



MALTA

**QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMĦALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-26 ta' Marzu, 2004

Ċitazzjoni Numru. 784/1991/1

Paul Buhagiar, Paolina Buhagiar u George Buhagiar

Versus

John Pace; u b'dikriet tal-20 ta' Frar 2003, *stante* l-mewt ta' John Pace, il-kawża tkomplet fil-persuna ta' Teresa Pace, Marie Louise Grech, Doreen Dimech u John Joseph Pace

Din hija azzjoni revindikatorja.

lċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma s-sidien ta' biċċa art li tista' tinbena magħrufa bħala *tal-Madliena jew ta' Kafkaf*, fil-Madliena, limiti ta' Ħal Għargħur, li kienu kisbu b'kuntratt tas-27 ta' Novembru 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. Il-konvenut huwa sid ta' biċċa art li tmiss ma' dik ta' l-atturi, u li kien kiseb b'kuntratt tat-12 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef. Il-konvenut iżda daħal fuq l-art ta' l-atturi, ħa biċċa sew minnha, u bena ħitan fuq l-art ta' l-atturi.

L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenut daħal u bena fuq l-art ta' l-atturi;
2. tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju joħroġ mill-art ta' l-atturi u jerġa' jgibha kif kienet qabel; u
3. jekk iż-żmien mogħti lill-konvenut igħaddi bla ma l-konvenut jagħmel dak li tordnalu l-qorti, tagħti lill-atturi s-setgħa li jagħmlu huma x-xogħol li jkun meħtieġ, u jhallas l-ispejjeż il-konvenut.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' ittra interpellatorja tat-23 ta' Marzu 1991 u ta' ittra ufficjali tat-2 t'April 1991.

Il-konvenut ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

1. minn imkien ma jirriżulta illi l-atturi għandhom xi titolu fuq l-art; u
2. l-art hija ta' terzi u mhux ta' l-atturi.

Ix-xhieda f'din il-kawża nstemgħu quddiem periti ġudizzjarji, u l-A.I.Ċ. Frederick Doublet, li nħatar perit tekniku, irrelata fis-26 t'Ottubru 2001¹.

L-azzjoni ta' l-atturi hija azzjoni revindikatorja. Biex tirnexxi din l-azzjoni, ma hux biżżejjed għall-atturi li juru illi l-konvenut ma għandux titolu għall-art li għandu f'idejh; iridu juru wkoll illi l-art hija tagħhom. Il-fatt illi l-konvenut stqarr, fis-seduta tas-17 ta' Novembru 1992 quddiem il-periti ġudizzjarji, illi bena fuq art akbar minn dik li għandu titolu għaliha, ma hux biżżejjed, għax l-atturi jridu juru illi l-art żejda li ħa l-konvenut hija tagħhom.

Biex l-atturi jagħmlu l-prova tal-proprjetà tagħhom, ma hux biżżejjed illi juru titolu derivattiv, bħal ma hu kuntratt ta' bejgħ-u-xiri: ma hux biżżejjed juru illi xtraw l-art mingħand l-awtur tagħhom, għax iridu juru wkoll illi l-awtur tagħhom kien sid dik l-art biex seta' jgħaddiha lilhom, billi *nemo dat quod non habet*. Għall-istess raġuni, ma hux biżżejjed għall-atturi juru illi l-awtur tagħhom kien xtara mingħand ħaddieħor l-art li wara bigħ lilhom; iridu juru wkoll illi l-awtur ta' l-awtur tagħhom kien tassew sid dik l-art.

Li hu meħtieġ għall-atturi hu li juru titolu oriġinali, *i.e.* titolu illi l-validità tiegħu ma tiddependix fuq titolu preċedenti, u li juru kif dak it-titolu oriġinali twassal sa għandhom. Fil-każ

¹ *Foll. 76 et seqq.*

ta' proprjetà immobbli, b'hal fil-każ tallum, it-titolu oriġinali li hu meħtieġ għall-għanijiet tal-*probatio diabolica* ta' l-azzjoni revindikatorja huwa t-titolu tal-preskrizzjoni akkwizittiva, jew użukapjoni.

L-elementi ta' l-użukapjoni huma ż-żmien u l-pussess. L-użukapjoni ta' għaxar snin, imbagħad, teħtieġ ukoll il-*bona fides* u titolu tajjeb biex igħaddi l-proprjetà.

Għalkemm il-pussess jeħtieġ li jkun kontinwu u mhux miksur għaž-żmien kollu li tgħid il-liġi, l-attur fil-prova tal-kontinwità għandu l-għajnuna ta' preżunzjonijiet *iuris tantum*, b'hal ma hi dik *probatis extremis media præsumentur*, li toħroġ mill-art. 529 tal-Kodiċi Ċivili:

529. Mill-pussess attwali ma titnissilx preżunzjoni ta' pussess fl-imgħoddi, ħlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f'dan il-każ, jekk ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, jingħadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu.

Li rridu naraw mela hu jekk l-atturi wrewx titolu għall-art u jekk bejn id-data ta' dak it-titolu u ż-żmien meta tilfu l-pussess għaddiex mhux anqas miż-żmien li trid il-liġi għall-użukapjoni. Ma hux meħtieġ ukoll illi l-pussess kien għal dak iż-żmien kollu f'idejn l-atturi; hu biżżejjed li l-pussess kien għal parti minn dak iż-żmien f'idejn l-awtur tagħhom, għax, b'hal suċċessuri partikolari, jistgħu jgħaqqdu ż-żmien meta l-art kienet f'idejn l-awtur tagħhom maż-żmien meta l-art kienet f'idejhom, kif igħid l-art. 530(2) tal-Kodiċi Ċivili:

530. (2) Is-suċċessur b'titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista' jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess.

Hu meħtieġ, iżda, li tintwera s-suċċessjoni tat-titolu mingħand l-awtur ta' l-atturi sa għandhom biex ikun hemm il-kontinwità tal-pussess.

L-atturi kisbu l-art li dwarha saret il-kawża mingħand *Lay Lay Company Limited* b'kuntratt tas-27 ta' Novembru 1981 fl-atti tan-Nutar Joseph Agius. It-titolu kien ta' subenfitewsi għal dejjem, u l-kejl ta' l-art murija fuq il-kuntratt huwa ta' sebat elef mija u disgħa u ħamsin punt decimali erbgħa metri kwadri (7,159.4 m²). *Lay Lay Company Limited* kienet kisbet parti mill-art b'kuntratt tat-23 ta' Settembru 1980 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, u parti oħra b'kuntratt tad-29 ta' Settembru 1980, ukoll fl-atti

tan-Nutar Antoine Agius. L-art li kienet kisbet *Lay Lay Company Limited* hija akbar mill-art li wara għaddiet lill-atturi; għalhekk ma nistgħux ngħidu illi l-pussess kollu li kellha *Lay Lay Company Limited* għadda f'idejn l-atturi.

Il-perit tekniku qabel il-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi ma' dik mehmuża mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' *Lay Lay Company Limited* tat-23 ta' Settembru 1980 u sab illi ż-żewġ pjanti ma jaqblux, mhux biss għax l-art li kisbet *Lay Lay Company Limited* kienet akbar minn dik li wara għaddiet lill-atturi, iżda wkoll għax il-konfini iċċaqalqu. Barra minn hekk, sab ukoll illi l-art kontestata ma tidhirx fuq il-pjanta mehmuża mal-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-atturi². Il-perit fisser din id-diskrepanza billi qal illi “Jekk Michael Axisa ġli kien deher f'isem *Lay Lay Company Limited* sab diskrepanzi mill-pjanta tal-kuntratt li xtara bih, seta' ikkorregijhom u bigħ fuq pjanta aktar akkurata”³. Il-perit kompli jgħid illi “Li xtraw l-atturi kien fuq pjanta differenti li ma jsegwix minnha li l-konvenut invadielhom l-art tagħhom”⁴.

Dan juri illi, safejn jolqot l-art li dwarha saret il-kawża, ma hemmx kontinwità bejn il-pussess ta' l-atturi u dak li kienet kisbet *Lay Lay Company Limited*, l-awtrici tagħhom. Finnuqqas ta' din il-kontinwità, lanqas ma hu meħtieġ li naraw jekk l-awturi ta' *Lay Lay Company Limited* kellhomx titolu għall-art kontestata. Barra mill-fatt illi din il-prova ma saritx, ukoll li kieku saret ma kinitx tgħin lill-atturi billi fuq il-pjanta li tiffirma parti mit-titolu tagħhom ma hijiex imdañhla wkoll il-parti kontestata u għalhekk ma hemmx ir-rabta mat-titolu tal-bidu tal-pussess li jrid l-art. 529 tal-Kodiċi Ċivili.

Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, lill-atturi ma señhilhomx li jagħmlu l-*probatio diabolica* tat-titolu tagħhom, u l-azzjoni tagħhom ma tistax tirnexxi.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċhad it-talbiet ta' l-atturi u tikkundannahom iħallsu l-ispejjeż kollha tal-kawża.

² Ara para. 22.0(vii) tar-relazzjoni, fol. 116.

³ Para. 23.12, tar-relazzjoni, fol. 119.

⁴ *Ibid.*

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----