MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 65/1977/1

Salvina Fenech u b'digriet tas-7 ta' Marzu 2001 stante l-mewt ta' l-attrici, gew trasfuzi l-atti fl-ismijiet ta' Francis Fenech, Alfred Fenech u b'digriet tat-2 ta' Lulju 2002 gew trasfuzi l-atti f'isem Caludio Fenech u Josianne Spiteri *stante* l-mewt ta' Alfred Fenech, u Antonia Fenech f'isimha *proprio* u bhala mandatarja ta' l-assenti Jane Borg u Joe u Michael ahwa Fenech
vs
Emanuela Mifsud u b'digriet tad-9 ta' Novembru 1983 intervjenew fil-kawza Annunziata Vassallo, Censina Falzon, Nazzarena McKay, Cristino Mifsud, Luigi Mifsud, Emanuel Mifsud u Tony Mifsud

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-attrici li biha esponiet:

1. Illi l-konvenuta llum qeghda tokkupa l-ambjent ta' parti mill-fond numru 35, Parish Street,

Mellieha, proprjeta` esklussiva ta’ l-attrici, u dana b’semplici tolleranza *da parte* ta’ l-istess attrici.

2. Illi l-konvenuta, nonostante diversi talbiet, inkluza talba permezz ta’ ittra ufficjali datata 6 ta’ Settembru 1976, qeghda tirrifjuta li tizgombra mill-ambjent minnha hekk okkupat u li thallih liberu u vojt a beneficcju ta’ l-istess attrici.

L-attrici talbet lill-Qorti:

1. Tiddikjara lill-konvenuta li hija qeghda tokkupa l-ambjent ta’ parti mill-fond numru 35, Parish Street, Mellieha, proprjeta` tal-attrici, b’semplici tolleranza u altrimenti minghajr ebda dritt validu skond il-ligi;

2. Tikkundanna lill-istess konvenuta sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilha prefiss minn dina l-Qorti, tizgombra mill-imsemmi ambjent tal-parti mill-fond numru 35, Parish Street, Mellieha, minnha prezentement okkupat, u tirrikonsenjah bl-accessorji kollha li hemm fih lill-attrici.

Salvi d-drittijiet ta’ l-attrici ghad-danni eventwali, likwidabbli dawn id-danni f’gudizzju separat, u salvi azzjonijiet ohra kompetenti lill-istess attrici f’kaz illi fl-ambjent *in parola* l-konvenuta ikkagunat id-danni.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali tas-6 ta’ Settembru 1976, kontra l-konvenuta, li giet ingunta personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-attrici.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota ta’ eccezzjonijiet tal-konvenuta li biha eccepiet:

Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li kull ma qeghda tokkupa fil-fond imsemmi fic-citazzjoni hija qeghda tokkupah b’titolu validu fil-ligi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuta.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat in-nomina ta' Dr. Joseph D. Camilleri bhala perit legali.

Rat in-nomina ta' Dr. Rutter Giappone bhala perit legali.

Rat id-digriet tat-2 ta' Lulju, 1987 li permezz tieghu l-Qorti innominat lil Dr. David Tonna bhala Perit Legali.

Rat id-digriet tat-18 ta' Gunju, 1991 li permezz tieghu l-Qorti issostitwiet lil Dr. David Tonna b'Dr. Joseph Refalo.

Rat id-digriet tat-13 ta' April, 1999 li permezz tieghu Dr. Paula Mifsud Bonnici giet nominata bhala perit legali flok Dr. Refalo.

Rat id-digriet tat-8 ta' Mejju 2000 li permezz tieghu Dr. Gianfranco Gauci gie nominat bhala perit legali flok Dr. Mifsud Bonnici.

