MALTA

# QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

## MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tal-21 ta' Novembru, 2008

Citazzjoni Numru. 116/2003

Joseph u Stella konjuġi Borg.

vs

Mariano u Maria konjuġi Saliba.

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-atturi jippossjedu l-għalqa magħrufa bħala "Ta' Milied", fil-limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka siegħ pari għal mija u sebgħa u tmenin metri kwadri (187m.k.) jew kejl verjuri konfinanti minn nofsinhar u punent in parti ma' beni tal-konvenuti u in parti ma' beni tal-eredi ta' Ursola Vella, tramuntana in parti ma' beni ta' Anthony Borg u in parti ma' beni ta' Bastjan Borg, u lvant ma' beni ta' Anthony Borg;

Illi l-art li huma xtraw bil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tal-ewwel (1) ta' Marzu elf disa' mija u tlieta u sebgħin (1973), baqgħet l-istess art sħiħa li qabel l-atturi kellhom fil-pussess tagħhom b'titolu ta' qbiela li mill-irċevuti relattivi kellha l-kejl aktar preċiż ta' ċirka siegħ, u liema qbiela kienet intirtet mill-atturi mingħand Bastjan Axiaq, in-nannu matern tal-attur Joseph Borg;

Illi fuq parti minn din l-art fuq in-naħa tal-punent hemm depożitata kwantita' kbira ta' ġebel tal-qawwi li fl-antik kien inqata' minn barriera li kien hemm fil-qrib mill-awturi fit-titolu tal-atturi;

Illi konvenuti abbużivament daħħlu f'parti mill-art tal-atturi fuq in-naħa tal-punent u preċiżament fil-parti fejn hemm mitfugħ fiha dan il-ġebel tal-qawwi u dan wara li qalgħu u neħħew parti mill-ħajt diviżorju tas-sejjieħ li kien hemm fuq in-naħa ta' nofsinhar tal-art tal-atturi li kienet tifred il-parti in kwistjoni mill-art tal-konvenuti;

Illi l-konvenuti għalkemm ġew iddifidati sabiex ma jidħlux aktar fil-proprjeta' tal-atturi, huma baqgħu jidħlu tant li l-atturi kienu kostretti li jippreżentaw mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti sabiex jiġu inibiti milli jidħlu fl-art tal-atturi, liema mandat li jġib in-numru ħames mija u tmienja u sebgħin tal-elf disgħa mija u sebgħa u disgħin (578/1997) ġie akkordat b'digriet ta' din il-Qorti tal-4 ta' Novembru 2003;

Illi sa dak inhar li l-konvenuti daħħlu fl-art tal-atturi fl-1997, l-atturi qatt ma kienu ġew iddisturbati fil-pussess paċifiku tal-imsemmija art b'ebda parti minnha u sa ma l-konvenuti neħħew parti mill-ħajty tas-sejjieħ, l-art kollha kienet segregata b'itan tas-sejjieħ.

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara li l-art okkupata mill-konvenuti fuq in-naħa tal-punent tal-għalqa tal-atturi tal-kejl ta' madwar għoxrin metri kwadri (20m.k.) jew kejl approssimattiv, hija proprjeta' u

formanti parti mill-art tal-atturi;

2. konsegwentement tinibixxi l-konvenuti milli jkomplu jidħlu fl-art hawn fuq imsemmija u tikkundannahom jerġgħu jibnu mill-ġdid il-ħajt tas-sejjieħ li kienu waqqgħu u li qabel kien jissegrega l-art tal-atturi mill-art tal-konvenuti;

Bl-ispejjeż inklużi tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 578/1997 kontra l-konvenuti.
Bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minn issa jinsabu mħarrkin.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament maħlufa minn Maria Stella Borg.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

1. Illi in linea preliminari, l-esponenti jixtiequ jissollevaw l-irritwalita' u nullita' taċ-ċitazzjoni odjerni in kwantu mill-premessi tagħha ma jirriżultax ċar jekk l-atturi humiex qegħdin jintentaw xi tip ta' azzjoni possessorja jew għall-kuntrarju xi tip ta' azzjoni petitorja;

