MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-9 ta' Dicembru, 2008

Citazzjoni Numru. 38/2006

Raymond u Jane konjugi Formosa
vs
Michael u Pawla konjugi Zerafa

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha ippremettew:

Illi l-atturi huma sidien tal-fond 12, Rayjane, Triq Danny Cremona, Hamrun (Dok A u C), liema proprjeta` hija adjacenti ma’ Sqaq Zawri, li huwa sqaq pubbliku;

Illi fil-15 ta’ Mejju, 1987, l-atturi kienu akkwistaw 87 metri kwadri parti mill-isqaq (Dok B);

Illi inoltre l-atturi dejjem kellhom access mill-isqaq imsemmi ghall-garaxx taghhom li jmiss fl-istess sqaq;

Illi l-konvenuti okkupaw illegalment u abbuzivament l-isqaq kollu u cioe` anke l-parti akkwistata mill-atturi u di piu` qed jallega li kellhom pussess esklussiv ta' l-istess sqaq meta fil-fatt m'ghandhomx l-ebda titolu ghal dan;

Illi l-atturi fethu bieb gdid u dejjqu l-bieb tal-garaxx in kwistjoni, il-konvenut intavolaw kawza ta' spoll fl-ismijiet Michael Zerafa vs Raymond Formosa et (Citazz. Nru.: 516/04GC) kontra taghhom;

L-atturi talbu lill-Qorti:

1. Li previa okkorrendo id-dikjarazzjoni li l-atturi huma proprjetarji u jippossjedu 87 metri kwadri parti mill-Isqaq Zawri imsemmija fl-att pubbliku tal-15 ta' Mejju 1987 (Dok B) tappartjeni u hi proprjeta` ta' l-atturi.

2. Tordna lill-konvenuti sabiex jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-fuq imsemmi proprjeta` u dana fi zmien qasir u perentorju li tipprefiggi dina l-Qorti.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li gew imharrkin ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u d-dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti kollha li biha eccepew:

1. Illi, preliminarjament, il-konvenuti jeccepixxu li Dokument 'B' hekk kif indikat mill-atturi fic-citazzjoni mressqa minnhom u fil-lista tad-dokumenti m'huwiex il-kuntratt tal-15 ta' Mejju 1987 izda l-unika kuntratt immarkat Dok. 'B' mac-citazzjoni attrici huwa kuntratt datat 2 ta' Frar, 1982 u per konsegwenza qabel ma tipprosegwi din il-kawza l-atturi jridu jirregolaw ruhhom f'dan ir-rigward;

2. Illi, preliminarjament ukoll, il-konvenuti jieccepixxu li l-ewwel talba attrici hekk kif imposta minnhom stess hija

guridikament improponibbli u dan stante li ma hemm l-ebda kuntratt f'dawk id-dettalji li jaghti xi drittijiet lill-istess atturi fuq l-isqaq mertu ta' din il-kawza;

3. Illi, preliminarjament ukoll, il-konvenuti jecepixxu li l-atturi jridu jiccaraw il-pozizzjoni taghhom u l-pretensjoni taghhom f'din il-kawza stante li l-premessi taghhom huma ferm nebuluzi u ma jissodisfawx il-vot tal-ligi u dana principalment minhabba l-fatt illi min-naha l-atturi qeghdin jallegaw illi tali sqaq huwa wiehed pubbliku u fl-istess nifs [precizament fil-premessa ta' wara] huma qeghdin isostnu li akkwistaw parti mill-istess sqaq. Ghalhekk qabel ma tipprosegwi din il-kawza l-istess atturi iridu jsewwu tali difett dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti thoss illi dan id-difett jista' jigi msewwi skond il-ligi.

4. Illi, fil-mertu, l-eccipjenti jecepixxu illi tenendo kont illi l-azzjoni hekk kif promossa hija wahda fit-terren tal-petitorju, l-atturi iridu jipprovaw it-titolu taghhom hekk kif tistabilixxi l-ligi u l-gurisprudenza tal-qrati taghna.

5. Illi l-konvenutti jeccepixxu li huma s-sidien ta' l-Isqaq Zawri u dana hekk kif se jkollhom l-opportunita` li jippruvaw waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawza.

6. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz u kif permessi mill-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-konvenuti.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tat-12 ta' Frar 2007 li permezz tieghu l-Perit Godwin Abela gie nominat bhala perit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-perit Godwin Abela fejn issemma li:
"**PUNTI RILEVANTI MIX-XHIEDA**
L-attur **Raymond Formosa** xehed:
- illi hu w martu xtraw il-parti ta' fuq tal-fond taghhom Rayjane fi Triq Danny Cremona, Hamrun qabel iz-zwieg f'1979;
- illi f'1982 xtraw minghand Victor Naudi l-fond sottostanti bl-isem Lina u li dan ghaqqduh mal-fond hawn fuq imsemmi;
- illi b'rizultat ta' indagini li kien ghamel mal-Kurja skopra li l-fond ta' isfel mixtri f'1982 kien jinkludi parti fuq wara li tigi fi Sqaq Zawri w li f'dan is-sens sar att korrettorju;
- illi kienet inqalghet kwistjoni mal-proprjetarju tal-fond fuq in-naha ta' wara ta' din il-bicc'art, fuq liema art kien sar xi bini w li wara transazzjoni gew moghtija bhala kumpens proprjeta` ta' garaxx li jigi fuq in-naha ta' wara tal-proprjeta` taghhom u li ghandu access biss minn Sqaq Zawri;
- illi l-accessibilita` minn go l-isqaq kienet giet imsemmija f'diversi kuntratti esebiti fl-atti;
- illi l-konvenuti kienu xtraw bicc'art fi Sqaq Zawri f'1987 u li ma kellhom ebda dritt fuq il-proprjeta` ta' l-atturi.

Il-konvenut **Michael Zerafa** xehed:
- illi hu sid il-fond li jgib in-numru 1 Sqaq Zawri fejn ghadu jghix sallum;
- illi hu biss kellu access ghall-fond tieghu minn dan l-isqaq;
- illi kien xtara wkoll bicc'art quddiem ir-residenza tieghu w kien qabbad lill-Perit Godwin Aquilina jindikalu fejn kienet dik l-art.

KONSIDERAZZJONIJIET
Wara li ha konjizzjoni tad-dokumentazzjoni esebita fl-atti, ix-xhieda moghtija mill-partijiet permezz ta' affidavits u wara li ghamel access fuq il-post inkluz *survey* tal-isqaq, l-esponent jaghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:
(a) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 15 ta' Mejju 1987, il-konvenut akkwista

bicc'art fabrikabbli fi Sqaq Zawri tal-kejl ta' cirka 87 metri kwadri li tmiss mill-Punent ma' Sqaq Zawri, mill-Lvant ma' proprjeta` ta' terzi, mit-Tramuntana ma' beni tal-konvenut stess u min-Nofsinhar ma' Triq Danny Cremona, il-pjanta annessa mal-kuntratt ma gietx esebita;

(b) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 28 ta' Frar 1979 l-atturi xtraw il-fond mezzanin minghand Alfred Vella, liema fond kien sovrastanti l-fond terran bl-isem "Lina";

(c) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 2 ta' Frar 1982, l-atturi akkwistaw minghand Carmelo Bajada s-subutile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal tal-fond terran "Lina" sottopost ghall-fond bl-isem "Rayjane" kif ukoll akkwistaw minghand Victor u Carmelina konjugi Naudi is-sub-dirett dominju temporanju w s-subcens annwu w temporanju relattiv ta' l-istess fond; inkluz fl-akkwist hi l-bicc'art retroposta ghall-istess terran tal-kejl ta' cirka mitt pied kwadru (9.3 metri kwadri) u kif tinsab delinejata fil-pjanta annessa mal-kuntratt immarkat A;

(d) permezz ta' att korrettorju fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt datat 17 ta' April 1995 gie korrett il-kejl ta' l-art retroposta ghall-fond terran bl-isem "Lina" minn kejl ta' cirka mitt pied kwadru (9.3 metri kwadri) ghal kejl ta' tmien qasab kwadri (35.128 metri kwadri) skond il-pjanta annessa mal-istess att korrettorju;

(e) permezz ta' kuntratt ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat 15 ta' Marzu 1958, il-konvenut akkwista razzett bl-indirizz Nru. 1 Sqaq Zawri flimkien ma' bicca raba annessa mieghu tal-kejl ta' cirka hdax-il qasba kwadra (48.29 metri kwadri); din ir-raba tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-venditur Joseph Demicoli Zammit, mill-Lvant mal-garaxxijiet u bitha proprjeta` ta' Carmelo Bajada w mill-Punent mar-razzett hawn fuq imsemmi;

(f) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antonio Galea datat 30 ta' Settembru 1959, Victor u Carmelina konjugi Naudi xtraw minghand Carmelo Bajada il-fond terran bl-isem "Lina" minghajr numru fi triq gdida minghajr isem fil-limiti tal-Hamrun mal-Pieta` u bicc'art fuq wara annessa mal-fond bhala bitha li ma tistax tinbena, tal-kejl ta' cirka tmien qasab kwadri (35.12 metri kwadri); din il-

proprjeta` tikkonfina mil-Lvant mat-triq il-gdida (Triq Danny Cremona), mit-Tramuntana ma' Sqaq Zawri; din il-proprjeta` kienet sottoposta ghall-proprjeta` ta' Alfred Vella; hu specifikat fil-kuntratt li l-art annessa mat-terran hija accessibbli mill-Isqaq Zawri;

(g) permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Marco Burlo` datat 26 ta' Lulju 2001, bhala parti minn transazzjoni tal-kawza Cit. Nru. 731/95FDP fl-ismijiet Raymond u Jane Formosa vs Cyril Gabarretta ghan-nom u fl-interess tas-socjeta` kummercjali Class Company Ltd. dwar bicc'art tal-kejl ta' cirka 34 metri kwadri, liema art kienet qeghda tigi kontestata, l-atturi inghataw proprjeta` tal-garaxx numru 27 f'kumples ta' garaxxijiet fi Triq Danny Cremona, Hamrun, liema garaxx jinsab fl-*upper basement level* u li fuqu nbena blokk ta' appartamenti. F'dan il-kuntratt gie kostitwit dritt ta' servitu mill-atturi favur il-blokk ta' appartamenti billi setghu jinfethu aperturi ghal fuq is-sit tal-atturi u l-art retroposta b'mod illi ma jkunx hemm intrispezzjoni fuq l-istess proprjeta` ta' l-atturi. Il-pjanti annessi ma dan il-kuntratt ma kienux esebiti.

ACCESS

Mill-access li sar fuq il-post fil-prezenza tal-partijiet u l-avukati taghhom u mis-survey li saret mill-esponenti wara l-access jirrizulta s-segwenti:

❖ illi l-pjanta ta' l-isqaq wara li saret is-*survey*, annessa ma din ir-relazzjoni mmarkati GPA1, turi bl-ittra A il-fond "Rayjane" proprjeta` ta' l-atturi, bl-ittra B il-garaxx ukoll proprjeta` ta' l-atturi li jinsab sottopost ghall-blokk appartamenti li parzjalment inbena fuq parti mill-art originarjament retroposta ghall-fond terranli gie akkwistat mill-istess atturi u bl-ittra C ir-razzett proprjeta` tal-konvenuti;

❖ illi l-pjanta gja msemmija turi wkoll delinejata bl-ahmar, il-bicc'art tal-kejl ta' cirka 20.45 metri kwadri li fadal mill-art originali tal-kejl ta' cirka 35.13 metri kwadri li kienet retroposta ghall-fond bl-isem "Lina", liema fond gie akkwistat mill-atturi;

❖ illi l-pjanta gja msemmija turi wkoll bieb immarkat bl-ittra D li jaghti minn gol-fond ta' l-atturi ghal dik li kienet l-art retroposta l-istess fond u li kienet bitha, kif ukoll bieb imarkat bl-ittra E li kien qabel bieb ta' garaxx

illum imcekken li nbena parzjalment fuq il-parti l-ohra ta' l-art retroposta ghall-fond "Lina" li gie akkiwstat mill-atturi; dwan il-bibien jidhru fir-ritratti mehuda mill-esponent waqt l-access u hawn taht esebiti;

❖ illi l-fond qed ikun parzjalment ostakolat minnmaterjal u vetturi proprjeta tal-konvenuti kif jidher fir-ritratti mehudin mill-esponent waqt l-access u hawn taht esebiti;

❖ illi l-art li kien xtara l-konvenut flimkien mar-razzett kif deskritti aktar il-fuq f'pagna 5 paragrafu (e), ma setghetx tkun parti minn Sqaq Zawri meta wiehed jara l-irjiehat moghtija w l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-akkwist; dan il-fatt hu konfermat ukoll mid-deskrizzjoni tal-Perit Louis Naudi.

KONKLUZJONIJIET

L-esponent jissottometti bir-rispett is-segwenti konkluzjonijiet li jindirizzaw biss punti teknici w jeskludu kwalsijasi materja ta' natura legali mhux fil-komptenza tieghu:

1. illi fl-opinjoni tieghu tressqu bizzejjed provi dokumentati li jikkonfermaw illi l-atturi kienu jippossjedu bicc'art tal-kejl ta' cirka 35.13 metri kwadri li kienet retroposta l-fond taghhom u li minnha llum baqa' biss cirka 20.45 metri kwadri kif indikati fuq il-pjanta GPA1 hawn annessa;
2. illi fl-opinjoni tieghu l-istess atturi ghandhom dritt ta' access ghal din l-art minn go Sqaq Zawri;
3. illi fl-opinjoni tieghu l-materjal kollu mqieghed mill-konvenuti, inkluz il-vetturi, li fil-prezent qed jostakola c-cirkolazzjoni libera fl-isqaq ghandu jigi mnehhi."

