5 ta' Ottubru, 1995

Imħallef:-

Onor. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons.), LL.D.

Perit Carmelo Falzon

versus

Alfred Curmi

Azzjoni Rivendikatorja - Rekwiżiti

L-azzjoni tentata mill-attur hi dik rivendikatorja. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċennali mogħtija mill-konvenut tittanta toqtol dik l-

azzjoni indipendentement mill-validita' tat-titolu li jippretendi li għandu l-attur u dana qabel ma ssir investigazzjoni fil-fond ta' tali titolu. Japplikaw dawn il-konsiderazzjonijiet ta' liġi:

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjeta' tiegħu. L-imħarrek f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir dik il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imħarrek għandu jirbaħ il-kawża".

"Il-jedd tal-proprjeta' u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta' huma ħaġa waħda u għalhekk, għalkemm min ikun ħa taħt idejh għaż-żmien meħtieġ l-immobbli ta' ħaddieħor jakkwista dak l-immobbli b'saħħa ta' użukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef ***il-jedd għall-azzjoni*** *rivendikatorja, ikun għadda żmien kemm għadda".*

"Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubbju dwar il-proprjeta' tar-rivendikant, ***hija għandha ssostni lill-possessur****".*

Hu magħruf illi l-pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għaż-żmien kollu stabbilit fil-liġi u ċjoe' għal perijodu ta' għaxar snin. Hu anke magħruf illi l-pussess jiġi akkwistat fil-konkors taż-żewġ elementi - dak fiżiku u dak intenzjonali. Irid allura jipposjedi uti dominus. *Hu wkoll ċar u paċifiku illi jekk il-konvenut jipprova b'suċċess li hu jipposjedi l-proprjeta' b'dan it-titolu ta' użukapjoni deċennali, l-azzjoni attriċi għar-rivendikazzjoni ta' l-istess proprjeta' fil-konfront tiegħu tfalli.*

Il-Qorti:-

Rat l-att taċ-ċitazzjoni li bih l-attur ippremetta:

"Illi l-attur huwa proprjetarju ta' biċċa art magħrufa bħala ta' "Bir it-Tut", fi Triq San Ġorġ, San Ġiljan, u l-konvenut huwa

proprjetarju ta' biċċa art kontigwa;

Peress li dan l-aħħar l-attur skopra *illi l-konvenut kien usurpa* biċċa art triangolari mill-proprjeta` ta' l-istanti kif indikata fl-annessa pjanta Dokument X u inkorporaha mal-proprjeta` tiegħu;

Illi għalkemm saru diversi tentattivi biex tinsab soluzzjoni għal din il-problema, il-konvenut baqa' jinsisti illi l-biċċa art in kwistjoni kienet tiegħu;

Talab li din il-Qorti:

Tiddikjara illi l-imsemmija biċċa art triangolari hija ta' proprjeta` ta' l-istanti;

Tikkundanna lill-istess konvenut illi jirrilaxxja l-istess art favur l-attur;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut";

Rat id-dikajrazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda ta' l-attur;

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut *li* biha eċċepixxa:

"1. Illi preliminarjament u bla preġudizzju t-talbiet attriċi huma preskritti a tenur ta' l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

2. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess id-domandi attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt għaliex il-konvenut huwa l-proprjetarju tal-biċċa art in kwistjoni;

3. Salvi eċċezzjonijiet oħra";

Rat id-dikjarazzjoni ġuramentata u l-lista tax-xhieda tal-konvenut;

Omissis;

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

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti;

Semgħet it-trattazzjoni;

Rat il-verbal tal-5 ta' Ġunju, 1995 li bih il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza:

Ikkunsidrat:

B'din l-azzjoni l-attur qed jirrivendika l-proprjeta` ta' biċċa art magħrufa bħala "Ta' Bir it-Tut" fi Triq San Ġorġ, San Ġiljan, ta' għamla triangolari. Din il-biċċa art tinsab inkorporata fi proprjeta` illum appartenenti lill-konvenut. L-attur infatti jallega illi "l-konvenut **usurpa** biċċa art triangolari mill-art (tiegħi) u nkorporaha f'tiegħu". Il-konvenut mitlub biex jirrilaxxja din l-art favur l-attur irrifjuta li jagħmel dan. Irrifjuta għaliex qed jiċħad li hu usurpa din il-biċċa art. Isostni illi meta hu akkwista l-fond li in effetti hu llum ir-residenza tiegħu, din il-biċċa art kienet inkorporata fil-proprjeta` li xtara. Isostni illi hu "akkwista l-fond in *buona fede* u b'titolu tajjeb u ilu jipposjedi l-imsemmi immobbli għal aktar minn għaxar snin". Jgħid li hu qatt ma ġie mitlub uffiċjalment biex jirrilaxxja din l-art u fi kwalunkwe każ l-art hija tiegħu. Kien għalhekk illi

preliminarjament u bla preġudizzju hu jeċċepixxi *illi* t-talbiet attriċi huma preskritti a tenur ta' l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

L-azzjoni ttentata mill-attur hi dik rivendikatorja. L-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċennali mogħtija mill-konvenut *tittanta toqtol* dik l-azzjoni indipendentement mill-validita' tat-titolu li jippretendi li għandu l-attur u dana qabel ma ssir investigazzjoni fil-fond ta' tali titolu. Japplikaw dawn il-konsiderazzjonijiet ta' liġi:

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjeta' tiegħu. L-imħarrek f'din l-azzjoni *ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir dik il-prova* u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imħarrek għandu jirbaħ il-kawża";

"Il-jedd tal-proprjeta' u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta' huma ħaġa waħda u għalhekk, għalkemm *min ikun ħa taħt idejh* għaż-żmien meħtieġ l-immobbli ta' ħaddieħor jakkwista dak l-immobbli b'saħħa ta' użukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef **il-jedd għall-azzjoni** rivendikatorja, ikun għadda żmien kemm għadda";

"Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubbju dwar il-proprjeta' tar-rivendikant, **hija għandha ssostni lill-possessur**"; (Vol. XXIX - P. II - p.488);

Hu stabbilit bħala fatt illi l-pussess materjali ta' l-immobbli hu f'idejn il-konvenut tant li l-attur qed jirrivendika l-*proprjeta'* u jitlob ir-rilaxx tagħha favur tiegħu. Il-konvenut mill-banda l-oħra qiegħed ukoll, *per via di eccezzione*, jirrivendika l-proprjeta' in kwistjoni u qed jistrieħ qabel xejn u in linea preliminari fuq l-akkwist tiegħu permezz tal-preskrizzjoni deċennali. *Colui che rivendica puo'*

altresi invocare la prescrizione;

Fir-relazzjoni taghhom, limitata ghall-aspett tekniku li tiġi identifikata l-proprjeta` kkontestata u jekk din kinitx tappartjeni jew le lill-attur rivendikant, il-Perit Tekniku wasal ghall-konklużjoni sottoskritta mill-Perit Legali illi "hu **inklinat** jissottometti illi **huwa verosimili** li l-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet tal-kontendenti kienet waħda ghad-dritt, **minghajr it-triangolu li fuqu saret il-kawża odjerna**". B'din il-konklużjoni jkun ifisser illi l-art ikkontestata kienet inkluża fil-proprjeta` li l-attur oriġinarjament akkwista bħala l-*plot* tieghu permezz ta' kuntrattt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vella Gera tat-2 ta' Diċembru, 1960. Kien xtara minghand Paul Avellino u ma' dak il-kuntratt ma kienx hemm pjanta. Kien hemm pero` pjanta mal-kuntratt li bih l-istess Paul Avellino kien xtara l-art in kwistjoni minghand Giuseppe Fenech fit-3 ta' Jannar, 1958. Ġiet esebita kopja ta' din il-pjanta pero` fil-verita` din mhijiex *survey* tat-territorju trasferit li kien kbir biżżejjed biex jinkorpora - kif inkorpora numru konsiderevoli ta' *plots* ghall-bini. Hi aktar skizz, speċi ta' *blow up* ta' *site plan* li taghti indikazzjoni tal-forma u ta' l-irjieħ. Infatti l-attur kien ħass in-neċessita` li jaghmel *survey* preċiż u sewwa tat-territorju u jidher li kien hu li qassam il-proprjeta` fi *plots*. F'dak is-*survey* l-art triangolari hi indikata bħala inkorporata fil-*plot* li eventwalment xtara l-attur. Il-konvenut jikkontesta din il-pjanta bħala *ex parte* u ma jaqbilx illi l-art ikkontestata qatt kienet tifforma parti mill-proprjeta` li kellu l-aventi kawża ta' l-attur;

