MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2009

Citazzjoni Numru. 158/1995/1

Emmanuela Grima
Kemm f'isimha proprju u kif ukoll
f'isem u għan-nom ta' binha msiefer
ir-Referendu Coronato Grima;

Ir-Reverendu George,
Mario,
Emanuel,
Anton,
Josephine mart Charles Farrugia,
Paulene xebba,
Grace mart Philip Haber,
Maria Stella xebba, u
Carmen xebba, ilkoll aħwa Grima.

vs

Ganni Cordina

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew:

Illi l-attur huma l-proprjetarji ta' porzjon art mit-territorju magħruf bħala "Ta' Għajn il-Kbira" fil-limiti ta' Victoria, Għawdex, bil-kejl superfiċjali ta' madwar elf u erbgħa u tletin metri kwadri (1034 m.k.) u tmiss mill-punent ma' beni tal-aħwa Spiteri, mill-lvant mas-suċċessuri fit-titolu ta' Dottor Victor Bajada u John Debrincat u minn nofsinhar in parti ma' Triq Wied Siekel u in parti ma' beni tas-suċċessuri fit-titolu tal-istess Dottor Victor Bajada u John Debrincat u mit-tramuntana in parti ma' beni tal-konvenut.

Illi din l-art kienet ġiet akkwistata minn Joseph Grima l-awtur fit-titolu tal-atturi permezz tal-kuntratt tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Novembru tal-elf disa' mija u tmenin (1980) fl-atti tan-Nutar Doctor Emmanuel George Cefai (Dok. A u B). L-istess Joseph Grima miet fl-għoxrin (20) ta' Ġunju tal-elf disa' mija u disgħin (1990) u wirtuh l-atturi kollha barra l-attriċi Emmanuela Grima fl-isimha proprju.

Illi f'dawn l-aħħar żminijiet il-konvenut okkupa porzjon mill-art tal-atturi, qala parti mill-ħajt diviżorju u inkorpora din l-art ma' tiegħu.

Illi għalkemm il-konvenut għal xi żmien wiegħed li ser jiżgombra dan baqa' ma għamlux.

Talbu lill-konvenut jgħid għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l-art fuq imsemmija hija proprjeta' esklussiva tal-atturi;

2. Tiddikjara wkoll illi l-konvenut ma għandu ebda jedd jokkupa din l-art.

3. Konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu ffissat minn din il-Qorti huwa jiżgombra minn din l-art.

4. Tikkundanna wkoll lill-konvenut sabiex fl-istess żmien huwa jerga' jibni mill-ġdid il-ħajt diviżorju u jneħħi x-xogħlijiet kollha magħmula minnu bi preġudizzju għall-jeddijiet tal-atturi.

5. Tawtorizza lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenut huma jagħmlu l-istess xogħol a spejjeż tal-konvenut.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali spedita f'Awissu 1995.

Il-konvenut imħarrek għas-subizzjoni li għaliha minn issa qiegħed jiġi nġunt.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament maħlufa minn Anton Grima.

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut li eċċepixxa illi:

1. In linea preliminari l-eċċipjent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju in kwantu l-kawża ġiet intavolata kontra l-konvenut waħdu mingħajr l-intervent ta' martu stante li r-raba proprjeta tagħhom ġie akkwistat minnhom matul iż-żwieġ;

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezjoni u fil-meritu l-pretensjonijiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda;

3. illi l-art in kwistjoni ma hijiex proprjeta' esklussiva tal-atturi;

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

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenut maħlufa minnu.

Rat id-digriet tagħha tat-22 ta' Gunju 2005 fejn innominat lill-A.I.C. Joseph Mizzi bħala perit tekniku f'din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit tekniku ppreżentata fit-30 ta' Novembru 2007 u minnu maħlufa fl-14 ta' Marzu 2008.

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

Rat ukoll l-atti tal-kawża ċitazzjoni numru 2/1989 fl-ismijiet: "Joseph Micallef vs John Cordina" quddiem din il-Qorti wkoll u ċeduta fl-4 ta' Frar 1993.

Rat il-verbal tagħha tat-12 ta' Marzu 2009 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża ta' rivendika ta' biċċa art żgħira formanti parti minn territorju magħruf bħala "ta' Għajn il-Kbira", fl-inħawi ta' Wied Siekel fil-limiti tar-Rabat, Għawdex, li l-proprjeta' tagħha hija kontestata bejn il-kontendenti, u hija preċiżament dik indikata fil-kulur aħmar fuq il-pjanta Dok. MG 2 a fol. 109 tal-proċess.

Preliminarjament il-konvenut jeċċepixxi li għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi martu bħala komproprjetarja tal-fond in kontestazzjoni ma ġietx imħarrka wkoll. Ma jidhirx pero' li l-konvenut baqa' jinsisti fuq din l-eċċezzjoni, tant li qatt ma ressaq ebda prova dwarha, u għalhekk qed tiġi minnufih miċħuda.

Niġu issa għalhekk għall-mertu. Dwar l-azzjoni rivendikatorja l-**Pacifici Mazzoni** jispjega illi:

"*La proprieta'… e' un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove 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. Ove 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 propreta' 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 appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[1]

Fl-applikazzjoni 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*;"[2]

Hekk ukoll ingħad illi:

" *Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa*

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

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

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, izda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu.[3]

L-atturi għamlu din il-kawża għax jippretendu li l-konvenut qabad u okkupalhom l-art in kwistjoni llegalment u dan billi waqqa' ħajt tas-sejjieħ li kien jifred din l-art minn raba iehor fil-pusesss tal-konvenut u dahal fiha u beda jnaddafha. L-atturi qed jibbazaw it-titolu tagħhom fuq kuntratt ta' akkwist li permezz tiegħu Joseph Grima, ir-raġel ta' l-attriċi Emmanuela Grima u missier l-atturi l-oħra, kien xtara mingħand l-avukat Dottor Victor Bajada u ċertu John Debrincat:

"…. *Biċċa art mit-territorju "ta' Għajn il-Kbira" sive "Ta' Wied Siekel" li tinsab fil-limiti tal-Belt Vittorja, Għawdex, tal-kejl superfiċjali ta madwar elf u erbgħa u tletin metru kwadru (1034m.k.) u konfinanti mill-Punent ma' beni ta' Joseph Spiteri u ħutu u ċioe' tal-aħwa Spiteri, mil-Lvant ma' beni tal-vendituri, u Nofsinhar in parti ma' Wied Siekel w in parti ma' beni tal-vendituri; kollox kif muri fuq il-pjanta li tinsab fl-anness Dokument "A" f'liema Dokument tinsab ukoll il-porzjon relattiva tal-official survey sheet libera u franka minn kull piż gravami u servita' u bid-drittijiet, ċnus wil-pertinenzi tagħha kollha."* [4]

---

[3] Giuseppi Abela vs John Zammit ; P.A. 16.5.1963 .

[4] Ara kuntratt in atti Nutar Dr. Emanuel G. Cefai tal-25.11.1980 (Dok. A anness maċ-ċitazzjoni a fol. 7 - 8 tal-process; Dok. B parti mis-survey sheet li tindika l-art mibjugħa a fol. 9; u Dok. MG 1 a fol. 108 li hija kopja awtentikata ta' pjanta skalata annessa ma' l-istess kuntratt)

Isostnu għalhekk illi l-art in kontestazzjoni li tidher fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist imsemmi, tifforma parti ntegrali mill-art akkwistata mill-imsemmi Joseph Grima.

Il-konvenut da parti tiegħu jikkontesta t-talbiet attriċi billi jikkontendi illi:

(i) l-pretensjonijiet attriċi huma nfondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda; u

(ii) l-art in kwistjoni ma hijiex proprjeta' esklussiva ta' l-atturi.

B'mod iżjed espliċitu mbagħad fid-Dikjarazzjoni tal-Fatti annessa man-nota ta' l-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut jinsisti illi "***L-art in kwistjoni minn dejjem kienet tifforma parti mill-art proprjeta' tal-esponent***."

A bażi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba il-konvenut qed jeċċepixxi titolu ta' proprjeta' jinkombi fuq li jipprova dan it-titolu, u jekk l-atturi, kif fil-fatt qed jagħmlu f'dan il-każ, jikkontendu huma wkoll li għandhom titolu ta' proprjeta', wieħed imbagħad irid jeżamina min minnhom għandu l-aħjar titolu.

Il-konvenut akkwista l-proprjeta' tiegħu f'dawk l-inħawi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni bejnu u bejn ċertu Joseph Micallef in atti Nutar Dottor Michael Refalo tad-19 ta' Jannar 1993.[5] B'dak il-kuntratt, li bih il-kondividenti qasmu proprjeta' li kienu akkwistaw indiviżament bejniethom fit-30 ta' Gunju 1988,[6] lill-konvenut preżenti messitu per assenjazzjoni : "*... parti diviża konsitenti fl'entrata bin-numru ħamsa u erbgħin (45) Triq l-Isptar San Giljan, Fontana, Victoria, Gozo, b'faċċata ta' tlieta punt ħamsa u sebgħin metru (3.75m) u bil-bini retrostanti kif indikat bl-ittra "X" fuq l-annessa pjanta markata "A" u art magħha, l-intier tal-kejl ta' ċirca erba' mija u ħdax metri kwadri*

[5] Dok. EG a fol. 66 - 67 tergo .
[6] ara premessa fil-kuntratt ta' diviżjoni tad-19.1.1993 .

(411m.k.) u kollox konfinanti tramuntana mal-imsemmija triq, punent mal-porzjon li sejra tiġi assenjata lill-komparenti Joseph Micallef u lvant beni ta' Joseph Attard…" Kopja uffiċċjali tal-pjanta annessa ma' dan il-kuntratt baqgħet qatt ma ġiet esebita, pero' jidher li hemm qbil illi għall-fini ta' din id-diviżjoni kienet intużat pjanta li kienet ġiet redatta mil1-A.I.C. Albert Cauchi fl-okkażżjoni tal-perizja perizjuri li kienet saret fil-kawża bejn l-istess John Cordina u Joseph Micallef hawn fuq imsemmija. Kopja ta' din il-pjanta tinsab fl-atti tal-proċess a folio 173.

Madankollu l-A.I.C. Salvu Micallef li kien wieħed mill-periti addizzjonali f'dik il-kawża stqarr fid-depożizzjoni tiegħu fil-kawża preżenti li l-art in kontestazzjoni ma kienux daħħluha fid-diviżjoni peress illi l-istess kondividenti kellhom dubbju dwarha.[7] L-istess l-A.I.C. Emanuel Vella, li kien ġie kkonsultat minn Joseph Micallef biex jagħtih opinjoni dwar kif kellha tinqasam il-proprjeta' li dan kien akkwista flimkien mal-konvenut preżenti, stqarr li fil-pjanta li kien ħejja f'dik l-okkażżjoni, ma kienx inkluda l-art in kwistjoni, billi l-kondividenti kellhom dubbju "***kemm dik l-art in-naħa ta' wara hix mal-fond tan-naħa ta' fuq jew le***." [8]

Dan kollu gie konfermat mill-perit tekniku l-A.I.C. Joseph Mizzi fir-relazzjoni tiegħu f'din il-kawża meta qal bl-aktar mod inekwivoku illi:

"*Fid-diviżjoni tal-proprjeta' adjaċenti ma' dik ta' l-atturi bejn il-konvenut Ganni Cordina u Joseph Micallef ġiet annessa pjanta fl-atti tan-nutar Michael Refalo tas-19/1/1993 markta "A".*
F'din il-pjanta markata "A" il-biċċa art in kwistjoni ma hijiex inkluża fil-pjan ta' diviżjoni bejn il-konvenut u Mr. Joseph Micallef." [9]

Minn naħa l-oħra stqarr illi:

[7] ara xhieda tieghu a fol. 93 .
[8] ara depożizzjoni tieghu a fol. 102 .
[9] ara relazzjoni a fol. 171 .

"Il-biċċa art, li fiha kejl ċirka 1034 metri kwadri, mixtrija mill-atturi mingħand Dr. Victor Bajada u Mr. John Debrincat tinkludi il-biċċa art in kwistjoni, mertu ta' din il-kawża." [10]

F'tali ċirkostanzi il-konvenut żgur li ma jistax jgħid li rnexxielu jipprova fil-grad ta' ċertezza meħtieġa mil-liġi, li l-art in kwistjoni tifforma parti mill-art akkwistata minnu bis-saħħa ta' l-kuntratt ta' diviżjoni fuq imsemmi.

L-unika dubbju li kien għad baqagħlu l-perit tekniku kien fir-rigward ta' jekk l-art in kwistjoni kienitx inkorporta fit-territorju estensiv li kien ġie akkwistat minn Dr. Victor Bajada u Ganni Debrincat mingħand il-patrijiet Dumnikani tal-Birgu fil-25 ta' Novembru 1979,[11] biex imbagħad dawn setgħu jgħadduha validament lil Joseph Grima bil-kuntartt tal-25 ta' Novembru 1980.[12]

Madankollu, anke jekk għall-grazzja tal-argument biss jiġi aċċettat illi l-art in kwistjoni setghet ma kienetx inkluża fit-territorju akkwistat minn Dr. Bajada u Ganni Debrincat, il-fatt li Joseph Grima pposjeda l-istess biċċa art għal iżjed minn għaxar snin, b' *buona fede* u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta' (il-kuntratt ta' bejgh tal-25.11.1980), kien jintitolah jivvanta a favur tiegħu l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin, a tenur ta' l-artikolu 2140 tal-kap. 16.[13] Infatti rriżulta mill-provi li ta' Grima l-ewwel li ġew immolestati fil-pussess ta' din l-art mill-konvenut, kien biss xi xhur qabel ma ġiet istitwita din il-kawża, u fi kwalunkwe każ żgur wara li kienu għaddew l-għaxar snin meħtieġa mil-liġi.

Għaldaqstant billi l-konvenut ma rnexxielux jipprova titolu ta' proprjeta' fuq l-art in kwistjoni, u għall-kuntrarju dan irnexxielhom jaghmluh l-atturi b'mod sodisfaċenti, it-talbiet attriċi għandhom jirnexxu.

---

[10] ibid.
[11] ara kopja tal-kuntratt relattiv a fol. 154 - 155 u pjanta relattiva a fol. 156 .
[12] ara depożizzjoni ta' l-A.I.C. Mizzi in eskussjoni a fol. 179 – 184 .
[13] għall-elementi ta' din il-preskrizzjoni ara Appell : Alfonso Gauci vs Salvatore Cassar et. kollez. Vol. XLV. 2.533.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. tiddikjara illi l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni hija proprjeta' esklussiva ta' l-atturi,

2. tiddikjara wkoll illi l-konvenut ma għandu ebda jedd jokkupa din l-art;

3. konsegwentement tikkundanna lill-konvenut sabiex fi żmien xahrejn mid-data ta' din is-sentenza huwa jiżgombra minn din l-art; u
4. tikkundannah ukoll sabiex fl-istess żmien jerġga' jibni mill-ġdid il-ħajt diviżorju u jneħħi x-xogħlijiet kollha magħmula minnu f'din l-art bi preġudizzju għall-jeddijiet ta' l-atturi;

5. tawtorizża lill-atturi sabiex fin-nuqqas da parti tal-konvenut, huma jagħmlu l-istess xogħlijiet a spejjeż tiegħu.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenut.

< Sentenza Finali >

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