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

Il-kwistjoni mertu ta' din il-kawza tikkoncerna parti mill-isqaq, Sqaq Zawri li huwa sqaq pubbliku. Illi l-azzjoni mressqa mill-atturi hija wahda immirata li tharsilhom it-tgawdija taghhom ta' din il-parti ta' l-isqaq in kwistjoni. Illi l-atturi sostnew li l-konvenuti okkupaw illegalment l-isqaq kollu u anke l-parti akkwistata mill-atturi, billi qieghedu materjal li qed jostakola c-cirkolazzjoni libera f'dan l-isqaq. Illi l-konvenuti eccepew li Dokument 'B' hekk kif indikat

mill-atturi fic-citazzjoni mressqa minnhom u fil-lista tad-dokumenti mhux il-kuntratt tal-15 ta' Mejju 1987 izda l-unika kuntratt immarkat Dok 'B' mac-citazzjoni attrici huwa kuntratt datat 2 ta' Frar, 1982 u per konsegwenza qabel ma tipprosegwi din il-kawza l-atturi jridu jirregolaw ruhhom f'dan ir-rigward. Gie eccepit ukoll, li peress li inghad li tali sqaq huwa wiehed pubbliku, l-atturi ma jistghux jallegaw li parti huwa taghhom, u li ghalhekk l-atturi jridu jippruvaw it-titolu taghhom.

D1. L-ewwel eccezzjoni:

F'dan l-istadju l-Qorti ser tindirizza l-punti sollevati mill-konvenuti fin-nota ta' eccezzjonijiet taghhom in kwantu ghall-ewwel tliet eccezzjonijiet u li dwarhom regghu issollevaw il-problemi relevanti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom tad-29 ta' Ottubru 2008. Bazikament, il-konvenuti qed isostnu li d-Dokument B indikat mill-atturi fic-citazzjoni mhux kuntratt tal-15 ta' Mejju 1987 u li d-dokument B huwa fil-fatt kuntratt tat-2 ta' Frar 1982. Issa, il-Qorti bil-fors ikollha tiddeplora li mhux biss sar dan l-izball izda li anke fil-kors tal-kawza baqghu ma sarux il-korrezzjonijiet opportuni ghalkemm il-Qorti wkoll attirat l-attenzjoni ta' Dr. Mifsud ghall-ewwel eccezzjoni fil-25 ta' Mejju 2006 kif jidher a fol 63 tal-process. Dan l-aspett ser jitqies anke aktar 'l isfel rigward il-kap ta' l-ispejjez. Min-naha l-ohra l-Qorti trid tissolleva li formalizmi zejda m'ghandhomx iwasslu ghall-fatt li parti ma tinghatax id-drittijiet taghha minhabba zbalji maghmulin minn persuna mqabbda minnhom, li ma jkunux ta' entita` serja. Infatti l-Qorti thoss li l-importanti kien li facilment seta' nduna liema hu l-att in kwistjoni u li dan l-att jigi esebit, u dan fil-fatt gie esebit mac-citazzjoni u jinsab a fol 5 u bid-data msemmija u bid-dettalji li jaqblu mal-istess att izda li fuqu hemm miktub Dok M minflok Dok B. Dan id-dokument rega' gie prodott fl-14 ta' Novembru 2006, din id-darba bhala Dokument E u jinsab a fol 105 *et* tal-process. Ghalhekk il-Qorti tichad l-ewwel eccezzjoni.

D2. It-tieni eccezzjoni:

Fit-tieni eccezzjoni inghad li l-ewwel talba attrici hija guridikament improponibbli ghax ma hemm l-ebda kuntratt b'dawk id-dettalji li jaghtu xi drittijiet lill-atturi fuq l-isqaq

mertu ta' din il-kawza. It-talba hija li l-atturi huma proprjetarji u jippossjedu l-imsemmija 87 metri kwadri indikati fl-att pubbliku tal-15 ta' Mejju 1987. Din hija bazikament riproduzzjoni ta' dak li gie sollevat fl-ewwel eccezzjoni u ghalkemm il-Qorti thoss li l-atturi ma messhomx ghamlu dan l-izball u aktar u aktar li messhom hadu l-passi opportuni ghall-immedjata korrezzjoni (tista' tifhem ghaliex din ma saritx fi stadju aktar avvanzat tal-proceduri), xorta wahda thoss li ghandha tichad din it-tieni eccezzjoni.

<u>D3. It-tielet eccezzjoni:</u>

Dwar it-tielet eccezzjoni u cioe` li hu obbligu ta' l-atturi li jiccaraw il-pozizzjoni u l-pretensjonijiet taghhom stante nebulozita` tal-premessi li ma jissodisfawx il-vot tal-ligi jinghad li jemergi car mic-citazzjoni dwar il-fatti u t-talbiet li qed isiru u l-bazi ta' l-istess talbiet ghalkemm certament taqbel mal-konvenuti li lokuzzjoni aktar preciza kif ukoll indikazzjoni tajba ghad-dokumenti prezentati kienet tkun ferm aktar deziderabbli mill-mod kif saret. Infatti n-nuqqas ta' kjarezza trid tkun ta' ghamla u kwalita` tali li ccahhad b'mod serju lill-konvenut mid-difiza tieghu (ara **Scicluna vs Xuereb** deciza mill-Onor. Qorti ta' l-Appell fit-22 ta' Mejju, 1967, u Bezzina vs Ministru ta' l-Edukazzjoni, deciza 15 ta' Mejju 1998 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili). F'dan il-kaz, dan il-pregjudizzju ma jirrizultax, u kwindi din l-eccezzjoni ghandha tigi michuda.

<u>D4. Actio Rei Vendicatoria:</u>

F'din il-kawza l-estremi taghha huma li l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa <u>akkwista</u> dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, dwar l-ewwel rekwizit, <u>il-prova trid tkun pjena u konvicenti</u>, u li <u>l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'ghandux bzonn jaghmel ebda prova</u> sakemm ma jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga. L-attur f'din il-kawza, ghalhekk, ghandu l-oneru li jipprova li l-proprjeta` meritu tal-kawza hi tieghu, u mhux li dik il-proprjeta` mhix tal-konvenut.

Ikun utili li naraw, qabel xejn, il-principji legali li ghandna fil-gurisprudenza ta’ pajjizna, kif ukoll l-insenjament ta’ xi awturi li jissemmew fil-gurisprudenza taghna. Wahda mill-aktar sentenzi rikki tal-qrati ta’ pajjizna dwar l-azzjoni rivendikatoria u l-uzukapjoni hija s-sentenza moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili presjeduta mill-kompjant Imhallef William Harding fl-ismijiet **“Aloisia Fenech et vs Francesco Debono et”** fl-14 ta’ Mejju 1935 (Vol. XXIX - II - 488). Dina s-sentenza ma sar l-ebda appell minnha u saret sentenza finali. Fiha nsibu dan l-insenjament:
“Kif qalet dina l-Qorti fil-kawza **Abela vs Gauci**, maqtugha fl-1 ta’ Dicembru 1877 (Vol. VII - 367), il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pusses tieghu, ghandu d-dritt illi jirrikjedi, l-ewwelnett, il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Ighid a propositu l-**Laurent** (Volum VI pagna 160): “E dunque il suo diritto di proprieta` che il rivendicante deve provare. Finche` non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo` serbare il silenzio, e vincera` la lite per cio` solo che il rivendicante non avra` provato di essere proprietario. Cioe` universalmente ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza”.

Dina l-prova tista’ ssir, jew bl-esibizzjoni tat-titolu ta’ l-akkwist jew bl-istess preskrizzjoni akkwizittiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mill-ligi. L-istess awtur Laurent, wara li jitkellem fuq il-prova li tigi mit-titolu ta’ l-akkwist ighid: “Colui che rivendica puo` altresi invocare la prescrizione”.

Dak l-awtur ifakkar id-dubju ta’ xi awturi fuq dana l-mezz tal-preskrizzjoni, dubju li hu bazat fuq ir-rifless li, una volta li l-uzukapjoni tippresupponi l-pusses tar-rivendikant, u una volta li l-azzjoni rivendikatorja ghall-kuntrarju tippresupponi l-pussess mhux fir-rivendikant imma fil-konvenut, per konsegwenza tidher haga kontradittorja li r-rivendikant, li ma ghandux il-pusses, jista’ jinvoka l-preskrizzjoni bhala prova tad-dominju tieghu. Dana d-dubju huwa pero` aktar apparenti meta qalet: “Colui che col possesso di trent’ anni ha gia’ prescritto in favore proprio e perde poi il possesso, trova in tale prescrizione il titolo per poter sperimentare la “reivindicatio”, purche`

pero` l’attuale possessore non abbia a sua volta, prescritto in proprio favore (Fadda : idem paragrafo 577). Id-dominju jista’ jigi, kif intqal, pruvat, fl-assenza ta’ titolu u ta’ l-uzukapjoni, anki b’mezzi ohra. Qalet il-gurisprudenza estera: “In mancanza di titoli, le questioni di proprieta` possono essere risolte col sussidio di presunzione e di urgenti argomenti di verosimilianza” **(Fadda,** paragrafu 589*)*; u inoltre (paragrafu 590): “la prova del dominio puo` farsi dal rivendicante anco per via di presunzione e congetture, in specie dove si tratti di rivendicare un dominio antico”. Il-gurisprudenza taghna segwiet dawn l-istess principji, u fil-kawza **Attard vs Fenech,** maqtugha mill-Qorti ta’ l-Appell fit-28 ta’ April 1875 (Vol. VII 390) jinsab dikjarat illi: “in difetto di un titolo scritto, l’attore e ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge…”

