MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

PAUL COPPINI

Seduta tat-13 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 49/1994/1

William Portelli

vs

Peter Paul Portelli

Il-Qorti,

Rat iċ-Ċitazzjoni li permezz tagħha l-attur, wara li ppremetta :

Illi l-attur huwa proprjetarju tal-art imsejħa "Ta' Majsa" sive "tal-Ħanak" fil-limiti tan-Nadur Għawdex tal-kejl superfiċjali ta' ċirka elf mija u tletin meru kwadru (1130m^2) u konfinanti mil-Lvant ma' entrata. Tramnuntana ma' beni tal-konvenut Peter Paul Portelli kif ukoll mill-Punent, akkwista mill-attur permessi pemezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo tas-17 ta' Ġunju 1987;

Illi għalkemm il-konfii ta' bejn din l-art u dik tal-konvenut kfi ġia' ġew stabbiliti sa mil-qedem, reċentement u preċiżament fis-27 ta' Settembru 1993 il-konvenut qabad u bena ħajt diviżorju spustat għal fuq il-proprejta' tal-attur madwar tlett pulzieri (3") matul l-għalqa kollha;

Illi għalkemm ġie bonarjament interpellat mill-attur sabiex jerġa' jpoġġi l-ħajt diviżorju għal fuq il-linja medjana, il-konvenut baqa' inadempjenti.

Talab lill-konvenut jgħid għaliex m'għandiex din il-Qorti:

1. Tordna r-rivendikażżjoni favur l-attur tal-parti mill-art fuq imsemmija usurpata u meħuda mill-konvenut;

2. Tistabbilixxi mill-ġdid il-konfini veri u reali tal-proprjeta' tal-attur fuq imsemmija fin-naħa jew naħat li tikkonfina mal-proprjeta' tal-konvenutl;

3. Tordna lill-konvenut jaqla' l-ħajt diviżorju u jerġa' jpoġġih fuq il-linja diviżorja stabbilita skond it-talba preċedenti;

4. Fin-nuqqas tordna lill-istess konvneut jagħmel huwa stess a spejjeż tal-attur ix-xogħolijiet meħtieġa sabiex il-ħajt diviżorju mibni mill-konvenut, jinqala' u jerġa' jitpoġġa fuq il-linja diviżorja;

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-konvenut għas-subizzjoni.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur, konfermata bil-ġurament tiegħu.

Rat in-Nota ta' l-Eċċezzjonijiet tal-konvenut li permezz tagħha eċċepixxa :

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur u dan għaliex fl-ewwel lok mhux veru illi l-esponenti bena xi ħajt diviżorju bejn il-proprjeta′ tiegħu u dik tal-attur tul l-għalqa kollha kif jallega l-attur; fit-tieni lok mhux veru illi b′xi ħajt simili l-esponeneti użurpa xi parti żgħira kemm hi żgħira mill-proprjeta′ tal-attur;

2. Illi fit-tielet lok, u mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-entita′ żgħira tal-art allegatament okkupata mill-konvenut bil-bini tal-ħajt ma tiġġustifkax r-rivendikażżoni ta′ din il-parti tal-art favur l-attur iżda jekk verament tinsab xi parti simili, (ħaġa li l-esponenti jsostni illi ma jistax ikun), għandhom jiġu applikati id-disposizzjonijiet tal-artikolu 571 tal-Kodiċi Ċivili, aktar u aktar meta l-art de quo hija waħda purament agrikoa u mhux fabbrikabbli;

3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenut maħlufa minnu.

Rat id-digriet tagħha tal-10 ta′ Ġunju 1994 fejn innominat lill-A.I.C. Guido Vella bħala perit tekniku f′din il-kawża.

Rat id-digriet tagħha tat-8 ta′ Jannar 2002 fejn innominat lill-Avukat Dottor Joseph Grech bħala perit legali biex jassisti lill-parit tekniku.

Rat ir-relazzjoni tal-periti ġudizzjarji li tinsab a fol. 156 - 168 tal-proċess, li ġiet minnhom ippresentata fis-16 ta′ Ġunju 2010 u konfermata fis-26 ta′ April 2011 mill-perit tekniku, u waqt l-eskussjoni tat-18 ta′ Mejju 2011 mill-perit legali.

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' April 2012 fejn, wara talba tal-attur għall-ħatra ta' periti addizzjonali, innominat lill-Avukat Dottor Kevin Monpalao bħala perit legali, u lill-A.I.C. Valerio Schembri u lil Vincent Ciliberti bħala periti tekniċi.

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizjonali ppresentata fit-13 ta' Gunju 2013 u maħlufa fil-31 ta' Ottubru 2013 mill-perit legali, u fis-7 ta' Mejju 2014 mill-periti tekniċi.

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

Rat id-digriet tagħha tad-19 ta' Mejju 2013 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

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

Ikkunsidrat:

Din hija kawża rivendikatorja fejn l-attur qed jitlob, fost ħwejjeġ oħra, dikjarazzjoni li għandu drittijiet ta' proprjeta' fuq biċċa art allegatament użurpata mill-konvenut, meta dan bena ħajt fil-ġenb ta' ġiebja li għandu fil-għalqa tiegħu, b'tali mod li sposta l-linja diviżorja bejn l-għelieqi rispettivi b'xi tliet (3) pulzieri.[1]

Dwar din l-azzjoni il-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi:

[1] Ara r-ritratt esebit a fol. 8 tal-process, li fih jidher l-attur, b'hajt tas-sejjieh għoli fuq naha u l-giebja tal-konvenut fuq in-naha l-ohra

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

1.Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta',consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto….

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

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

Del resto la prova della proprieta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente dove trattisi di rivendicare un dominio antico.

Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[2]

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

*"…. L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju,ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – '**melior est conditio possidentis**'. Ġie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935,Kollez.Vol.XXIX.II.488). 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**'. Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez.XXXII.I.282; XXXIII.II.266; XXXV.I.518; XXXVII.I.105;"*[3]

Hekk ukoll ingħad illi:

---

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

[3] Appell Civili:Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg:17.11.1958;Kollez.vol.XLII.pt.I.p.575

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

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

A bażi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenut mhuwiex jeċċepixxi titolu ta' proprjeta', l-oneru tal-prova jaqa' fl-ewwel lok fuq l-attur li jrid jipprova inekwivokament it-titolu tiegħu.

In sostenn tal-pretensjoni tiegħu l-attur jistrieħ fuq kuntratt li permezz tiegħu huwa xtara *"biċċa raba' imsejha 'Ta'Majża' sive 'ta' Ħanak', limiti Nadur, Gozo, tal-kejl ta' ċirca elf mija u tletin metri kwadri u konfinanti mill-lvant ma' entrata, mit-tramuntana ma' beni ta' Peter Portelli kif ukoll mill-punent…".* [5] Ipproduċa wkoll lil huh Paul Portelli, [6] lill-oħtu Rita Portelli,[7] biex jikkonfermaw li Peter Paul Portelli kellu art tmiss ma' dik tiegħu, u li dan tal-aħħar kien bena ħajt fuq il-ġiebja, b'tali mod li nvada l-art tal-attur.

Ma' l-ewwel daqqa' t'għajn, id-deskrizzjoni tal-art tal-attur mogħtija fuq dan il-kuntratt, timmilita kontra t-teżi tiegħu, u dan għaliex wieħed mill-irjiħat huwa mogħti bħala entrata. Issa, kif jidher mir-ritratt esebit

---

[4] Giuseppi Abela vs John Zammit:P.A.16.5.1963
[5] Ara kopja ta' dan il-kuntratt, esebita bhala Dok.A flimkien mac-citazzjoni, a fol. 6 – 7 tal-process
[6] Ara affidavit tiegħu a fol. 50
[7] Ara affidavit tagħha a fol. 56

mill-attur,[8] il-ġiebja tal-konvenut tmiss proprju ma' dak li x'aktarx huwa passaġġ li jifred l-għalqa tal-attur, li qegħda f'livell iżjed għoli minn dan il-passaġġ, mill-ġiebja tal-konvenut. Il-kompitu tal-periti nominati kien għalhekk biex jistabilixxu jekk dak li jidher li huwa passaġġ, kienx l-"entrata" msemmija fil-kuntratt, inkella kienx qiegħed x'imkien ieħor fejn allura kien jifforma parti ntegrali mill-proprjeta' tal-attur.

L-ewwel perizja kienet inkonklussiva għall-aħħar, u la ġiet stabilita l-estensjoni tal-art tal-attur, u wisq inqas jekk il-ħajt tal-ġiebja kienx invada xi parti minnha.[9]

Il-perizja perizjuri, wara li saru l-iskavazzjonijiet neċessarji, stabiliet illi l-ħajt il-ġdid tal-ġiebja li dwaru qed jilmenta l-attur, kien tassew ħareġ 'l barra iżjed mill-pedamenti oriġinali tal-ħajt ta' lqugħ tal-istess ġiebja fuq in-naħa fejn dan imiss ma' dak li jidher huwa passaġġ, imma billi ma kienx possibbli għalihom li jiddeterminaw l-estensjoni tal-art tal-attur, u jekk din kienitx tinkludi dan il-passaġġ, minħabba nuqqas ta' provi, it-talbiet tiegħu ma setgħux jiġu milqugħa.[10]

L-attur jikkontendi fin-Nota tal-Osservazzjonijet tiegħu li l-periti addizzjonali, u partikolarment il-perit legali, kemm il-darba ma ġiex ippruvat id-dominju tal-attur, messu eżamina wkoll jekk it-talbiet tiegħu setgħux jintlaqgħu a bażi tal-*actio publiciana*.

