17 ta' Novembru, 1958

Imħallfin:—

Is-S.T.O. Prof. Dr. A.J. Mamo, O.B.E., Q.C., B.A., LL.D., President;

Onor. Dr. A. J. Montanaro Gauci, C.B.E., K.M., LL.D.;

Onor. Dr. W. Harding, K.M., B.Litt., LL.D.

Giuseppe Buhagiar

versus

Gużeppi Borg et.

Azzjoni Rivendikatorja — Pussess — Prova.

Jekk l-oġġett tal-kawża hu biċċa art li qegħdha f'l-pussess tal-konvenut, u li l-attur jippretendi li hi tiegħu u jrid jeħodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni eżerċitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

F'din l-azzjoni l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjetà fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li dik il-ħaġa mhix tal-konvenut; imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu, għax "melior conditio possidentis". U ġie deċiż minn dina l-Qorti Tagħna, fuq l-istregwa ta' prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u mill-ġurisprudenza, bażati fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant ħemm bżonn li tkun kompleta u konkluživa, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut. U anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu soddisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah, jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju.

Il-Qorti:— Rat l-att taċ-ċitazzjoni quddiem il-Qorti Ċivili tal-Maestà Tagħha r-Reġina, li bih l-attur, wara illi ppremetta illi huwa jippossjedi porzjon ta' sit fabbrikab-

bli fuq Naxxar Road, Birkirkara, li tmiss mal-garage nru. 77 Naxxar Road, proprjetà tal-attur, li għandha faċċata ta' tmien piedi u fond ta' sitta u erbgħejn pied; peress li bil-bini li qegħdin jibnu l-konvenuti okkupaw il-porzjoni ta sitt fuq imsemmija, u bnew fuqha non ostante li ġew interpellati biex ma jagħmlux dan b'ittra uffiċjali tat-9 ta' Ġunju 1956; wara li tiġi mogħtija kwalunkwe dikjarazzjoni neċessarja u, jekk hemm bżonn, dik li l-porzjon ta' sit fabbrikabbli fuq imsemmija, b'faċċata ta' tmien piedi u b'fond ta' sitta u erbgħejn pied, hija proprjetà tal-instanti, u wara li jiġi mogħti kwalunkwe provvediment, talab li l-konvenuti jiġu kundannati jneħħu l-bini li bnew fuq il-porzjon ta' sit fabbrikabbli li jinsab f'Birkirkara, Naxxar Road, fuq imsemmija, u dan fi żmien qasir li tipprefiġġilhom din il-Qorti salva kwalunkwe azzjoni għad-danni, u biex l-attur jiġi awtorizzat ineħħi l-bini hu fil-każ li l-konvenuti jonqsu. Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali;

Omissis;

Rat is-sentenza ta' dik il-Qorti tat-2 ta' Novembru 1957, li biha qatgħet u ddeċidiet, prevja ċ-ċaħda tat-talba kontenuta fil-verbal tat-2 ta' Novembru 1957, billi laqgħet it-talba attriċi fis-sens tal-konsiderandi premessi għad-deċiżjoni, u tgħat lill-konvenuti xahrejn żmien biex ineħħu l-bini li għamlu fiż-żona msemmija; salva kwalunkwe azzjoni oħra lill-attur skond il-liġi, bl-ispejjeż kontra tagħhom; wara li kkunsidrat;

Mill-attijiet tal-kawża jirriżulta li l-attur, fl-attijiet tan-Nutar Dr. Joseph Brincat tal-14 ta' Mejju 1954 (fol. 5 tal-proċess), xtara minn għand Antonio Spiteri proprio u l-istess Antonio Spiteri għan-nom ta' Giuseppe Spiteri ħuh, l-utili dominu perpetwu u benefikati tal-porzjoni tal-kejl ta' 46½ kanni kwadri magħżula mis-sit fabbrikabbli msejjaħ "Tal-Midħna tal-Maħlut" f'Birkirkara, fuq Naxxar Road, kompriż f'dan il-kejl u f'dak it-trasferiment il-garage mibni fuq parti mill-imsemmija porzjoni ta' sit, markat il-garage bin-numru 77 Naxxar Road, konfinat......;

Mill-provenjenza tal-istess att jidher li l-bini u porzjoni

ta' territorju fuq mibjugħa bil-prezz ta' £1400, kienu jipprovjenu lill-vendituri minn għand ċertu Giuseppe Borg (mhux wieħed mil-konvenuti), li lilhom begħlhom fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Chetcuti......;

Jirriżulta wkoll li ċertu Costantino Aquilina fl-attijiet tan-Nutar Giovanni Chetcuti tal-21 ta' Jannar 1956 (fol. 11 tal-proċess) biegħ u ttrasferixxa lil-konvenut Giuseppe Borg et., fil-proporzjon ta' terz u żewġ terzi ndiviżi rispettivament, l-utili dominju perpetwu u benefikati ta' porzjoni magħżula tal-kejl ta' 48 qasab kwadri mis-sit fabbrikabbli, li qabel kienet għalqa msejħa "Tal-Midħna tal-Maħlut", f'Birkirkara fuq it-trieq tan-Naxxar, kompriż f'dan il-bejgħ u fit-trasferiment imsemmi l-garage mibni fuq l-istess porzjoni ta' sit, bil-bieb, dan il-garage, numru 78 tal-istess trieq, u konfinat......;

Mill-provenjenza jirriżulta li Costantino Aquilina kien akkwista l-art li huwa ttrasferixxa lill-konvenuti b'titolu ta' bejgħ minn għand Antonio u Giuseppe aħwa Spiteri flattijiet tal-istess Nutar Giovanni Chetcuti tat-3 ta' Ġunju 1950; ma' liema att, skond id-depożizzjoni tal-istess Nutar Chetcuti (fol. 29), kien hemm annessa pjanta tal-art trasferita, li kopja tagħha tinsab fil-fol. 8 tal-proċess......;

Illi l-kwistjoni bejn il-kontendenti hija ċirkoskritta għall-parti traċċjata "A" fuq il-pjanta li tinsab fil-fol. 8 tal-proċess, li l-konvenuti okkupaw u l-attur jgħid li kienet imdaħħla fil-bejgħ tiegħu;

Illi mid-depożizzjoni tan-Nutar Joseph Brincat jirriżulta...... Issa, fil-pjanta tal-kuntratt Spiteri-Aquilina l-art delineata u markata bl-ittra "A" fuq il-pjanta fil. fol. 8 tal-proċess hija eskluża, u l-istess, skond Antonio Spiteri, ġiet hekk pjantata minn qabel ma xtara Aquilina biex ikun hemm aċċess għal-arja tal-garage li in segwitu xtara Buhagiar bil-biċċa art adjaċenti mhix fabbrikata, li l-konvenuti ma setgħux kellhom id-dritt jinvaduha bil-bini tagħhom, kontra l-oppożizzjoni tal-attur lilhom magħmula bl-ittra uffiċjali tat-8 ta' Ġunju 1956, meta l-istess konvenuti kienu bdew jibnu fuqha;

Illi dan il-fatt l-aħħar imsemmi (oppożizzjoni u diffida tal-attur b'att ġudizzjarju), li l-konvenuti injoraw għaliex ma waqfux mix-xogħol li kienu bdew (ara ittra uffiċjali Prim'Awla Ċivili tat-8 ta' Ġunju 1956, notifikata lill-konvenuti fil-11 ta' Ġunju 1956), jeskludi l-applikazzjoni tal-art. 608 tal-Kodiċi Ċivili, li lanqas ma ġiet avanzata mill-istess konvenuti, imma li huwa dmir din il-Qorti tikkontempla l-eventwali adozzjoni tiegħu, l-għaliex huwa prinċipju rikonoxxut mill-ġurisprudenza li fid-domanda għad-demolizzjoni ta' kostruzzjoni li tinoltra ruħha fuq l-art ta' ħadd ieħor, meta javveraw ruħhom il-kondizzjonijiet imniżżla fl-art. 608 tal-Kodiċi Ċivili, hija virtwalment kompriża t-talba l-oħra għall-pagament tal-valur tas-superfiċi okkupata u dik tar-riżarċiment tad-danni;

Omissis;

Illi fil-verbal tat-2 ta' Novembru 1957 l-avukat tal-konvenuti talab li jiġi nominat perit biex titqies l-art kollha, tant tal-kontendenti kemm dik ta' Giuseppe Borg "Iz-Zundajru", li ma huwiex in kawża, u l-avukat tal-attur oppona ruħu għal din it-talba u nomina. Din il-Qorti, li rriżervat li tagħti provvediment fuq din it-talba, tħoss li, la l-konvenuti xtraw l-art li kien akkwista l-awtur tagħhom (Costantino Aquilina), u dan l-aħħar imsemmi kien xtara fuq il-pjanta li kopja fidili tagħha tinsab fol. 8 tal-proċess, u minn dik l-istess pjanta hija eskluża l-parti traċċjata u ndikata fl-istess pjanta bl-ittra "A", u ladarba l-attur ħa l-biċċa li kienet tiġi bejn il-bini ta' Giuseppe Borg "Iz-Zundajru" minn naħa l-waħda u l-art li ħadu l-konvenuti, li hija murija fuq il-pjanta tal-awtur tagħhom, minn naħa l-oħra, fejn is-superfiċi "A" ma kienetx inkluża fl-oġġett tal-bejgħ, tabilfors li dik il-biċċa spazju, flimkien mal-garage poġġut mal-bini ta' Giuseppe Borg "Iz-Zundajru", kienet dik li ħa l-attur; u menzjonata bħala r-rimanenza tal-kejl li ħa l-attur oltre s-superfiċi tal-garage. Il-fatt li l-konvenuti ma jistgħux jgħidu li l-parti markata "A" kienet imdaħħla fix-xiri tagħhom, skond il-provi li jaċċedu għall-proċess, jirrendi *n-nomina rikjesta mhix meħtieġa;* kien ikun divers il-każ kieku mal-att tal-awtur tal-konvenuti ma kienx hemm dik il-pjanta;

Illi kwindi t-talba tal-attur hija ġustifikata......;

Rat in-nota tal-appell tal-konvenuti, u l-petizzjoni tagħhom li biha talbu li dik is-sentenza tiġi revokata, billi t-talbiet tal-attur jiġu miċħuda; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi;

Omissis;

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' April 1958, li bih ġie nominat perit biex jirrelata jekk l-istrixxa ta' art in kwisjoni hix kompriża fis-sit mibjugħ lill-attur, u jagħmel l-osservazzjonijiet l-oħra *li jgħoddu għall-każ;*

Omissis;

Il-fatti rilevanti huma dawn: —

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Chetcuti tal-14 ta' Marzu 1944, ċertu Giuseppe Borg, jgħidulu "Iz-Zundajru", ta' b'enfitewsi perpetwa lil Antonio u Giuseppe aħwa Spiteri biċċa art minn għalqa msejħa "tal-Midħna tal-Maħlut" f'Naxxar Road, *Birkirkara,* biċ-sens annwu ta' £19,12.3 fis-sena, bir-rata ta' 3s. il-qasba kwadra. Din il-biċċa art kellha l-kejl superfiċjali ta' 130¾ qasab kwadri. Il-konċessjoni saret, fost kondizzjonijiet oħra, taħt dawn iż-żewġ kondizzjonijiet, ċjoè (a) illi l-bini fuqha ma jkunx jista' joħroġ aktar il-barra mill-linja tal-bini li kien hemm ġa bil-parapett imiss magħha, u (b) illi kull porzjoni trasferita mill-enfitewsi għandha jkollha kwota ta' subċens proporzjonali għall-imsemmi ċens;

L-aħwa Spiteri qasmu din *il-biċċa* art *f'porzjonijiet.* Porzjon waħda reġgħu tawha lura lid-direttarju. Din il-porzjoni kellha l-kejl ta' 36 u 2/3 qasab kwadri (fol. 106);

Porzjoni oħra ta' 48 qasab kwadri l-aħwa Spiteri ttrasferewha b'bejgħ lil ċertu Constantino Aquilina b'kuntratt fl-atti tal-imsemmi Nutar Chetcuti tat-3 ta' Gunju 1950 (fol. 87). Il-porzjoni hekk trasferita ġiet bil-kalkolu ta' 3s. l-qasba kwadra. Ma' dan il-kuntratt ġiet annessa pjanta, li kopja tagħha hi eżibita fol. 86, u li terġa tin-

semma aktar il-quddiem. Fil-korp tal-kuntratt l-oġġett tat-trasferiment ġie deskritt b'dan il-mod, ċjoè "l-utili dominju perpetwu u benefikati ta' porzjoni magħżula tal-kejl ta' wiċċ ta' qasab kwadri 48 mis-sit fabbrikabbli, qabel għalqa msejħa "Tal-Midħna tal-Maħlut", fuq it-Trieq in-Naxxar, kompriż f'dan il-kejl u f'dan it-trasferiment il-garage mibni fuq l-imsemmija porzjoni ta' sit, markat dan il-garage bin-numru 78 tal-istess trieq; kollox konfinat mit-tramuntana mal-imsemmija trieq publika, minn nofsinhar mal-proprjetà tat-Tabib Dottor Michele Sammut, mill-punent mal-proprjetà tal-Gvern, u mill-lvant mal-proprjetà tal-venditur i aħwa Spiteri skond li pjanta peritali markata "B", hawn annessa għar-reġistrazzjoni";

Fil-21 ta' Jannar 1956, Costantino Aquilina biegħ l-utili dominju tal-porzjoni li hu kien akkwista kif intqal fil-paragrafu ta' qabel dan lill-konvenuti. Fil-kuntratt relattiv, fol. 12, din il-porzjoni reġgħet ġiet deskritta bħala "porzjoni magħżula tal-kejl ta' qasab kwadri 48 mis-sit fabbrikabbli qabel għalqa msejħa "Tal-Midħna tal-Maħlut", konfinata mit-tramuntana ma' Trieq in-Naxxar, minn nofsinhar ma' proprjetà tal-werrieta tat-Tabib Sammut, u mill-punent ma' proprjetà tal-Gvern, suġġetta għal £7.4.0 fis-sena ċens perpetwu";

L-attur akkwista l-porzjoni tiegħu fl-14 ta' Mejju 1954, erbgħa snin wara li kien xtara l-porzjoni tiegħu Costantino Aquilina. Fil-kuntratt, li kopja tiegħu tinsab fol. 5, din il-porzjoni tal-attur hi deskritta bħala "porzjoni tal-kejl ta' 46½ qasab kwadri magħżula mis-sit fabbrikabbli msejjaħ "Tal-Midħna tal-Maħlut" f'Birkirkara, fuq Naxxar Road, kompriż f'dan il-kejl u f'dan it-trasferiment il-garage mibni fuq parti mill-imsemmija porzjoni ta' sit, markat il-garage bin-numru 77 Naxxar Road, kollox konfinat mit-tramuntana mal-imsemmija trieq, nofsinhar ma' proprjetà, tat-Tabib Michael Sammut, u mill-lvant (sic) ma' ġid ta' Costantino Aquilina, suġġett għaċ-ċens ta' £6.18.3 (sitt liri tmientax il-xelin u tliet soldi) subċens annwu perpetwu";

Issa, il-kwistjoni bejn il-kontendenti hi din. Billi, kif ġa ntqal, mal-kuntratt bejn l-aħwa Spiteri u Costantino

Aquilina ġiet annessa l-pjanta ġa fuq imsemmija, li suppost turi l-porzjoni tal-art li Aquilina kien qiegħed jakkwista, u din il-pjanta ma tikkomprendix l-istrixxa kontestata (liema strixxa tinsab kulurita bl-aħmar fil-pjanta fol. 114 magħmula mill-perit ġudizzjarju), l-attur jippretendi li, non ostante li f'dak il-kuntratt ġie msemmi l-kejl tal-porzjoni hekk trasferita lil Costantino Aquilina, dik l-istrixxa ma ġietx akkwistata minn dak Aquilina, u kwindi lanqas mill-konvenuti aventi kawża minnu, u li inveċe ġiet akkwistata mill-attur stess bil-kuntratt tiegħu ġa fuq imsemmi;

Ma hemmx kuntrast bejn il-partijiet illi l-azzjoni sperimentata mill-attur f'din il-kawża hi dik rivendikatorja. L-oġġett tal-kawża hu, infatti, biċċa art li qegħdha fil-pussess tal-konvenuti, li ġa bnew fuqha, u li l-attur jippretendi li hi tiegħu u jrid jieħu minn idejn il-konvenuti;

Issa, kif huwa magħruf, l-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjetà 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, bażati 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 dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut". Kompla f'dik is-sentenza ingħad illi "anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu soddisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju" (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII-I-282; XXXIII-II-266; XXXV-I-518; XXXVII-I-105);

Din il-Qorti, wara li rriflettiet ħafna, hi ta' fehma illi fil-każ preżenti l-attur ma rnexxielux jagħmel il-prova hekk rikjesta minnu;