F'dan l-istat ta' inċertezza dwar it-titolu ta' l-attur isir imperattiv eżami tat-titolu li qed javvvanza l-konvenut eradikat fuq l-akkwist b'titolu validu u l-pussess kontinwu tieghu munit bil-*buona fede*;

"Il possessore di buona fede con un titolo atto a trasferire la proprieta` prescrive un immobile in dieci anni" (Vol. XXIX - P.I - p. 252);

Hu magħruf illi l-pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għaż-żmien kollu stabbilit fil-liġi u ċjoe` għal perijodu ta' għaxar snin. Hu anke magħruf illi l-pussess jiġi akkwistat fil-konkors taż-żewġ elementi - dak fiżiku u dak intenzjonali. Irid allura jipposjedi *uti dominus*. Hu wkoll ċar u paċifiku illi jekk il-konvenut jipprova b'suċċess li hu jipposjedi l-proprjeta` b'dan it-titolu ta' użukapjoni deċennali, l-azzjoni attriċi għar-rivendikazzjoni ta' l-istess proprjeta` fil-konfront tiegħu tfalli;

Bħala fatt jirriżulta ppruvat is-segwenti:

Omissis;

Din is-suċċessjoni fit-titolu ta' min il-konvenut kellu kull raġun jaħseb li hu l-proprjetarju ta' l-art lilu trasferita hi ta' rilevanza għall-element tal-*buona fede*;

"La buona fede consiste nella legittima credenza del possessore che il suo titolo lo ha reso proprietario, giusta opinio quaesiti dominii, egli ha questa credenza legittima per il solo fatto che ha pensato di trattare col vero proprietario". (Fil-każ in eżami l-Qorti għandha wkoll kull raġuni taħseb li hekk hu);

"L'acquirente deve credere non soltanto che il suo autore e' proprietario, ma che il titolo di questo autore non e' impugnabile, e' al riparo di ogni causa di nullita', rescissione o risoluzione" (Baudry-Lacantinerie - Della Prescrizione - Vol. XXVIII - pp. 515

et seq);

M'hemm l-ebda raġuni għaliex il-Qorti tiddubita li l-pussess tal-konvenut kien pjenament jissodisfa dawn ir-rekwiżiti. Kif lanqas hemm dubbju li baqa' hekk jipposjedi l-proprjeta' sal-lum. Ċertament ma seta' qatt daħallu dubbju dwar il-validita' tat-titolu u tal-pussess tiegħu qabel id-29 ta' Diċembru, 1988 meta - kif jirriżulta mill-korrispondenza esebita u mill-provi - l-attur l-ewwel darba avvanza l-pretensjoni tiegħu fuq l-art fil-pussess tal-konvenut;

Jirriżultaw għalhekk pjenament sodisfatti l-elementi kostruttivi tal-preskrizzjoni deċennali kkontemplata fl-artikolu 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili. Kif sew issottomess mill-konvenut għandu jiġi nnotat illi l-kuntratt ta' akkwist tiegħu ġie debitament iskritt fir-Reġistru Pubbliku fis-7 ta' Jannar, 1974 bin-numru 188/74 u għalhekk a tenur tas-subinċiż 2 ta' l-istess artikolu 2140 hu minn dik id-data li beda jiddekorri t-terminu preskrittiv ta' l-10 snin;

Preskrizzjoni li hi akkwiżittiva għall-konvenut in kwantu tirradikalu t-titolu ta' proprjeta' indipendentement minn kull konsiderazzjoni oħra u hi estintiva tad-drittijiet ta' azzjoni ta' l-attur in kwantu timblokka u tinnewtralizza l-azzjoni rivendikatorja minnu avanzata b'din l-istanza;

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċidi l-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u konsegwentement tiċħad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu.