



MALTA

**QORTI TAL-MAGISTRATI
(GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI**

**MAGISTRAT DR.
PAUL COPPINI**

Seduta tas-26 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 109/1993/1

Dr. Alfred Grech għan-nom u in rappreżentanza tal-assenti Rainer Ortag u b'nota tal-24 ta' Novembru, 1994, Dr. Alfred Grech irrinunzja għal patroċinju tal-assenti Rainer Ortag, kif ukoll għal mandat tiegħu mingħand l-istess Rainer Ortag, (a fol 39) u b'nota tat-13 ta' Gunju 1995, Dr. Anton Refalo assumma l-atti tal-kawza għan-nom tal-assenti Rainer Ortag minflok Dr. Alfred Grech, (a fol 41), u b'nota tat-22 ta' Novembru 2000, Dr. Joseph Ellis assumma l-atti tal-kawza f'isem l-attur Stante illi huwa nħatar mandatarju tiegħu .

VS

Anna de Barro .

Il-Qorti ,

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

Illi permezz ta' kuntratt redatt fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-ewwel (1) ta' April, tas-sena elf disa' mija u tnejn u disgħin (1992) l-attur akkwista biċċa art imsejja "Tal-Kanun" fil-limiti tal-Għasri Għawdex tal-kejl ta' madwar mija u sebgħa u tletin punt deċimali erbgħa metri kwadri (137.4 m.k) konfinanti mit-tramuntana ma' proprjeta' tal-istess attur, mill-Majjistral u minn nofsinhar ma' proprjeta' tal-kumpanija "Gozo Consolidated Building Contractors Limited" soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' ħames liri Maltin (Lm5) fis-sena .

Illi l-attur kien akkwista din l-art mingħand il-kumpanija fuq imsemmija li minn naħa tagħha kienet akkwistata permezz ta' kuntratt ta' bejgħ pubblikat mill-imsemmi nutar fil-25 ta' Settembru elf disa' mija u wieħed u disgħin (1991) .

Illi sussegwentement il-konvenuta qabdet u daħlet f'din l-art u bdiet taħdimha u meta ġiet avzata sabiex tħalliha fil-liberu dispożizzjoni tal-attur il-konvenuta rispondiet fis-sens illi hija kienet akkwistatha permezz ta' att ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tat-13 ta' Frar elf disa' mija u tlieta u disgħin (1993) mingħand terzi persuni.

Talab lill-konvenuta tgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara li l-art fuq imsemmija msejja "tal-Kanun" fil-limiti tal-Għasri Għawdex tal-kejl ta' madwar mija u sebgħa u tletin punt deċimali erbgħa metri kwadri (137.4 mk) konfinanti mit-tramuntana ma' proprjeta' tal-istess attur, mill-majjistral u minn nofs inhar ma' proprjeta' tal-kumpanija "Gozo Consolidated Building Contractors Limited" hija proprjeta' tal-attur nomine .

2. Konsegwentement tordna r-rivendika tal-istess art a favur tal-attur nomine .

3. Tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta mill-art fuq imsemmija fi żmien qasir u perentorju li jigi prefiss .

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-konvenuta għas-subizzjoni .

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur nomine debitament mañlufa minnu .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta li eċċepiet illi :

Illi d-domandi attriċi huma nforndali fid-dritt u fil-fatt għaliex mhux veru li hija għandha fil-pussess tagħha xi proprjeta tal-attur nomine .

Illi fil-fatt bil-kuntratt tat-13 ta' Frar, 1993 atti Nutar Enzo Dimech hija akkwistat biċċa art ben delineata u maqsuma bil-qsami mill-art tal-attur nomine u għalhekk mhux veru illi qabdet u daħlet u hadmet xi biċċa art tal-attur nomine .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuta mañlufa minnha .

Rat id-digriet tagħha tas-6 ta' Novembru 1998 fejn innominat lill-avukat Dottor Joseph R. Micallef bñala perit legali sabiex jieñu konjizzjoni tat-talbiet attriċi fid-dawl ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta .

Rat id-digriet tagħha ta' l-20 ta' Ottubru 2000 fejn irrevokat l-inkarigu tal-perit legali li sadanittant kien lañaq ġie elevat għall-ġudikatura .

Rat l-atti l-oñra kollha tal-kawża, inkluži l-verbali tax-xhieda mismugħa, l-affidavits u d-dokumenti esebiti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur nomine qed jitlob :

(i) dikjarazzjoni illi l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni u okkupata mill-konvenuta hija proprjeta' tiegħu, u

(ii) konsegwentement ir-rivendika ta' l-istess art a favur tiegħu nomine .

L-azzjoni perçipita hija dik rivendikatorja . Dwar din l-azzjoni il-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi :

*“La proprietà ... e' un diritto assoluto . Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facoltà 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 rivendicatoria 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 proprietà e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprietà, che e' il fondamento della sua azione . Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprietà manchi all'avversario . Ove non riesca l'attore a provare la sua proprietà, 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 proprietà non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giustificazione 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 proprietà annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole :*

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

2. *Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprietà, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'antiorita' 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 proprietà puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico .

Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appoggio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali.”¹

Fl-applikazzjoni ta' dawn il-principji 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-principji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq*

¹ Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131 - 134, p. 207et seq. .

ligjiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935, Kollez. Vol. XXIX. Il. 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. Il. 266 ; XXXV. I. 518; XXXVII. I. 105;''²

Hekk ukoll ingħad illi :

“Rekwiziti għall-eżercizzju ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha .

*Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in kwantu 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”.*³

M'hemmx dubbju illi fil-każ in eżami għandna l-elementi ta' l-azzjoni rivendikatorja : (i) l-attur nomine li qed ippretendi li għandu titolu ta' proprjeta' fuq l-art in kwistjoni, u (ii) il-pussess da parti tal-konvenuta ta' l-istess art .

Rainer Ortag, ta' nazzjonalita' ġermaniża, kif rappreżentat f'dawn il-proċeduri mill-attur nomine, jibbaża l-pretensjoni tiegħu fuq kuntratt ta' xiri in atti Nutar Dottor Paul G. Pisani ta' l-1 ta' April 1992⁴ . Huwa xtara mingħand is-

² Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v. Giuzeppi Borg : 17.11.1958; Kollez.vol. XLII. pt. I. p. 575 .

³ Giuzeppi Abela vs John Zammit: P.A. 16.5.1963

⁴ Dok.A a fol. 6 - 7 tal-process

soċjeta' "Gozo Consolidated Building Contractors Limited" : **"a plot of land named 'Tal-Kanun' in the limits of Għasri, Gozo, measuring about one hundred and thirty seven point four square metres (137.4 sqm.) bounded on the north by property of Rainer Ortog, and on the northwest and south by property of the company"** . Ma ġietx esebita pjanta fuq dan il-kuntratt, imma saret referenza għall-pjanta⁵ annessa mal-kuntratt ta' akkwist da parti ta' l-istess soċjeta ta' l-istess art mingħand l-aħwa Aquilina.⁶

Minhabba pero' fl-eċċezzjoni tal-konvenuta illi hija l-proprjetarja ta' l-art in kwistjoni, a tenur tal-principji hawn fuq spjegati jmiss lilha, aktar mill-attur, li tipprova d-dominju fuq din l-art . Il-konvenuta qegħda tibbaża t-titolu tagħha fuq kuntratt ta' akkwist da parti tagħha ta' biċċa art wara d-dar tagħha, in atti Nutar Dottor Enzo Dimech tat-13 ta' Frar 1993, fejn jingħad testwalment illi kienet qed takkwista :

".... biċċa raba magħrufa bħala 'ta' Levaccia' sive 'tal-Kanun' fil-limiti ta' l-Għasri, Għawdex, tal-kejl ċirka tlett mija u ħamsa u sebgħin metri kwadri (375m.k.) konfinanti punent u nofsinhar ma' beni oħra tal-kompratriċi u lvant ma' beni ta' Carmelo Mizzi, libera u franka, bil-pussess vakant u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha, liema art tinsab murija bil-kulur oranġju fuq l-annessa pjanta markata 'A' "⁷

Din l-art il-konvenuta xtratha mingħand ċertu Salvu Mintoff, li kif jingħad fl-istess kuntratt, kienet ġiet f'idejh permezz ta' titolu oneruz in atti Nutar Francesco Refalo tad-9 ta' Mejju 1951⁸ . Qabel sar il-kuntratt, il-konvenuta ħadet ħsieb li jġu stabiliti l-konfini ta' l-art li kienet ser takkwista, billi sejñet fuq il-post lis-sid Salvu Mintoff, lil Carmelo Aquilina, li kien midħla sew ta' l-inħawi, billi għamel żmien twil jaħdem l-art adjaċenti u kien jaf fejn

⁵ Dok.B a fol.8

⁶ kuntratt in atti Nutar Dr. P. G. Pisani tal-25 ta' Settembru 1991; Dok. C a fol. 9 - 10 .

⁷ Dok. D a fol. 11 - 12 tal-process .

⁸ ibid.

huma l-qsami, u lis-surveyor Ganni Bonnici mill-uffiċċju ta' l-A.I.C. Joseph Dimech sabiex jimmarka l-istess konfini fuq il-post, u jirredigi pjanta għall-kuntratt propost . Għal dan l-aċċess kienu preżenti wkoll l-avukat Victor Bajada, Ignatius Attard u Lino Cefai, diretturi tas-soċjeta' "Gozo Consolidated Building Contractors Limited" li, kif rajna, xi żmien qabel kienu bieghu biċċa art fl-isets inħawi lil Ortag⁹ . Wara li xtrat din l-art, ipproċediet biex tibni ħajt tas-sejjeħ fuq il-qsami kif ġew indikati fuq il-post . Kif ra illi l-konvenuta kienet okkupata ukoll l-art li kien akkwista hu mingħand il-kumpanija msemmija, Ortag ipprotesta u, billi ma nstabet ebda soluzzjoni bonarja, pproċeda bil-kawża preżenti .

Minn eżami komparattiv tal-pjanta redatta minn Ganni Bonnici, annessa ma' l-att ta' akkwist tal-konvenuta,¹⁰ u l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist da parti tas-soċjeta' li mingħandha xtara Ortag,¹¹ huwa ovvju illi hemm "overlap" bejn iż-żewġ pjanti, tant illi l-art li suppost akkwista Ortag, hija nkorporata fl-intier tagħha fl-art tal-konvenuta . L-istess huwa iżjed evidenti fil-pjanta ppreżentata quddiem il-perit legali, fejn dan l-*overlap* ġie bordurat bil-kulur **aħdar**.¹²

Fil-fehma tagħha, ferm importanti għas-soluzzjoni ta' din il-problema, hija d-depożizzjoni ta' Francis Aquilina wieħed mill-istess vendituri fuq il-kuntratt ta' akkwist mill-kumpanija msemmija tal-biċċa art sussegwentement mibjugħa minnha lil Rainer Ortag . Dan ikkonferma quddiem il-perit legali illi :

*"L-għalqa li begħna dakinhar niftakarha sewwa għax kien ilni midħla tagħha u naf li kienet tintgħaraf minn egħlieqi l-oħrajn għax kien hemm il-qsami . L-għalqa ta' magħha, mir-riħ ta' nofsinhar, kienet ta' ċertu Salvu Mnitoff . **Il-qsami li kien hemm bejn l-egħlieqi meta begħna aħna***

⁹ ara deposizzjoni tal-konvenuta a fol. 139 .

¹⁰ Dok. SM a fol. 107 .

¹¹ Dok.B a fol. 8 .

¹² ara pjanta a fol. 154 verso

Ilum ġew mibdula b'ħajt u ngħid li dan hu mtella' eżatt fejn kien hemm il-qsami." ¹³

Huwa veru illi x-xhud kien qed jixhed b'referenza għall-kuntratt li bih Rainer Ortog xtara d-dar tiegħu fl-Għasri u l-art ta' warajha, li "*kellha kejl ta' żewġ sigħan*"¹⁴, imma għalieh dan kien l-uniku kuntratt li bieh ittrasferew l-art li kellhom l-aħwa Aquilina fl-inħawi u ma seta' jagħti ebda spjegazzjoni dwar il-kuntratt l-ieħor li permezz tiegħu inbiegħet l-art in kwistjoni wkoll lill-ġermaniz¹⁵. Infatti in kontro-ezami ikkonferma dak li xehdet il-konvenuta dwar l-għajnuna li talbet lil ta' Aquilina stess meta xtaqet tistabilixxi l-konfini : "*... zijuwi Karmnu mar mal-konvenuta fuq il-post biex juriha u lil Salvu Mintoff safejn kienet tasal l-art li konna begħna ... Qatt ma kellna problemi ma' Salvu Mintoff Dwar il-ħajt li tela' flok il-qsami, ngħid li dan qiegħed sewwa fejn kellu jkun.*" ¹⁶

Sinjifikanti wkoll il-kejl li jagħti l-istess Francis Aquilina ta' l-art li kellhom fl-inħawi . Isemmi żewġ sigħan biss, u cioe' 374.6 metri kwadri, mentri ż-żewġ *plots* li suppost bieghu f'okkazjonijiet separati l-aħwa Aquilina, iġibu flimkien : 336 m.k.¹⁷ + 137.4 m.k.¹⁸ = 473.4m.k. u cioe' 98.8m.k. iżjed !

Ta' min josserva imbagħad kif d-diretturi tal-kumpanija li mingħandha xtara l-art mertu tal-kawża, Rainer Ortog, baqgħu ma tawx spjegazzjoni sodisfaċenti għaliex :

1. jekk it-tieni biċċa art mibjugħa lil Ortog, kienet tassew tappartjeni wkoll lill-familja Aquilina, din ma nbiegħetx bħala parti ntegrali mill-art ittrasferita permezz ta' l-ewwel kuntratt; u

2. fl-okkazjoni illi ġew stabiliti l-konfini ta' l-art li kienet ser tixtri l-konvenuta, naqsu li jirreġistraw xi oppozizzjoni għall-fatt li bil-qsami kif kienu qed jiġu ndikati

¹³ ara depoċizzjoni ta' Francis Aquilina a fol. 150 .

¹⁴ ara Dok. PGP 3 a fol. 169 - 173 .

¹⁵ ara depożizzjoni ta' Francis Aquilina a fol. 150. .

¹⁶ ibid a fol 151

¹⁷ ara Dok. PGP 3 a fol. 172 .

¹⁸ ara Dok. PGP 4 a fol. 167 .

Kopja Informali ta' Sentenza

minn Carmelo Aquilina, z-ziju ta' l-istess vendituri tagħhom, kienet qed tiġi nvaża l-art li dawn kienu bieghulhom ftit qabel .

Għaldaqstant jirriżulta ampjament illi l-konvenuta irnexxielha tipprova illi għandha titolu ferm iżjed sod minn dak ta' l-attur nomine fuq l-art de quo . Il-konfini ta' l-art minnha mixtrija mingħand Salvu Mintoff ġew konfermati mill-istess vendituri ta' l-art adjaċenti preċedentement mibjugħa lil Rainer Ortag . Minn naħa l-oħra l-attur nomine naqas li jispjega kif kienu ġew stabbli l-konfini ta' l-art li tagħha qed jitlob ir-rivendika . F'tali ċirkostanzi għalhekk it-talbiet attriċi ma jistgħux jiġu milqugħa.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tiċċad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-attur nomine .

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----