L-ewwelnett, it-termini tal-kuntratt li bih l-attur ak-

kwista il-porzjoni tieghu, interpretati kif inhuma, wehedhom, jeskludu, jew, "ad ogni modo", ma jikkomprendux, l-istrixxa kontroversa. Infatti, dak li ġie trasferit lill-attur huwa biss "porzjoni ta' art tal-kejl ta' 46½ qasab kwadri, b'garage numru 77 ġà mibni fuq parti minnha"; u dan hu preċiżament dak li għandu l-attur mingħajr dik l-istrixxa, *b'differenza żgħira li, kif qal il-perit ġudizzjarju,* "aktarx tkun daħlet waqt il-bini". Flimkien mal-garage (inkluża l-bitħa retrostanti, li tifforma parti minnu) ġiet trasferita lill-attur il-biċċa art li tinsab quddiemu u li tasal sal-linja tat-triq; u meta mal-area tal-garage tiżdied l-area ta' din il-biċċa, it-total jiġi jaqbel, għal kull fini prattiku, mal-kejl superfiċjali msemmi fil-kuntratt. Kieku ma' dak it-total kollha tiżdied l-area tal-istrixxa in kwistjoni, l-attur jiġi jkollu xi sitt qasab kwadri iżjed minn dak li akkwista u li tagħhom ma hu jħallas ebda rata ta' ċens, jew aħjar subċens;

Mill-banda l-oħra, il-konfini ndikati fil-kuntratt (anki jekk jiġi korrett l-iżball imsemmi minn Nutar Joseph Brincat, u f'lok il-"lvant" jiġi sostitwit il-"punent") jattaljaw ruħhom tajjeb għall-porzjon tal-attur mingħajr l-istrixxa. Infatti, jibqa' veru illi dik il-porzjoni tmiss mit-tramuntana mat-triq, minn nofsinhar ma' beni tal-eredi ta' Dr. Sammut, u mill-punent, almenu għad-distanza kollha V.S. fil-pjanta fol. 144, ma' beni li dak iż-żmien kienu għadhom għand Costantino Aquilina;

Dan ifisser illi, stando għall-kuntratt, l-attur ma ppruvax kif trid il-liġi illi l-art tal-istrixxa kontestata ġiet trasferita lilu. Dan apparti l-kwistjoni jekk l-awturi tiegħu, ċjoè l-aħwa Spiteri, setgħux jittrasferulu dik l-istrixxa, ċjoè kienux ġa qabel ittrasferewha lil Costantino Aquilina; liema kwistjoni l-Qorti ma jidhrilhiex li għandha bżonn tidħol fiha, in vista tal-prinċipji fuq esposti u tal-konklużjoni li waslet fiha dwar il-prova li tmiss lill-attur;

Jekk mbgħad immorru oltre l-kuntratt u nħarsu lejn il-provi orali, l-aktar li jista' jingħad huwa li dawn huma konfliġġenti, u kwindi ma jeskludux dak *id-dubju li, kif* intqal fuq, għandu jibbenefika lill-possessur. In-Nutar Brincat xehed......;

L-attur, bejn wieħed u ieħor, jikkonferma dak li qal in-Nutar Brincat......;

Iżda dak li jgħidu dawn iż-żewġ xhieda huwa kontrastat minn Antonio Spiteri... Fit-tieni u t-tielet depożizzjoni tiegħu Antonio Spiteri kategorikament innega illi l-istrixxa markata "A" fil-prospett fol. 8 kien taħa lill-attur......;

Il-konvenut, mbgħad, xehed (fol. 46) illi diversi drabi l-attur, qabel bdiet din il-kawża, talbu biex jagħtieh biċċa art minn tiegħu biex italla' garigor biex jikkomunika mal-arja tal-garage; ried imqar qasba; iżda huma ma ftehmux;

Il-Qorti jidhrilha illi dawn il-provi orali, safejn huma favorevoli għall-attur, ma jissupplixxu bl-ebda mod għannuqqas komplet ta' speċifikazzjoni tal-istrixxa kontroversa fl-att ta' trasferiment, li, kif ġa ntqal, fih innifsu ma jikkomprendijhiex;

Fiċ-ċirkustanzi kollha tal-każ, il-Qorti taqbel mal-konklużjoni li wasal fiha l-perit ġudizzjarju, li wara li ħa in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jistgħu jikkontribwixxu għas-soluzzjoni korretta, u prinċipalment l-area, iċ-ċens, il-pjanta, u l-konfini, kien ta' fehma li minnhom ma jirriżultax li dik l-istrixxa tappartjeni lill-attur;

Ir-riljev li nsista fuqu l-attur (fol. 122), illi hu xtara "fond speċifiku u determinat", hu faċilment ribattut bil-konsiderazzjoni li dak li xtara skond il-kuntratt kien porzoni ta' 46½ qasab kwadri, u dan hu dak li fil-fatt kien qiegħed jippossjedi;

Għal dawn il-motivi, din il-Qorti tiddeċidi billi tilqa' l-appell tal-konvenuti, u hekk tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet tal-attur, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur.