MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tat-30 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 768/2007

Cyril Edwin Buckland
vs
Martin Abdilla u Angela Abdilla

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrent li bih espona:

1. Illi b'kuntratt tat-28 ta' Frar 1978 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li kopja tieghu giet annessa u mmarkat bhala dokument A, huwa akkwista l-*Flat* 4 u l-*garage* bla numru mmarkat bl-ittra D, formanti parti minn *block* ta' appartamenti bla numru li llum l-appartament taghhom jismu 'Essex House' Block 4, fl-izvilupp maghruf bhala 'Gordon Estate' mill-artijiet Ta' Xtut f'Salina Bay, il-Qawra limiti ta' San Pawl il-Bahar, liema *block* imiss mit-Tramuntana ma' proprjeta` ta' Monica Mary Allpress u ohrajn u/jew l-aventi kawza taghhom fit-titolu, mil-Lvant ma' Triq ix-Xtut u mill-Punent ma' proprjeta` ta' Boyce De

Romer u ohrajn u/jew l-aventi kawza taghhom fit-titolu, kif soggett ghas-subcens annwu u perpetwu ta’ Lm40 u dan bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha;

2. Illi fost id-drittijiet illi l-attur akkwista huwa ghandu wkoll in komun mas-sidien l-ohra ta’ l-appartamenti u *garages* fil-progett ossija ‘Gordon Estate’ id-dritt fuq l-*access roads*, *open spaces*, *quays* u xatt il-bahar waqt li l-konvenuti cioe` s-sidien tal-proprjeta` sovrastanti ossija Flat 3, Block 4 Triq Tax-Xtut, il-Qawra ghandhom is-servitu` ossija d-dritt ta’ passagg biex jaccedu ghall-appartament taghhom, *garage* u bejt waqt li l-attur ghandu d-dritt li jwahhlu TV *aerial* fuq l-istess bejt u d-dritt ta’ access ghall-istess bjut biex jistallaw, isewwu u ghall-manutenzjoni ta’ l-istess *aerials* u tankijiet tal-ilma;

3. Illi ghalhekk il-proprjeta` tal-*forecourt*, tal-gnien, tas-*side garden* u tal-*back garden* fil-livell tal-pjan terran huwa proprjeta` tal-attur waqt li l-arja tal-bejt hija proprjeta` tal-konvenuti u dan kif soggetti ghas-servitu` ta’ passagg biex il-konvenuti jaccedu ghall-proprjeta` taghhom u ghas-servitu` ta’ l-atturi biex iwahhlu *aerial* tat-TV u tank tal-ilma fuq il-bejt tal-konvenuti u ghall-manutenzjoni ta’ l-istess u dan kif jirrizulta mill-istess kuntratt ta’ akkwist dokument A fil-process;

4. Illi l-fond tal-konvenuti li gie akkwistat sussegwentement ghal dak tal-attur, gie akkwistat bil-konfigurazzjoni tal-gonna u ta’ l-accessi kif inhuma llum u ma sar ebda varjazzjoni mill-akkwist tal-konvenuti ’l hawn;

5. Illi l-konvenuti jippretendu li huma co-sidien tal-*forecourt* li jaghti access lill-garaxxijiet kif ukoll tal-gnien, *side garden* tal-Block numru 4 fi Triq tax-Xtut, il-Qawra u li jistghu jingumbraw l-istess *forecourt* kif ukoll jaghmlu uzu mill-gonna in kwistjoni;

6. Illi din il-proprjeta` tal-*forecourt*, tal-gnien, tas-*side garden* u tal-*back garden* kienet ilha fil-pussess ta’ l-attur mill-akkwist tieghu, dejjem ha hsieb l-istess gnien, kif ukoll bena gewwa l-istess gnien serra ossija fil-parti ta’

wara ta’ l-istess gnien kif ukoll ghamel dak kollu li huwa mehtieg ghall-istess gonna tul iz-zmien;

7. Illi s-sidien ta’ l-appartamenti sovrastanti antecedentement ghall-konvenuti qatt ma ippretendew li l-forecourt, il-gnien, *side garden* u *back garden* fl-imsemmi Block 4, Triq ix-Xtut, il-Qawra huwa proprjeta` taghhom imma dejjem ippretendew li ghandhom dritt ta’ access li jwassalhom ghall-appartament taghhom li qatt ma gie michud mill-attur imma huma l-istess konvenuti li qed jingumbraw l-istess *forecourt*, proprjeta` ta’ l-attur kif ukoll jittentaw li jcahhduh mill-proprjeta` tal-gonna;