Rat ir-rapport tal-Perit Legali Dr. Gianfranco Gauci li fih issemma:

"Konsiderazzjonijiet ta' l-Esponent dwar ic-Cirkostanzi Fattwali

Illi tajjeb li jigu rilevati numru ta' cirkostanzi li jimpingu fuq il-kredibilita` tal-verzjonijiet rispettivi tal-partijiet:

Illi fl-ewwel lok, hemm diversi cirkostanzi li jnaqqsu mill-kredibilta` tal-verzjoni attrici:

i Illi fl-ewwel lok huwa pacifiku bejn il-partijiet illi n-numru 35, *Parish Street* u l-ambjenti in kwistjoni kien ilhom jintuzaw bhala zewg residenzi indipendenti bi dhul separat fuq toroq differenti minn qabel ma l-attrici dahlet tghix bil-kera fin-numru 35;

ii Illi dwar il-bitha l-attrici l-ewwel xehdet "F'dak iz-zmien jien ma kontx naghmel uzu mill-biha u kamra li semmejt ghaliex dawn kienet toqghod fihom Vitor Mifsud" biex ftit wara xehdet "Jiena fil-bitha kont nuzaha minn dejjem biex inrabbi t-tigieg fih"

iii Illi l-attrici stess xehdet dwar il-bieb li jissepara d-dar taghha mill-fond in kwisjoni "Il-bieb fih bhal firroll min-naha tal-bitha u stangetta min-naha ta' gewwa"; mentri l-aventi kawza taghha sostna li kienet tinfetah miz-zewg nahat u li ma kienx hemm stanga;

iv Illi l-attrici sostniet illi ma talbitx il-pussess tal-kamra ghaliex kien fiha l-effetti tal-mejta Vittoria Mifsud, mentri mbaghad lanqas talbet il-pussess meta tali effetti tbattlu;

v Illi finalment l-attrici damet 20 sena sakemm talbet il-pussess ta' dak li skond hi kienet akkwistat b'kuntratt;

Illi min-naha tal-konvenuta u ta' l-aventi kawza taghha Kristinu Mifsud, min-naha l-ohra, kien hemm konsistenza fil-fatti kollha rilevanti, u semmew cirkostanzi materjali hafna:

i Illi t-tnejn qablu li l-fond in kwistjoni kien minn dejjem numerat 1, North Street;

ii Illi t-tnejn qablu li meta Vittoria Mifsud bieghet il-fond 35, Parish Street lil missierhom, kienet zammet ghaliha n-numru 1, North Street; apparti minn hekk lanqas

hu kredibbli li xebba li ma ghandha ebda proprjeta` ohra tbigh l-unika residenza tahha, anke jekk stess lil huha;

iii It-tnejn qablu li n-numru 1, North Street ma kienx wirt ta’ Carmelo Mifsud imma ta’ Vittoria Mifsud; u bi prova ta’ dan il-konvenuta semmiet ic-cirkostanza li missierha kien ipprova jixtri l-fond minghand hutu l-werrieta l-ohra ta’ Vittoria (apparti li anke l-attrici, skond il-konvenuta, kienet talbitulu b’xiri); Kristinu Mifsud isemmi wkoll ic-cirkostanza li huwa avvicina lill-werrieta l-ohra ta’ Vittoria Mifsud, u dan jikkonferma l-*buona fede* tieghu;

Illi min-naha tal-konvenuti l-unika xhieda li ma qablitx assolutament ma’ dan kollu kienet dik ta’ Gerald Vassallo, li sostna li l-art in kwistjoni kienet misset fil-qasma lil Carmelo Mifsud u li Carmelo Mifsud kien halla lil Vittoria Mifsud tibni l-art b’tolleranza; dan mhuwiex sorrett mill-kuntratti jew mill-provi l-ohra. Madankollu Gerald Vassallo ma kienx involut personalment fil-kuntratti, u fejn jixhed dwar dak li kien involut fih personalment jaghti dettalji kredibbli. Huwa per ezempju jghid illi ta parir lill-konvenuta sabiex taghlaq bil-*bricks* il-bieb li jifred 35, Parish Street minn ma’ 1, North Street u li l-konvenuta m’ghamiltx dan billi kienet tiehu l-ilma minghand l-attrici; dan jaqbel anke ma’ dak li sostniet l-attrici, li xehdet illi “biex tiehu l-ilma kienet trid tidhol go dari u timla mill-vit li kelli fil-garigor”;

