MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-23 ta' Mejju, 2003

Citazzjoni Numru. 803/1999/1

South Project Company Limited
versus
Angelo Borg

Din hija azzjoni revindikatorja.

I`-`itazzjoni tg]id illi b'ittra mibg]uta mill-avukat tal-konvenut fit-2 ta' Marzu 1999, is-so`jetà attri`i kienet mg]arrfa illi l-konvenut g]andu pretensjoni li huwa s-sid ta' bi``a art. Is-so`jetà attri`i trid "te]les" minn din il-pretensjoni tal-konvenut billi hi kienet xtrat dik l-art b'kuntratt tal-25 ta' Mejju 1996 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar ming]and *A & A Petroni Limited*, li kienet xtrat l-istess art ming]and Corinne Ramsay b'kuntratt tad-19 ta' Settembru 1989 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri.

Is-so`jetà attri`i g]alhekk fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti tg]id illi hija s-sid ta' l-art f'}a\ |abbar mag]rufa b'*Hanut is-Sbih*, li hija akkwistat bil-kuntratt tal-25 ta' Mejju 1996, imsemmi fuq. Qieg]da titlob ukoll l-ispejje\, fosthom dawk ta' erba' ittri.

Il-konvenut ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. qabel xejn is-so`jetà attri`i g]andha tg]id fuq liema dispo\izzjoni tal-li[i qieg]da tibni l-azzjoni tag]ha;
2. il-kuntratt tal-25 ta' Mejju 1996 ma jag]ti ebda indikazzjoni tal-provenjenza ta' l-art li dwarha saret il-kaw\a u g]alhekk dak il-kuntratt ma hux "konformi mal-Kodi`i ~ivili";
3. l-art ilha proprjetà tal-familja tal-konvenut g]al aktar minn]amsin sena bis-sa]]a ta' kuntratt tas-17 ta' Marzu 1946 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut; u
4. billi l-art ilha f'idejn il-konvenut u l-familja tieg]u g]al dawn l-a]]ar erbg]a u]amsin sena, u s-sidien ta' qabel ma]adu ebda azzjoni kontra l-konvenut, huwa kiseb il-proprjetà bis-sa]]a tal-preskrizzjoni akkwi\ittiva.

Jekk taqra `-`itazzjoni li biha s-so`jetà attri`i fet]et din il-kaw\a g]all-ewwel ta]seb illi l-azzjoni hija wa]da ta' jattanza, sakemm tasal g]at-talba li hija talba li ssir f'azzjoni ta' revindikazzjoni u mhux ta' jattanza. Jidher illi din l-ambigwità wasslet lill-konvenut biex iressaq l-ewwel e``ezzjoni tieg]u.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tag]ha wkoll is-so`jetà attri`i qalet illi hija "trid te]les" mill-pretensjoni tal-konvenut fuq l-art. X'aktarx illi s-so`jetà attri`i qieg]da tg]id hekk, u wkoll ifformulat i`-`itazzjoni bil-mod ambigwu msemmi fuq, sabiex tag]ti x'ta]seb illi l-azzjoni tag]ha ma hix wa]da revindikatorja. In-natura ta' l-azzjoni i\da to]ro[`ara mit-talba: is-so`jetà attri`i qieg]da tg]id illi hija sid u qieg]da titlob dikjarazzjoni li tassew hija sid. Dan ifisser illi, g]alkemm tippretendi li g]andha l-proprjetà, ma g]andhiex il-pussess ta' l-art li dwarha saret it-talba, g]ax min g]andu l-pussess ma g]andux g]alfejn jitlob dikjarazzjoni tal-qorti li huwa s-sid: il-pussess huwa prova bi\\ejjed tal-proprjetà — *possideo quia possideo*. Kieku tassew riedet "te]les" mill-pretensjoni ta' min ig]id li hu sid bla ma g]andu l-pussess, is-so`jetà attri`i kienet tmexxi bl-azzjoni ta' jattanza, biex l-oneru tal-prova kontra l-prezunzjoni tal-pussess tintefa' fuq il-parti l-o]ra. Fil-ka\ tallum ma setg]etx tag]mel hekk g]ax, kif deher ukoll waqt is-smig] tal-kaw\a, il-pussess qieg]ed mhux f'idejn is-so`jetà attri`i i\da f'idejn il-konvenut.

G]alhekk, minkejja l-g]a\la tal-kliem tas-so`jetà attri`i, il-qorti sejra tqis din il-kaw\a b]ala wa]da revindikatorja, bil-

konsegwenzi kollha li din i[[ib mag]ha fuq l-oneru tal-prova.
Kif qalet fin-nota ta’ osservazzjonijiet tag]ha, is-so`jetà attri`i fittxet illi tag]mel il-*probatio diabolica* li trid l-azzjoni revindikatorja billi tesebixxi l-kuntratt li bih xtrat hi u l-kuntratt li bih xtrat l-awtri`i tag]ha; qieg]da tistrie] fuq dawk il-kuntratti u ma ressqet ebda prova o]ra.
Biex tirnexxi fl-azzjoni revindikatorja dwar proprjetà immobbli trid turi titolu ori[inali g]all-proprjetà, *i.e.* titolu illi l-validità tieg]u ma tiddependix fuq it-titolu tal-prede`essur. Kuntratt ta’ xiri huwa biss titolu derivattiv: ma hux bi\\ejjed li turi li xtrajt; trid turi wkoll illi ming]and min xtrajt kien sid. Biex turi illi ming]and min xtrajt kien sid, mhux bi\\ejjed li turi illi kien xtara; trid turi wkoll illi xtara ming]and sid. Li hu me]tie[biex taqta’ din il-katina hu li turi illi l-art ilha f’idejk u f’idejn il-prede`essuri tieg]ek g]al \mien bi\\ejjed biex tikseb il-proprjetà bis-sa]]a ta’ l-u\ukapjoni, li hija titolu ori[inali g]ax tiddependi biss fuq il-pussess u \-\mien, u mhux fuq il-validità ta’ xi titolu pre`edenti.
Fil-ka\ tallum is-so`jetà attri`i ma wrietx illi l-pussess materjali ta’ l-art qatt kien f’idejha jew f’idejn il-prede`essuri tag]ha; wisq inqas ma wriet illi dak il-pussess kien kontinwu u bla interruzzjonijiet g]a\-\mien kollu li trid il-li[i.
Il-konvenut, min-na]a l-o]ra, wera illi g]andu l-pussess illum, u wera wkoll illi dan il-pussess beda b’titolu, li huwa kuntratt tas-17 ta’ Marzu 1946 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut. G]alhekk jista’ jinqeda bil-pre\unzjoni ta’ kontinwità li to]ro[mill-art. 529 tal-Kodi`i ~ivili:

529. Mill-pussess attwali ma titnissilx pre\unzjoni ta’ pussess fl-img]oddi,]lief jekk il-pussessur ikollu titolu; f’dan il-ka\, jekk ma ji[ix ippruvat il-kuntrarju, jing]add li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu.

Ladarba l-art ilha f’idejn il-konvenut u l-prede`essuri tieg]u g]al aktar minn tletin sena, kull azzjoni li sid l-art seta’ qatt ressaq kontra tieg]u waqg]et bi preskrizzjoni, kemm dik ta’ g]axar snin ta]t l-art. 2140 tal-Kodi`i ~ivili, g]ax ma ntweriex illi l-konvenut jew l-awturi tieg]u kienu *in mala fide*, kif ukoll dik ta’ tletin sena ta]t l-art. 2143.
Is-so`jetà attri`i tg]id ukoll illi l-konvenut ma fittixx li jwaqqa’ l-kuntratti li bihom hi u l-awtri`i tag]ha qabilha kienu xtraw l-art. G]all-konvenut, i\da, dawk il-kuntratti kienu *res inter*

alios actæ; sid li g]andu l-pussess ta' l-art tieg]u ma g]andux g]alfejn i]abbel rasu dwar kuntratti li jag]mel]addie]or sakemm hu jibqa' mhux molestat fil-pussess tieg]u. Terzi li jbieg]u l-art tieg]u bla ma jkollhom il-pussess tag]ha ma jag]mlu xejn li jibdel l-istat legali tas-sid: *nemo dat quod non habet.*

G]alhekk it-talba tas-so`jetà attri`i ma tistax tintlaqa', kemm g]ax ma ressqitx il-prova tat-titolu ta' proprjetà li tippretendi, kif ukoll g]ax f'kull ka\ kull titolu kontra l-konvenut waqa' bi preskrizzjoni.

Il-qorti g]alhekk taqta' l-kaw\a billi tilqa' l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenut u ti`]ad it-talba tas-so`jetà attri`i.

Is-so`jetà attri`i g]andha t]allas l-ispejje\ [udizzjarji kollha.

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