Huwa minnu illi jidher li f'xi każijiet remoti din l-azzjoni ġiet dikjarata ammissibbli fis-sistema ġuridika tagħna, għalkemm teżisti kontroversja fid-dottrina f'dan ir-rigward.[11] Infatti ntqal illi:

---

[8] A fol.8
[9] Ara konkluzjonijiet a fol. 166 - 168
[10] Ara konkluzjonijiet a fol. 294
[11] ara L.Borsari: Commentario del Codice Civile Italiano 1872, vol.II.pag.157

"*Azione rivendicatoria e publiciana si possono cumulare - le disposizioni dell'Ord. No.VII del 1868 non le hanno abolite - in difetto di titolo, la prova del dominio o del posseso e' permesso con ogni altro mezzo legale.*" [12] u

"*Fid-Dritt Ruman, kien hemm, minbarra minn l-actio reivendicatoria, li għaliha meħtieġa l-prova tad-dominju f'min iqanqalha, ukoll l-actio publiciana li għaliha hija meħtieġa l-prova biss ta' pussess f'min iqanqalh aħjar mill-pussess ta' l-imħarrek. Milli jidher, l-actio publiciana mhux biss għadha sseħħ fostna, iżda tista' tingħaqad f'ċitazzjoni waħda ma' l-azzjoni rivendikatoria.*" [13]

Ġie mfisser illi fid-dritt Ruman: "*Quest'azione fu conceduta a chi non aveva posseduto una cosa si lungamente da usucapirla, ma che si trovava in condizione di usucapirla: allora il possessore era trattato dal pretore, come se avesse compiuta l'usucapione. Lo scopo e gli effetti della publiciana erano identici a quelli della rivendicazione… Tuttavia le due azioni differivano in cio' che l'attore nella rei vindicatio doveva provare il suo diritto di proprieta' , mentre nella publiciana bastava che provasse il giusto titolo del suo possesso, per cui si trovava in condizione di potere usucapire… L'azione publiciana era aċċordata non soltanto avverso il possessore senza titolo, ma altresi' contro il vero proprietario…*" [14]

Kif rajna għalhekk din l-azzjoni kienet tagħti protezzjoni lill-pussessur li ma jkunx għadu akkwista titolu ta' proprjeta' bis-saħħa tal-preskrizzjoni, biex jerġa' jirriakkwista l-pussess mingħand min ikun ħadulu. Issa fil-każ in eżami l-attur ma jridx biss li jerġa' jigi reintegrat fil-pussess ta' biċċa mill-art tiegħu, imma qiegħed addirittura jitlob ir-rivendika tagħha. Għalhekk l-*actio publiciana* setgħet, f'każ favorevoli għall-attur, terġa' tagħtih biss il-pussess u mhux ukoll li tiddikjarah proprjetarju, kif appuntu qed jitlob l-attur li jsir fil-kawża presenti.[15]

---

[12] Michele Attard nomine vs Felice Fenech: Appell. 28.04.1875, kollez. Vol. VII.390
[13] Alosia Fenech et. vs Francesco Debono et.: Prim'Awla: 14.05.1935
[14] E.Pacifici-Mazzoni 3za ed.1884 vol.III. nota a pag.208
[15] Ara f'dan is-sens ukoll ir-risposti in eskussjoni tal-perit legali Dr. Mompalao a fol.303

Wara li kienu rrelataw il-periti addizzjonali, l-attur reġa' ppresenta kopja tal-kuntratt ta' akkwist tiegħu, din id-darba b'kopja tal-pjanta annesa ma' dak il-kuntratt inkluża.[16] Apparti l-fatt li l-attur qatt ma ġie awtorizzat jippreżenta dan id-dokument wara li l-istadju tal-provi kien ilu żmien li ngħalaq, il-Qorti, in vista tan-natura piuttost teknika tal-każ, ma setgħet tagħmel xejn dwaru ġialadarba lanqas ma kien hemm ebda talba biex il-proċess jiġi rimess lill-periti addizzjonali sabiex in vista tal-istess pjanta, jaraw jekk kienx il-każ li jbiddlu l-konklużjonijet tagħhom.

F'dawn iċ-ċirkostanzi, il-Qorti ma jibqagħlha ebda għażla għajr li tikkonferma r-relazzjoni tal-periti addizzjonali u fin-nuqqas ta' provi suffiċjenti, tiċħad it-talbiet tal-attur.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-attur.

< Sentenza Finali >

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

[16] Ara Dok.PW 1 a fol.310 -312