Konkluzjonijiet ta’ l-Esponent

Illi l-esponent ghal dawn ir-ragunijiet jikkonkludi:

i Illi jehtieg l-ewwelnett illi l-process jigi dikjarat rikostruwit fuq il-bazi tal-kopji esebiti fil-process, u li dina l-Onorabbli Qorti tordna li jsiru l-korrezzjonijiet necessarji in konnessjoni mad-diversi trasfuzjonijiet ta’ l-atti u interventi fil-kawza li saru fil-mori;

ii Illi l-oneru tal-prova jispetta esklussivament lill-atturi, u b’mod illi jikkonvinci moralment lill-gudikant b’titolu validu fil-ligi *da parti* ta’ l-atturi li jeskludi kull titolu min-naha tal-konvenuti;

iii Illi l-kuntratti, fil-fehma ta’ l-esponent, huma cari fis-sens illi l-ambjenti mertu tal-kawza gew mibnija minn Vittoria Mifsud fuq art li hija akkwistat permezz tad-divizjoni tal-21 ta’ Awissu 1931, u li qatt ma nbieghu sussegwentement la minn Vittoria Mifsud u lanqas mill-werrieta taghha;

iv Illi x-xhieda taz-zewg nahat, l-access u l-pjanta esebita bhala Dok KC lkoll jikkonfermaw illi l-ambjenti in kwistjoni kienu ilhom jintuzaw bhala residenza awtonoma u separata bi dhul indipendenti ghal hafna snin qabel it-trasferiment tat-12 ta’ Dicembru 1949 u jikkostitwixxu l-fond bin-numru 1 fi Triq it-Tramuntana (*North Street*), Mellieha, liema numru ufficjali tal-bieb jissemma anke f’dak l-istess kuntratt bhala r-residenza ta’ Vittoria Mifsud; dan jimplika li *ai termini* ta’ l-artikolu 28(1)(f)(ii) tal-Kap 55, l-Att dwar il-Professjoni Notarili u Arkivji Nutarili t-trasferiment ta’ dawn l-ambjenti minghajr ir-riferenza ghan-numru stradali lanqas biss seta’ jkun validu;

v Illi l-attrici qatt ma akkwistat ebda dritt fuq il-fond numru 1, North Street, Mellieha, u kienet konxja ta’ dan il-fatt;

vi Illi finalment l-attrici bniet il-kaz kollu taghha fuq interpretazzjoni taghha li l-pjanta annessa mad-divizjoni ta’ l-1931 baqghet tapplika ghal kull trasferiment sussegwenti, liema interpretazzjoni la hija suffragata mill-kuntratti u lanqas mill-fatti;

47. Illi ghaldaqstant l-esponent jissottometti umilment li t-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kollha kontra l-aventi kawza ta’ l-attrici.”

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

<u>D1. Eccezzjoni tal-konvenuta li ghandha titolu validu fil-ligi:</u>

In segwitu tar-rapport peritali l-attrici ikkritikat l-istess rapport minhabba li:

"1.4 L-esponenti jissottomettu però li l-konkluzjonijiet raggunti mill-Perit Legali huma guridikament u fattwalment zbaljati *in quanto* bbazati fuq (a) interpretazzjoni ghal kollox zbaljata tal-principji guridici li jirregolaw l-*actio rei vindicatoria* u l-oneru tal-prova rikjesta f'tali azzjoni; u (b) interpretazzjoni ghal kollox zbaljata tal-kuntratti msemmija, partikolarment tal-kuntratti datati 12 ta' Dicembru 1949 u 4 ta' April 1955.