Dana qieghed jinghad ghaliex fid-Dritt Ruman, minbarra l-‘actio reivindicatoria’ kien hemm anki, introdotta mill-pretur fuq kriterji ta’ ekwita`, l-‘actio publicana’. Mentri fl-ewwel wahda, hemm bzonn il-prova tad-dominju, fit-tieni wahda hi bizzejjed prova ta’ pussess ahjar minn tal-konvenut, fil-gurisprudenza Taljana gie spjegat “che il prinicipio che il rivendicante deve provare rigorosamente il suo dominio era temperato in diritto romano dai principii dell’azione publicana, per cui nella rivendicazione prevleva quello dei contraenti che ‘potiora jura ostendit’... **(Fadda,** paragrafu 63); u inoltre ntqal “che nei vigente diritto romano” (paragrafu 64). Il-gurisprudenza Maltija pero` ma jidhirx li segwiet il-gurisprudenza Taljana fuq daqshekk, malgrado l-kwazi identita` tad-disposizzjoni ta’ l-artiklu 18 tal-ligi taghna u l-artiklu 439 tal-ligi Taljana, probabbilment ghaliex id-dritt Ruman baqa’ dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-Dritt taghna. Difatti, fil-kawza **Attard versus Fenech** fuq citata (Vol VII pagna 394) intqal “che e` ricevuta nel foro che le dette due azioni si possono cumulare e le disposizioni dell’Ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni”.

Meta l-konvenut jesibixxi pero` anki huwa titolu iehor, tigi ghaldaqstant il-kwistjoni liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali. Kieku z-zewg titoli gejjin mill-istess

bejjiegh, allura kif osserva **l-Baudry**, ma jistax ikun hemm diffikulta`; il-konflitt jigi regolat bl-anterjorita` tat-traskrizzjoni, jew fin-nuqqas taghha, bl-anterjorita` tat-titolu stess (loco citato paragrafu 249 pagna 190). Il-**Baudry** jikkontempla dan il-kaz u jghid: "Quando I titoli emanano da autori diversi, l'attore trionfera` se stabilisce che nell'ipotesi di un processo nato tra i due autori, il suo prevalga su quello del convenuto" (pagna 190).

Il-prova li t-trasferiment fit-titolu esibit mir-rivendikant, kien proprjetarju, hi necessarja biss meta l-konvenut ikollu pussess anterjuri ghat-titolu. "Se il possesso dei convenuti" - ighid il-**Baudry** - "fosse anteriore al titolu emante dall'autore immediato dell'attore, questi dovrebbe risalire al passato in modo da produrre un titolo piu` antico, anteriore al possesso dell'avversario", hekk ukoll issentenzjat il-Qorti ta' l-Appell fil-kawza **Maria Cassar versus Gio Antonio Trevisan,** maqtugha fl-4 ta' Dicembru 1879 (Vol. VIII - 899), meta qalet (pagna 901): quando il reo convenuto prova che il suo possesso e` anteriore al titolo che si produce a sostegno della domanda di rivendicazione proposta contro di lui, questo titolo non basta da se solo ad appoggiare la domanda ed e` necessario che si esibiscono altri titoli piu` antichi".

Id-duttrina fil-maggoranza taghha rriteniet illi l-azzjoni rivendicatoria ma tintilifx bil-kors ta' tletin sena hlief meta f'dan iz-zmien ikun akkwista d-dritt tal-propjeta` haddiehor. F' dina l-opinjoni jaqblu **l-Baudry** (Della prescrizione pagna 4422), il-**Pothier** (Prop. Nu. 276), **Aubrey et Rau, Colmet de Santerre** u awturi ohra citati fin-nota mill-istess **Baudry**. "Il vero e` che non vi e da fare nessuna distinzione tra il diritto vero e che non vi e` da fare nessuna disitinzione tra il diritto di proprieta` e l'azione di rivendicazione; la prescrizione non e' possible contro l'uno e l'altro se non quando un terzo abbia posseduto per il tempo richiesto e nelle condizioni volute dalla legge"; hekk esprima ruhu **l-Baudry** 'loco citato'.

F'azzjoni ta' in rei vendicatoria l-gurisprudenza u d-duttrina huma pacifici fis-sens li l-gudikant ghandu jkun rigoruz u li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur

favur il-possessur konvenut. Il-gurisprudenza ippronunzjat ruhha f' dan is-sens: "L'attore in rivendicazione deve provare in modo manifesto il diritto di proprieta` che reclama, e basta un semplice dubbio perche` il possesdore dell'immobile sia assolto dalla domanda" (con voce Proprieta` - 423). "L'attore rivendicante deve provare in modo positivo la proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` perche' il convenuto che e` al possesso debba essere assolto dalla domanda" (idem - 424).

Illi xejn ma jfisser li l-konvenut ma jippruvax bl-ebda mod, li b' titolu, la bil-preskrizzjoni, u lanqas b'mod iehor, li hu proprjetarju, ghaliex kif intqal "per oppore il non jus auctoris non e' neccessario che il convenuto nella rivendicazione abbia un titolo di proprieta` da contrapporre all'attore ma basta che sia solamente possessore del fondo (Coen: idem - 436), u "il rivendicante non puo prevalersi dei vizi, che inficiano il titolo del possessore, in quanto cio` non vale a dimsotrare che egli sia il proprietario" (idem - 437). Gie proklamat ukoll illi "il convenuto in rivendicazione trovandosi in possesso della cosa, non ha obbligo di fornire la prova della sua proprieta`, egli e` protetto dal suo possesso fintanto che il rivendicante non abbia provato la proprieta` della cosa che reclama" (idem - 447); u gie aggunt illi: "questa prova deve essere, non gia` semplicemente presuntiva o indiziaria, ma diretta, positiva, e tale da non lasciare luogo ad alcun dubbio". (- 448). L-istess dejjem irriteniet id-duttrina. Hekk ir-**Ricci** jghid: "se l'attore non dimostra che egli e` proprietario della cosa rivendica, non puo pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela sol perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso. Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostro di esserne proepertatrio, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho nessun diritto che il terzo dia a me le cose che egli possiede senza alcun titolo, perche` usurperei; azione competente al proprietario delle medesime." Minn dan jigi li, anki jekk il-Qorti ma tkunx

affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu, li tkun ezenti mill-anqas dubju.”

Certament jista’ jinghad trankwillament illi l-principji fondamentali rigwardanti din il-materja jinsabu inkorporati f’din is-sentenza elaborata, li verament taghmel gieh lill-gudikatura Maltija.

Fis-sentenza moghtija fil-kawza **Buhagiar vs Borg** 17 ta’ Novembru 1958, (Vol XLII - I – 569), il-Qorti ta’ l-Appell irriteniet illi:
“Jekk l-oggett tal-kawza hu bicca art li qieghda fil-pusess tal-konvenut u li l-attur jippretendi li hi tieghu u jrid jehodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni esercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

F’din l-azzjoni, l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghax ‘melior conditio possidendis’, u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta’ prinicipji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova li hi ezatta mir-rivendikat hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b’mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.”

Skond sentenza ohra **Cassar et vs Spiteri noe et** 28 ta’ April 1948, Vol XXXIII - 1 - 266, din id-darba moghtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili:
“L-azzjoni rivendikatorja ghandha bhala estremi d-dominji jew proprjeta` f’min jezercitaha u l-pussess tal-haga li trid tigi rivendikata ghand dak li kontra tieghu tigi ezercitata din l-azzjoni. Sakemm l-attur ma jippruvax li ghandu l-propjeta` tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal-konvenut in forza tal-prinipju ‘possideo quia possideo’. L-elementi, jigifieri, li jkun jezisti fatt guridiku

kapaci jaghti ezistenza lir-rapport bejn il-persuna u l-haga li fiha tikkonsisti l-proprjeta`, illi l-persuna li tkun qieghda tagixxi tkun is-suggett ta’ dak ir-rapport, li l-haga li fuqha jkun hemm il-pretensjoni kwantu ghal liema fatti guridici kapaci li jaghtu ezistenza ghar-rapport ikunu necessarji, huwa indifferenti li l-fatt ikun ta’ speci jew ohra, basta li jkun tali li minnu jista’ jsorgi fatt guridiku li jnissel mieghu l-proprjeta` jew id-dominju skond il-fatt guridiku li jkun. Imma l-prova ta’ elementi trid issir inkella l-istess ma jigix pruvat.”

Jinghad ukoll li dawn l-istess principji jinsabu wkoll f’gurisprudenza aktar recenti bhal fil-kawza fl-ismijiet **Chircop Pawlu et vs Micallef Rita et** deciza App Sup Civ fit-28 ta’ April, 2000 [LXXXIV-II-155] fejn jinghad li l-azzjoni ta' din ix-xorta titlob minn min jipproponiha prova djabolika fis-sens li l-attur ghandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-propretarju ta' l-immobbli li qed jirrivendika. Min-naha tal-konvenut dan m'ghandux ghalfejn javvanza l-ebda difiza jew li jipprova xi titolu fuq l-art fil-pusess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-propretarju. Min jittanta azzjoni ***rei vindicatoria*** jista’ wkoll jibbaza d-dritt tieghu fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva. Ukoll fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **Antonio Pace vs Rev Henry Abela** fis-7 ta’ Lulju 2004 inghad:
"Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il- “giusto titolo” u lanqas il-“buona fede” minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun “animo domini”. Gudikant ghandu jkun rigoruz fil-prova li jrid jaghmel l-attur."

Ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Louis Manduca vs Frances Manduca pro et noe** deciza mill-Appell Civili Superjuri [LXVII-1-99] intqal li jekk l-oggett huwa immobbli li qieghed fil-pussess tal-konvenut u l-attur irid jiehdu minn idejn il-konvenut l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

Fil-kaz in ezami, jirrizulta li l-atturi kellhom il-pussess, pacifiku, kontinwu, pubbliku, u ininterrott tal-porzjon ta' ghalqa in kwistjoni, u kif ukoll, l-*animo domini* rikjest mil-ligi. Dan jirrizulta mill-kuntratti esebiti fejn l-ewwel kienu akkwistaw il-fond "Lina" permezz ta' kuntratt ta' akkwist datat 2 ta' Frar 1982 (fol 71 sa 77). Sussegwentement sar att korrettorju datat 17 ta' April 1995, fejn il-kuntratt ta' akkwist tat-2 ta' Frar 1982, gie koregut fis-sens li kellu jizdied, "il-kejl korrett ghandu jkun kif fil-fatt hu, ta' cirka tmien qasab kwadri (8qk, jew hamsa u tletin punt wiehed tnejn, tmienja metri kwadri (35.128mk)." (fol 79 sa 82). Illi permezz ta' tranzazzjoni tas-26 ta' Lulju 2001, l-atturi akkwistaw id-dritt ta' access ta' vetturi minn Sqaq Zawri, (fol 85 sa 94). Di piu`, fil-kuntrattt ta' akkwist ta' l-aventi kawza, il-kuntratt tat-30 ta' Settembru 1959, il-kuntratt jaccenna ghall-accessibilita` mill-isqaq Zawri (fol 95 sa 104). Dan ifisser li l-*animus* li kellhom l-atturi kien wiehed *domini* u ghalhekk setghu jezercitaw l-azzjoni odjerna.

Min-naha l-ohra, il-konvenuti qed ighidu li xtraw parti mill-isqaq in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Mejju 1987, u cioe`, (87mk) sebgha u tmenin metri kwadri li tmiss ma' sqaq Zawri (fol 104 sa 107). Illi fil-fatt din l-art giet akkwistata mill-konvenut, mhux kif hemm erronjament imnizzel u spjegat fic-citazzjoni odjerna, fejn ir-referenza ghad-Dokument B, fit-tieni paragrafu lanqas ma tikkoincidi mad-dokumenti annessi mac-citazzjoni. Dan il-kuntratt jinsab esebit kemm a fol 5 tal-process immarkat bhala Dokument M, kif ukoll a fol 105 immarkat Dokument E, u fuq dan il-Qorti sejra titkellem aktar 'l isfel.

Izda f'dan il-kuntest ta' min ighid ukoll li l-Perit Tekniku fil-konkluzjonijiet tieghu, issottolinea li din l-art li xtara l-konvenut flimkien mar-razzett, ma setghetx tkun parti minn Sqaq Zawri, u dan wara li ezamina l-irjihat moghtija u l-pjanta annessa mal-kuntratt tal-akkwist. Fil-fatt, fir-relazzjoni tal-Perit Louis Albert Naudi, hemm miktub hekk: "Il-proprjeta` annessa ma' din ir-relazzjoni qeghda turi parti minn ghalqa ta' Joseph Demicoli, ta' "Calypso", College Street, Sliema li tinsab fejn Sqaq Zawri, Triq id-Duluri, Pieta`" (fol 44).

Illi irrizulta wkoll, li l-konvenut qed jostakola l-access f'dan l-isqaq billi qieghed materjal u vetturi f'dan l-isqaq, hekk kif jidher mir-ritratti fir-rapport tal-perit tekniku, wara li acceda fuq il-post (fol 127 tal-process). Dan il-fattur, fil-fehma tal-Qorti, isejjes l-elementi tal-molestja.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi tichad l-ewwel tliet eccezzjonijiet tal-konvenuti ghar-ragunijiet dettaljatament indikati taht "**D1, D2, u D3**" hawn fuq.

Dwar ir-raba' eccezzjoni tirreferi ghal dak li intqal taht "**D4"** fuq, u ghalhekk tichad din l-eccezzjoni.

Dwar il-hames eccezzjoni tirreferixxi ghal dak imsemmi taht "**D4**" hawn fuq u ghalhekk tichadha.

Ghalhekk, tiddikjara kif mitluba li l-atturi huma propjetarji u jippossjedu l-87 metri kwadri parti mill-Isqaq Zawri imsemmi fl-att pubbliku tal-15 ta' Mejju, 1987 [atti Nutar Dr. Paul Pullicino – fol 105 et];

Tordna lill-konvenuti jirrintegraw lill-atturi fil-pussess tal-fuq imsemmija propjeta`, u tordna lill-konvenuti biex fi zmien xahrejn, inehhu l-materjal u l-vetturi li tqeghdu fl-isqaq in kwistjoni, u jpoggu kollox fl-istat pristin.

Minhabba dak li intqal fuq spejjez bin-nofs.

< Sentenza Finali >

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