt li l-estensjoni li l-appellanti għamlu għall-faċilitajiet tar-Restaurant tagħhom hija sostanzjali u testendi b'mod aktar rilevanti l-arja tal-fond li kienu akkwistaw u li hu proprjeta` tagħhom;

L-appellanti jilmentaw ukoll li l-Ewwel Qorti akkollat l-ispejjeż kollha tal-kawża fuqhom avolja fil-kors tal-kawża l-attur ċeda t-tieni u t-tielet talbiet tiegħu. Huma jissottomettu li l-attur għandu jbati l-ispejjeż relattivi għat-talbiet ċeduti u dawn ai termini ta' l-artikolu 907(2) tal-Kap. 12. L-attur infatti ċeda hawn iż-żewġ talbiet biex jirregola ruħu aħjar fis-seduta tal-15 ta' Marzu, 1991. Dawn it-talbiet jirreferu għal-likwidazzjoni ta' danni li s-soċjeta` attriċi tallega li sofriet minħabba l-okkupazzjoni abbużiva da parti tal-konvenuti u l-kundanna tagħhom għall-ħlas ta' l-istess. Dan wara li fis-seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 1989, il-partijiet kienu qablu li l-proċess jiġi rimess lill-perit legali għall-fini ta' din il-likwidazzjoni. Jidher allura li kienu għaddew tmintax-il xahar li fihom ma nġiebet tista' tgħid l-ebda prova tad-danni reklamati. Lanqas jirriżulta għaliex l-attur ċeda dawn it-talbiet. Jidher allura li dan l-ilment hu

ġustifikat u s-sentenza appellata ser tiġi modifikata biss f'dan ir-rigward, billi l-ispejjeż relattivi għal dawn iż-żewġ talbiet li għandhom jinkludu dawk dovuti lill-perit legali wara l-aħħar referenza li saret lilu bid-digriet ta' l-4 ta' Ottubru, 1989 fuq imsemmi jiġu addebitati lill-appellat *nomine*;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tiċħad l-appell fil-meritu u f'dan ir-rigward tikkonferma s-sentenza appellata. Tikkonferma ukoll is-sentenza appellata fir-rigward ta' l-ispejjeż tal-kawża li għandhom jiġu kollha ssopportati mill-konvenuti appellanti ħlief għal dawk l-ispejjeż relattivi għat-tieni u t-tielet talbiet li għandhom kollha jiġu sopportati inklużi dawk li saru ta' l-appell mill-attur *nomine* appellat.