2. Min-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenuta Emanuela Mifsud johrog car li l-istess konvenuta laqghet ghat-talbiet attrici bl-eccezzjoni tat-titolu, ossia tad-dritt ta' proprietà fuq l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni.

2.1 Il-konvenuta eccepiet illi "d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li kull ma qedha tokkupa fil-fond imsemmi fic-citazzjoni hija qedha tokkupah b'titolu validu fil-ligi" u fid-dikjarazzjoni guramentata taghha spiegat illi tali titolu validu minnha invokat "jikkonsisti fil-fatt illi l-konvenuta hija komproprjetarja u tikri ukoll minghand terzi."

Ikkunsidrat

Illi l-istess attrici a bazi ta' dak li gie eccepit u cioe` li l-konvenuta hija komproprjetarja jwassal ghal dak imsemmi f'**Abela vs Zammit**, deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-16 ta' Mejju, 1962, XLVI-ii-619 fejn inghad li min jeccepixxi dritt ta' proprjetà:
"huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji "*reus in excipiendo fit actor*", din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-prova tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima "*melius est non habere titulum quam habere vitiosum*"."

Fil-kawza fl-ismijiet **Mizzi *noe* vs Azzopardi *et*,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-27 ta' Marzu 1996, rega' gie ribadit il-principju li f'*actio rei vendicatoria* meta l-konvenut jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir

impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut.

Infatti, fuq l-iskorta ta’ dawn is-sentenzi, l-attrici tippretendi li spiccat minn fuqha l-prova djabolika li jipprova t-titolu taghha ad eskluzjoni ta’ haddiehor. Gie diversi drabi ritenut li hekk kif il-konvenuta rivendikata tissolleva l-eccezzjoni tat-titolu, u dana indipendentement minn min ikun idderiva tali titolu, jigi li implicitament tkun qed tirrikonoxxi t-titolu ta’ l-attrici rivendikanti izda tkun qed tghid li ghandha titolu ahjar. Ghalhekk jiskatta l-obbligu fuq il-konvenuta li hi wkoll trid tghaddi ghall-prova tat-titolu taghha. Dan ghalhekk iwassal ghall-principju li jekk ma tirnexxilhiex taghmel din il-prova, tapplika l-massima *melius est non habere titulum quam habere vitiosum*.

<u>D2. Principji ta’ l-Actio Rei Vendicatoria:</u>

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 konvincenti</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. Minn 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 akkwisittiva. 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.

F'dan l-istadju din il-Qorti ser tikkwota minn sentenza ohra taghha kif presjeduta, moghti9ja fil-5 ta' Lulju 2004, fl-ismijiet **Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela noe et** fejn intqal:
"Illi fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet **It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut** inghad illi:
"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "*melior est conditio possidentis*", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u

konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("**Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980);

"Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda." ("**Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi**", Prim'Awla, Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta' Ottubru 1995; "**Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001);

"Il-gurisprudenza taghna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju" ("**Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et**" Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958);…”

D3. Proprjeta` mertu ta’ din il-kawza:

Il-mertu ta’ din il-kawza dwar proprjeta`, jirrigwarda l-kamra numru 1, b’entratura minn bieb fi Triq it-Tramuntana, il-Mellieha, liema kamra fuq wara taghha ghandha bieb li jaghti f’bitha li fiha kien hemm *toilet* u kcina. A fol 207 Francis Fenech iben l-attrici llum mejta, jikkonferma li din il-karma numru ‘1’ dejjem kellha access ghall-bitha. Dan il-post jigi wara u jmiss mal-partijiet 35 u 36, Parish Street, Mellieha. Dan jidher car fuq il-pjanta a fol 292.