8. Illi l-konvenuti odjerni jippretendu li huma ko-sidien ta’ dan il-*forecourt*, gnien, *side garden* u *back garden* fl-imsemmi *Block* 4 Triq tax-Xtut, il-Qawra billi qed jippretendu li jipparkjaw il-karozzi taghhom fuq l-istess *forecourt* kif ukoll billi qed jaqilghu kull sinjal li jindika li l-proprjeta` tal-gonna hija esklussivament ta’ l-atturi u mhux tal-konvenuti pero` soggetta ghad-dritt ta’ passagg favur l-istess konvenuti;

9. Illi diga’ kien hemm sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Civili, Citazz. nru. 811/01 fl-ismijiet “**John Cachia *et* vs Emmdor Limited *et***” deciza fis-27 ta’ Gunju 2005 f’appartament simili ghal dak tal-kontendenti fl-istess Triq tax-Xtut, il-Qawra fejn gie dikjarat illi l-proprjetarju ta’ l-appartament sov’vrastanti m’ghandux jingombra l-*forecourt* ta’ l-istess *block* ta’ appartamenti, liberu minn kull ingombru;

10. Illi b’ittra ufficjali tal-4 ta’ Mejju, 2007 l-atturi interpellaw lill-konvenuti biex ma jingumbrawx l-istess *forecourt* b’karozzi u/jew vetturi ohra u biex ihallu l-istess *forecourt* liberu u wkoll biex ma jippretendux l-ebda dritt ta’ proprjeta` fuq il-*forecourt*, il-gnien, is-*side garden* u l-*back garden* tal-istess blokk ta’ appartamenti ossija Block 4 Triq tax-Xtut, il-Qawra;

Ir-rikorrent talab lill-Qorti:

1. Tiddikjara u tiddeciedi li l-*forecourt*, il-gnien, *side garden* u *back garden* tal-blokka ta' appartamenti numru (4) fi Triq tax-Xtut, il-Qawra fil-livell tal-pjan terran hija proprjeta` ta' l-attur soggett ghad-dritt ta' passagg tal-konvenuti biex jaccedu ghall-appartament taghhom fil-livell sovrastanti ghall-*garages* u ghall-appartament numru (4) Essex House, Triq tax-Xtut, il-Qawra;

2. Tordna lill-konvenuti li fl-ebda waqt u taht l-ebda cirkostanzi huma m'ghandhom jingumbraw l-istess *forecourt* fi Block 4, Triq tax-Xtut, il-Qawra b'karozzi u/jew vetturi ohra u/jew xort'ohra ghandhom ihallu l-passagg liberu ghall-access ta' l-istess *forecourt*;

3. Tawtorizza lill-attur li f'kaz li l-konvenut ma jhallix l-istess *forecourt* liberu minn kull ingombru ta' karozzi u/jew vetturi ohra u/jew xort'ohra huma awtorizzati biex jipprocedu sabiex jirrendu l-*forecourt* liberu u accessibbli minn kull xkiel u dan a spejjez ta' l-istess konvenuti.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficjali ta' l-4 ta' Mejju, 2007 u l-ittra legali tas-17 ta' Novembru, 2006 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista ta' xhieda u d-dokumenti prezentati mill-attur.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimati li biha esponew:

1. Illi fl-ewwel lok il-porzjoni ta' art ossija l-*forecourt*, *side garden* u *back garden* li jinstabu f'Block 4, Gordon Estates, Ta' Xtut, Qawra hija proprjeta` komuni indiviza bejn l-atturi u l-konvenuti in kwoti ugwali kif jidher b'mod l-aktar palezi mill-kuntratt ta' akkwist tal-fond proprjeta` ta' l-attur ossija "Essex House" li tinstab fl-ewwel sular ta' l-istess *block* (anness u mmarkat Dok MA1), u mill-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti (anness u mmarkat Dok MA7) kif ukoll mill-kuntratti l-ohra kollha tal-akkwist tal-mezzanini li jinstabu gewwa Gordon Estates,

Ta' Xtut, Qawra, liema kuntratti ser jigu ezebiti waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi subordinatament ghal dak sueccepit, l-attur huwa biss ko-proprjetarju mal-konvenuti ta' l-imsemmija proprjeta` u ghaldaqstant ma jistax jivvanta drittijiet petitorji ta' proprjetarju uniku ta' l-istess proprjeta`, inkluz agir klandestin li jehtieg il-kunsens tal-koproprjetarji l-ohra;

3. Illi minghajr kull pregudizzju ghas-sueccepit il-kuntratti kollha tal-proprjetajiet l-ohra ezistenti f'Gordon Estates (kif jidhru mill-annessa pjanta tal-progett immarkata Dok MA2), "l-*access roads*, *open spaces*, *quays and shore*" huma proprjeta` komuni mhux biss tal-attur u l-konvenuti, izda tas-sidien **kollha** tal-proprjetajiet ossija l-mezzanini u l-garaxxijiet li jinstabu gewwa l-istess "Gordon Estates", li jidher fl-*Aerial photographs* mahrugin mill-MEPA u mmarkati Dok MA4 u MA5;

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, il-konvenuti qatt ma ingumbraw il-*forecourt* ta' l-istess proprjeta`, u dejjem gabu ruhom bl-aktar mod korrett fil-konfront ta' l-attur bhala koproprjetarji; illi kien l-attur stess li cahad lill-konvenuti mill-godiment ta' porzjon tal-*back garden* tal-imsemmija proprjeta' permezz ta' kancell illi huwa ghamel minghajr il-kunsens taghhom;

5. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista ta' xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimati.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet lix-xhieda bil-gurament.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Il-Qorti ezaminat id-dokumenti esebiti (li fil-fehma ta’ l-istess Qorti hemm diversi li ma humiex relevanti), kif ukoll id-depozizzjonijiet.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Talbiet u eccezzjonijiet:

Illi din il-Qorti hi obbligata li thares primarjament lejn it-talbiet attrici u r-risposta ta’ l-intimati. It-talbiet attrici li jinstabu naturalment wara l-premessi jitkellmu biex il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li l-*forecourt*, il-gnien, *side gardener* u *back garden* tal-blokka ta’ appartamenti numru 4 ... fil-livell tal-pjan terran hija proprjeta` tar-rikorrent suggetta ghad-dritt ta’ passagg ta’ l-intimati. It-talbiet jinkludu ordni li l-konvenuti huma ma jingumbrawx l-istess *forecourt* kif ukoll ghal awtorizzazzjoni lir-rikorrent li f’kaz li l-intimat ma jhallix l-istess *forecourt* liberu biex jipprocedu biex jirrendu l-istess *forecourt* liberu.

L-intimati insistew li l-proprjeta` msemmija hija wahda komuni indiviza bejn l-atturi u l-konvenuti fi kwoti ugwali kif jidher b’mod l-aktar palezi mill-kuntratt ta’ akkwist kemm ta’ l-attur kif ukoll tal-konvenut (Dokumenti MA1 u MA7) oltre ta’ kuntratti ohra ta’ l-akkwist tal-mezzanini li jinsabu gewwa Gordon Estates. Infatti l-intimati jinsistu li l-attur huwa biss ko-proprjetarju, ma jistax jivvanta drittijiet petitorji ta’ proprjetarju uniku ta’ l-istess proprjeta`.

Ma hemmx dubju li min-natura tat-talbiet it-talba hija petitorja u certament mhux ta’ xi spoll kif diversi drabi pprova r-rikorrent jindirizzaha fuq dawk il-binarji meta ikkwota sentenzi bazati fuq l-elementi ta’ spoll.

D2. Fatti tal-kawza:

Ir-rikorrenti Buckland xtraw u akkwistaw il-proprjeta` taghhom permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-28 ta’ Frar 1978 liema kuntratt jinsab a fol 5 *et seq* tal-process, fejn jirrizulta fl-imsemmi kuntratt is-segwenti kliem li jinsab a fol 7 tal-process:

“*Purchasers shall enjoy use in common with the other owners of all the flats and garages in the project, over access roads, open spaces, quays and shores, they suffer*

the easement required for purchasers of second floor flats to reach their flats, garages and roof, and enjoy the right to affix television aerials on the roof, and right of access to such roofs for installation repair and maintenance of such aerials and water tankage."

L-intimati akkwistaw il-proprjeta` taghhom kif jidher mid-Dokument MA7 permezz ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Cachia Zammit tas-26 ta' Settembru, 2001.

D3. Natura tat-talbiet attrici:

It-talba attrici hija ghal dikjarazzjoni li proprjeta` hija tar-rikorrenti u biss suggetta ghall-uzufrutt ta' l-intimati, waqt li l-intimati jikkontendu li l-proprjeta` msemmija hija wahda komuni indiviza bejn ir-rikorrenti u l-intimati fi kwoti ugwali. Hawn ghandna l-kaz klassiku tal-petitorja, spiss riferuta bhala l-*actio diabolica*.

Illi dwar l-*actio rei vendicatoria* jinghad li l-estremi taghha huma li l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa akkwista 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, il-prova trid tkun pjena u konvincenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatorja m'ghandux bzonn jaghmel ebda prova 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 vendicatoria* 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, moghtija 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);…"

<u>D4. Kontenzjoni tar-rikorrenti:</u>

Ir-rikorrenti jaghmlu hafna referenza ghall-proceduri konnessi ma' spoll u anke kkwotaw sentenzi f'dan ir-rigward. Izda hemm differenza enormi bejn l-*actio spolii* u dik *rei vendicatoria*. Dan jidher car bizzejjed minn dak imsemmi taht id-"D3" hawn fuq.

Inoltre r-rikorrenti jirreferu ghall-affidavit ta' Cyril Edwin Buckland fejn dejjem gawdew bhala sidien id-*drive in* u s-*side gardens* u l-*back garden* fejn anki bnew *garden shed* u xatba u ghamlu bhala estensjoni, sabiex jistghu jaccedu ghall-*back garden* taghhom li bnew fil-gnien taghhom. Jirrizulta mill-affidavit ta' Cyril Buckland ritratti antiki mehudin fis-sebghinijiet tas-*side gardens*. Ir-rikorrenti sostnew li dejjem agixxew bhala s-sidien ta' dawn il-gonna ma' genb il-kumpless taghhom, *nonostante* d-diversi sidien li gew qabel Abdilla fil-*maisonette* sovrastanti gol-kumpless numru erba' (4).

Izda l-azzjoni li ittentaw ir-rikorrenti kif imposta hija dik li hi u ma jistax l-istess rikorrenti jipprova juza xi element ta' preskrizzjoni f'din in-natura tal-kawza specjalment meta ma tigix sollevata. In-natura tal-kawza hi li hi u ma tistax tigi znaturalizzata.

Ir-rikorrenti jikkontendu li l-intimati ghandhom servitu` ta' dritt ta' passagg u li allura hu ovvju li m'ghandhomx il-proprjeta` tan-nofs indiviz. Hafna mill-bazi ta' l-argument kien imsejjes fuq il-kliem li jinstab fil-kuntratt ta' akkwist taghhom ossija *"they* (l-intimati) *suffer the easement required for purchasers of second floor flats to reach their flats"*. Dan huwa logiku izda mkien ma saret il-prova li l-art imsemmija fil-fatt hija tar-rikorrenti.

L-intimati jispjegaw dan il-kliem hekk:
"Illi mill-analizi li saret tal-pjanta (immarkata Dok MA2) tal-progett "Gordon Estates", wiehed jista' facilment japprezza illi tenut kont li dan il-progett gie zviluppat aktar minn hamsin (50) sena ilu, il-kuncett warajh kien avvanzat hafna ghal zmienu u aktar jixbah il-kuncetti kontemporanji ta' zvilupp li rajnha f'pajjizna f'dawn l-ahhar snin, bhalma sar gewwa Fort Chambray, fejn grupp ta' residenzi jinbena fuq medda art li fiha jgawdu l-ispazzji lkoll, minflokk il-kuncett restrittiv bhalma hu dak ta' blokk appartamenti ordinarju…

Illi qed issir riferenza ghall-*aerial photograph* immarkata "Dok MA5". Din turi precizament is-sit kollhu ta' "Gordon Estates", li jikkonsisti f'hdax-il (11) blokka ta' erba' appartamenti jew mezzanini identici kull wiehed. Juri bic-car ukoll dawk il-partijiet miftuha bejn kull blokka, maghrufa bhala *open spaces,* kif ukoll il-*quays and shores* li ghalihom jaghmlu rifernza kull kuntratt ta' xiri ta' dawn il-proprjetajiet."

Izda fil-fehma tal-Qorti biex l-attur jipprova dak li talab irid inekwivokabbilment ikun hemm il-prova tal-proprjeta` li tappartjeni lir-rikorrent. Wiehed ma jistax jakkwista l-proprjeta` billi f'kuntratt jigi inserit il-kliem fuq kwotat u cioe` *"they suffer the easement required for purchasers of*

second floor flats to reach their flats". Huwa veru li xi whud mill-*open spaces* baqghu forma ta' *drive in* li ma tinfed imkien, waqt li xi whud ohra, inkluz dawk in dizamina, gew ikkonvertiti f'gonna, bil-hamrija u bil-passaggi ghar-rigel tal-konkos.

Il-fatt li r-rikorrent ghamel diversi xogholijiet u uza dawn l-*open spaces uti dominus* ma jwasslux biex ir-rikorrent jinghata titolu legali ta' proprjeta` fuqhom mill-mod kif gie formulat ir-rikors guramentat.

E. KONKLUZJONIJIET:

Illi sfortunatament fil-kaz in ezami giet moghtija wisq importanza lill-elementi ta' pussess u spoll u ma gewx ibbazati fuq il-provi tat-titolu li kienet il-fulkru tar-rikors guramentat. Kien propju dan li tawwal ferm il-process izda li ghall-iskopijiet tal-kawza dak li l-Qorti kellha tezamina hija l-elementi ta' l-*actio vendicatoria*. Fil-fehma tal-Qorti l-attur ma rnexxilux jipprova t-titolu li ibbaza fuqu u ghalhekk tilqa' l-eccezzjonijiet sollevati mill-intimati kif inghad fuq u fl-istess hin ghalhekk tichad it-talbiet rikorrenti.

Spejjez kontra r-rikorrenti.

< Sentenza Finali >

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