2. illi l-esponenti ser jippreżumu illi l-kawża intentata hija waħda petitorja, u in vista tal-fatt illi huma obbligati bil-liġi illi jressqu l-eċċezzjonijiet tagħhom in limine litis ser jkomplu jqanqlu l-eċċezzjonijiet tagħhom għal dik it-tip ta' azzjoni bir-riserva pero' illi jekk jirriżulta illi din hija xi tip ta' azzjoni differenti, huma jkunu jistgħu jqajmu eċċezzjonijiet ulterjuri kontra dik it-tip ta' azzjoni;

3. illi trattandosi minn azzjoni petitorja din hija irrita u nullita' għaliex imkien fiċ-ċitazzjoni ma hemm kontenuta xi talba għar-rivendika tal-porzjoni art ta' madwar għoxrin metru kwadru (20m.k.) favur l-atturi;

4. illi mingħajr preġudizzju għall-premess, imbagħad, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt għaliex l-atturi ma humiex il-proprjetarji tal-art ta' madwar għoxrin metri kwadru (20m.k.) meritu w oġġett ta' din il-kawża (bħala distinta mill-kumplament tal-art tal-istess atturi), u l-esponenti għandhom pussess leġittimu

tal-istess porzjon art ta’ madwar għoxrin metri kwadri (20m.k.).

5. salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Maria Saliba.

Rat il-verbal tagħha tal-25 ta' April 2008 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti u affidavits esebiti.

Ikkunsidrat:

Fl-eċċezzjonijiet preliminari tal-konvenuti tqajjmu dubbji dwar in-natura proprja ta' din il-kawża. Imma fl-ewwel udjenza li għaliha kienet appuntata l-kawża, l-atturi, permezz tal-legali tagħhom, iddikjaraw li din kienet kawża petitorja.[1] Il-konvenuti stess fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom jammettu illi għalhekk din il-problema kienet ġiet sorvolata. Imbagħad fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom l-atturi, għalkemm ma jsemmux l-azzjoni rivendikatoria speċifikament, jagħmlu referenza ampja għall-prinċipji legali li jirregolaw din it-tip ta' azzjoni u jibbażaw il-każ kollu tagħhom fuq il-provi rikjesti f'kawża bħal din. Imma l-konvenuti fl-istess Nota tagħhom jerġgħu jitfgħu dubbju fuq kemm l-azzjoni preżenti tista' tikkwalifika bħala *actio rivendicatoria* ġialadarba m'hemm l-ebda talba għar-rivendika. Madankollu talba li l-art in kwistjoni hija proprjeta' ta' l-atturi u oħra konsegwenzjali biex il-konvenuti ma jitħallewx jibqgħu jidħlu fiha, ma jistgħux jitqiesu ħlief bħala talbiet li huma mistennija f'kawża bħal din.

Niġu għalhekk minnufuh għall-mertu. Dwar l-azzjoni rivendikatorja l-**Pacifici Mazzoni** jispjega illi:

[1] Ara verbal tas-seduta tas-17 ta' Frar 2004 a fol. 11 tal-process .

"*La proprieta'… e' un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta' ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria…. L'azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta' e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione…. Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta', che e' il fondamento della sua azione. Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprieta' manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', il reo convenuto resta assoluto pei noti principii:* ***actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis****…. La prova dev'esser piena: appunto perche' il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore o di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta' non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da* Aubry e Rau*, che una prova cosi' rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta* ***probatio diabolica****. Sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto.Da questo principio, che' pure sussidiato dalla presunzione della proprieta' annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:*

*1.Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta', consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne*

*produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo* sia anteriore al possesso del reo convenuto….

*2.Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi…..*

*3. Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….*

*Del resto la prova della propreta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.*
*Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."*[2]

Fl-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-qrati tagħna jispjegaw illi:

"…. *L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' 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, bażata 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 dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**'. Kompla f'dik is-sentenza jinghad illi 'anki jekk*

[2] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III.# 131 -134, p. 207et seq.

*il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII. I. 282; XXXIII. II. 266; XXXV. I. 518; XXXVII. I. 105;"*[3]

Hekk ukoll ingħad illi:

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

*Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto 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 jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu.*[4]

L-atturi għamlu din il-kawża għax jippretendu li l-konvenuti qabdu u okkupawlhom l-art tal-kejl ta' ċirka siegħ fiż-Żebbuġ, Għawdex, deskritta fiċ-ċitazzjoni llegalment. Dan billi waqqgħu ħajt tas-sejjieħ li kien jifred din l-art minn raba ieħor fil-pusesss tal-konvenuti u daħlu fiha. Infatti kienu anke talbu u ottjenew il-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni biex il-konvenuti jinżammu milli jibqgħu jidħlu f'din l-art.[5] L-atturi qed jibbażaw it-titolu tagħhom fuq kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu l-attur kien xtara mingħand ċertu Salvatore Camilleri:

"….***cirka ħames kejliet raba jgħidulhom ta' Milied, limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, konsistenti f'żewġ mandretti annessi ma xulxin, jmiss kollox flimkien min-nofsinhar ma' beni ta' Frenċ Cefai imlaqqam ta'***

---

[3] Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v. Giuzeppi Borg : 17.11.1958 ; Kollez. vol. XLII. pt. I. p. 575
[4] Giuseppi Abela vs John Zammit : P.A. 16.5.1963
[5] Mandat ta' Inibizzjoni nru. 578/1997 milqugħh fil-4.11.2003

***Skardi, lvant ma raba ta' Frenċ Cefai imlaqqam in-Nero, u mit-tramuntana ma' beni ta' Grezzju Zammit, tidħol għalih minn passaġġ fuq raba ta' Frenċ Cefai ta' Skardi, kif ukoll minn fuq raba ta' Frenċ Cefai in-Nero, u jibda minn Trieq jisimha Melel Street, soġġetti għar-rata ta' ċens perpetwu ta' sold u nofs ossija sitt milleżmi fis-sena…*** [6]

Il-konvenuti da parti tagħhom jikkontestaw it-talbiet attriċi billi jikkontendu illi:
(i) l-atturi mhumiex il-proprjetarji ta' madwar għoxrin metru kwadru (20m.k.) li huma mertu w oġġett tal-kawża preżenti; u

(ii) huma jinsabu fil-pussess leġittimu ta' l-istess porzjon art.
A bażi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti qed jistrieħu fuq is-sempliċi **pussess**, jinkombi fuq l-atturi li jipprovaw b'mod definittiv li l-art li qed jipprovaw jirrivendikaw mingħand il-konvenuti hija proprjeta' tagħhom.

Il-kuntratt indikat mill-atturi jistabilixxi b'mod inekwivoku d-dominju tagħhom fuq il-ħ**ames** kejliet raba konsistenti fiż-żewġ mandretti hemmhekk deskritti, imma mhux ukoll fuq il-mandra l-oħhra li tmiss magħha u li hija in kontestazzjoni. L-atturi jikkontendu illi kien sar żball fil-kejl tar-raba li kienu xtraw bil-kuntratt imsemmi tal-1973. Infatti jispjegaw illi dan ir-raba kien ilu żmien f'idejhom b'titolu ta' qbiela, u qabilhom kien bl-istess titolu f'idejn in-nannu matern ta' l-attur Bastjan Axiak. Esebew ukoll kopja fotostatika ta' riċevuta tal-qbiela ta' dan ir-raba għas-snin, 1966, 1967, 1968, 1969 u 1970 rilaxxjata lill-attur minn ċertu Joe Cini, li jidher li kien il-prokuratur ta' l-aventi kawża ta' l-imsemmi Salvatore Camilleri, li kien il-venditur tagħhom fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-1973. Fuq din ir-riċevuta kien ġie indikat illi r-raba "ta' Milied" kienet tkejjel "***sieh***".[7] Imma mill-istess kuntratt li bih dan Salvatore Camilleri kien akkwista r-raba sussegwentement mibjugħ