Jirrizulta li b’kuntatt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius tal-21 ta’ Awissu, 1931 il-hames ahwa Mifsud Maria, Caterina, Giuseppa, Vittoria u Carmelo, in segwitu ghal kawza ta' divizjoni istitwita kontra xulxin qasmu l-assi ereditarji tal-genituri taghhom (Andrea u Annunzjata Mifsud) Vittoria Mifsud giet assenjata l-fond 35, Via Parrocchiale, Mellieha, u lil Carmelo Mifsud (missier il-

konvenuta), il-fond adjacenti, is-36. Wara d-divizjoni, Vittoria Mifsud bniet go North Street, Mellieha numru 1 u marret toqghod f'dan il-fond u kriet il-fond 35, Parish Sheet lil Salvina Fenech, l-attrici. L-attrici xehdet li "Dak iz-zmien li krejt jiena ma kontx naghmel uzu mill-bitha u kamra li semmejt ghaliex dawn kienet toqghod fihom Vitor Mifsud......... kienet tghix fil-bitha w il-kamra li semmejt sa ma mietet.......". Vitor mietet fit-3 ta' Awissu, 1950 (fol 252). Frans Fenech, iben l-attrici b'referenza dejjem ghall-fond 35 fejn kien jghix ma' ommu fil-kera jghid li ".... fil-gwerra konna nghixu hemm. Inzid ukoll illi ahna konna nikru parti biss mit-35, billi l-parti ta' wara, dik in kwistjoni, kienet tghix Vittoria." Il-fondi 35 u 36 kienu korp wiehed (u dan jirrizulta wkoll mid-dikjarazzjoni tan-Nutar tal-kuntratt tat-12 ta' Dicembru, 1949 fl-atti tan-Nutar Antonio Galea - fol 227 sa 233).

D4. Bejgh tal-fond 35 Parish Street, Mellieha:

Jirrizulta li Vittoria bieghet lil huha Carmelo Mifsud "il-lok ta' djar li qieghed fil-Mellieha Parish Street numru 35, liberu u frank minn cnus, pizijiet u fedekommessi, bi drittijiet u pertinenzi tieghu kollha."

Ikkunsidrat li l-Perit Legali ikkonstata li fil-kuntratt ta' trasferiment datat 12 ta' Dicembru 1949 bejn Vittoria Mifsud u Carmelo Mifsud l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni ma jissemmewx. Izda dak il-kuntratt jipprovdi li:

"ghal fini tal-Ligi dwar it-taxxa tas-Successioni u Donazzjoni jiena Nutar niddichiara li l-fond in quistioni mhux soggett ghal dik it-taxxa ghar-raguni li l-istess fond, in seguitu migliorat b'diversi beneficati mill-istess venditrici, kien gie assenjat lill-istess Vittoria Mifsud in forza ta' Divisioni fl-atti tan-Nutar Emmanuele Agius tal-wiehed u ghoxrin ta' Awwissu elf disa' mija wiehed u tletin; u l-istess fond huwa provenjenti mis-successjoni ta' Andrea Mifsud, missier il-venditrici, li miet fl-ghaxra ta' April elf disa' mija disa' u ghoxrin u din is-successioni giet denunziata lil Collettur tat-Taxxi u dichiarata esenti mit-taxxa b'avvis li igib id-data tmintax ta' Lugliu ta' l-istess sena 1929. L-istess fond in quistioni li originariament kien jifforma parti mil-fond contigwu numru sitta u tletin ta' l-

istess triq, Parish Street, Mellieha, kien gie deskritt mil Perit Antonio Grech Dimech fir-relazjoni tieghu peritali li tinsab annessa mal-imsemmi att ta' Divsioni pubblicat min Nutar Emmanuele Agius fil-wiehed u ghoxrin ta' Awissu elf disa' mija wiehed u tletin."

Wiehed bil-fors irid josserva l-kliem "in seguitu migliorat b'diversi beneficati mill-istess venditrici" li jirreferu ghall-bini li Vittoria Mifsud ghamlet fil-fond numru 35, Parish Street, Mellieha. Il-Qorti ma taqbilx mal-Perit legali u thoss li l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni li l-istess Vittoria Mifsud kienet bniet fuq l-art assenjata lilha bid-divizjoni tal-31 ta' Awissu 1931 u li saru parti integrali mill-istess imsemmi fond. Ghalhekk dak li mbiegh bil-kuntratt tat-12 ta' Dicembru, 1949 kien il-fond numru 35 f'Parish Street, Mellieha, kif in segwitu migliorat b'diversi beneficati minn Vittoria Mifsud. Dan iwassal li meta Carmelo Mifsud akkwista l-fond numru 35, f'Parish Street, Mellieha, hu akkwista wkoll l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni w in segwitu huwa ttrasferixxa l-istess fond inkluz l-ambjenti lil Salvina Fenech in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Antonio Galea datat 4 ta' April 1955.

Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti Salvina Fenech akkwistat il-fond numru 35, f'Parish Street, Mellieha, inkluz fih l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni.

<u>D5. Titolu tal-Konvenuta:</u>

Issa l-konvenuta eccepit (fol 93) li ghandha titolu validu fil-ligi. Ukoll fid-Dikjarazzjoni Guramentata taghha l-konvenuta Emanuela Mifsud stqarret illi fuq l-ambjenti meritu tal-kontestazzjoni hija ghandha titolu ta' ko-proprietà oltre li tikri l-istess ambjenti minghand terzi. Izda hi ma gabet ebda prova ta' dan l-allegat titolu ta' ko-proprietà fuq dawn l-ambjenti.

Il-konvenuta taghlaq in-nota taghha billi tghid:
"It-titolu, in bazi ghall-imsemmija divizjoni tal-1931 ivesti proprju fil-konvenuti, possesuri atwali u minn dejjem tal-bitha w il-kamra, bhala aventi kawza ta' Vitoria Mifsud li minn wara d-divizjoni tal-1931, fejn akkwistat il-fond 35 bil-bitha, baqghet dejjem izzomm il-pussess u l-proprjeta` tal-

bitha li maghha bniet u annettiet ukoll ghall-abitazzjoni taghha l-kamra numru 1, North Street Mellieha."

Izda kif gja issemma fuq la l-konvenuta ghazlet li tasserixxi titolu ta' propjeta', [li ma irnexxilix tipprova] ma tistax issa taghzel li tmur fuq il-pussess. Kif inghad tapplika l-massima *melius est non habere titulum quam habere vitiosum.*

Dan iwassal ghall-fatt li l-konvenuti odjerni jiddetjenu l-ambjenti in kwistjoni bla ebda titolu validu fil-ligi u b'hekk huma obbligati jirritornaw l-istess lill-attrici.

E. KONKLUZJONIJIET:
Ghal dawn il-motivi tichad l-eccezzjoni tal-konvenuta.

Tiddikjara lill-konvenuta [ossija fuq min gew trasfuzi l-atti li hija kienet qeghda tokkupa l-ambjent ta' parti mill-fond numru 35, Parish Street, Mellieha, proprjeta` tal-attrici, b'semplici tolleranza.

Tikkundanna lill-istess konvenuta [ossija fuq min gew trasfuzi l-atti] sabiex fi zmien tliet xhur tizgombra mill-imsemmi ambjent tal-parti mill-fond numru 35, Parish Street, Mellieha, minnha okkupat, u tirrikonsenjah bl-accessorji kollha li hemm fih lill-attrici.

Salvi d-drittijiet ta' l-attrici ghad-danni eventwali, likwidabbli dawn id-danni f'gudizzju separat, u salvi azzjonijiet ohra kompetenti lill-istess attrici f'kaz illi fl-ambjent *in parola* l-konvenuta ikkagunat id-danni.

Bl-ispejjez kontra l-kovenuta [ossija fuq min gew trasfuzi l-atti].

< Sentenza Finali >

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