[6] Ara kunratt in atti Nutar Joseph Cachia ta' l-1.3.1973 (Dok JB 3 a fol. 30 - 33 tal-process)
[7] ara ricevuta relattiva esebita bhala Dok. JB 1 a fol. 21

lill-attur jirriżulta li dan kien ġie deskritt bħala "ċ*irka ħames kejliet raba jgħidulhom "ta' Milied" limiti taż-żebbuġ, Għawdex, soġġett għaċ-ċens perpetwu ta' sold u nofs fis-sena, konsistenti f'żewġ mandretti imissu ma' xulxin, jmiss kollox flimkien min nofsinhar ma raba ta' Frenc Cefai, mil-lvant ma raba ta' l-istess Frenc Cefai, u mit-tramuntana ma beni ta' Grezzju Zammit, tidħol għalih min passaġġ fuq ir-raba ta' Frenc Cefai, u jibda min Trieq jisimha Melel Street*." [8]

Jidher għalhekk illi jekk kien sar xi żball, kif qed isostnu l-atturi, dan ġie ripetut fiż-żewġ kuntratti, u l-attur li suppost kien jaf x'qed jixtri għax ir-raba, kif jgħid hu, kienet ilha żmien f'idejn il-familja tiegħu bi qbiela, aċċetta li jixtri b'dak il-kejl u mhux iżjed minn hekk. Dawn il-kuntratti għalhekk ma tantx jistgħu ikun ta' sostenn għat-teżi ta' l-atturi.

Wieħed irid jara issa jekk setax ikun li l-atturi akkwistaw il-ħames kejliet l-oħra li jippretendu minn dan ir-raba bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Dik trentennali żgur li ma tapplikax għall-każ in eżami, billi għakemm sa meta ġiet intavolata l-kawża fl-2003, kienu laħqu għaddew proprju tletin sena, il-pussess tagħhom ta' l-art "ta' Milied" kien ġie interrott ta' l-inqas sa mill-1997 meta ġie ntavolat il-mandat ta' inibizzjoni msemmi minnhom fiċ-ċitazzjoni. Hekk ukoll lanqas il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali, msemmija mill-atturi fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħhom ma tista' tkun applikabbli fil-każ in eżami. Dan għaliex, għalkemm ma jista' jkun hemm ebda dubbju mill-*buona fede* ta' l-atturi, it-titolu tajjeb tagħhom bil-kuntratt tal-1973 huwa biss fuq il-ħ**ames kejliet** imsemmija f'dak il-kuntratt u mhux fuq is-siegħ jew għaxar kejliet li jippretendu.

Minn naħa l-oħra, peress illi l-konvenuti ddefendew ruħhom bil-pussess tar-raba in kwistjoni, lanqas huwa strettament meħtieġ li dawn jippruvaw l-istess pussess, għalkemm dan ġie indirettament ammess mill-atturi infushom, proprju bit-tip ta' kawża li eżerċitaw, li kif rajna

[8] ara para. © tal-kuntratt in atti Nutar Dr.Joseph Cachia tat-2.6.1971 a fol. 25 - 26 tal-process

tirrikjedi talba biex beni fil-**pussess** tal-konvenut jiġu dikjarati proprjeta' ta' l-attur.

Għaldaqstant, f'tali ċirkostanzi fejn l-atturi ma rnexxielhomx jipprovaw fil-grad ta' ċertezza rikjest mill-liġi fil-kamp ċivili, li l-art "ta' Milied" limiti taż-Żebbuġ, Għawdex, deskritta fiċ-ċitazzjoni, oltre l-kejl tal-ħames kejliet imsemmija fil-kuntratt tal-1973, hija proprjeta' tagħhom, u l-konvenuti ma huma tenuti jġibu ebda provi dwar it-titolu tagħhom, altrimenti meħtieġa f'kawżi ta' rivendika meta tingħata l-eċċezzjoni tat-titolu, il-kawża preżenti ma tistax tirnexxi.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża, billi filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fuq il-mertu, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-atturi.

**< Sentenza Finali >**

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