QORTI TA' L-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. JOSEPH SAID PULLICINO B.A.(HONS.), LL.D. - PRESIDENT
ONOR. CARMEL A. AGIUS B.A., LL.D.
ONOR. JOSEPH D. CAMILLERI B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 9 ta' Frar 2001

Numru 15

Citaz. numru 568/93 AJM

Grezzju Spiteri

vs

Catherine Baldacchino

Il-Qorti;

L-ATT TAC-CITAZZJONI

L-attur ipproceda kontra l-konvenuta b'dan l-att tac-citazzjoni :-

"L-attur wara li ppremetta illi huwa proprjetarju tal-fond 57, Marsaxlokk Road, Zejtun, kif ukoll ta' l-arja ta' fuq il-bejt tal-istess fond ; illi l-konvenuta illegalment u b'mod abbuziv waqfet lill-attur milli jaghmel xi kostruzzjoni fuq il-fond imsemmi ; illi tali agir qed jippregudika d-drittijiet ta' l-attur de quo u qed itellfu mir-reali godiment ta' l-istess ; talab li din il-Qorti :-

1. Tiddikjara li l-attur huwa l-proprjetarju tal-fond 57, Marsaxlokk Road, Zejtun.

2. Tawtorizza lill-attur jaghmel ix-xogholijiet u l-kostruzzjoni fuq il-fond 57, Marsaxlokk Road, Zejtun.

3. Tirreintegra lill-attur fil-pussess shih u reali godiment tal-fond imsemmi."

ECCEZZJONIJIET

Il-konvenuta hekk eccepiet ghat-talbiet attrici :-

"1. Illi c-citazzjoni odjerna hija nulla stante illi fid-dikjarazzjoni m'hemmx dikjart min qed jaghmilha u min qed jahlifha.

2. Illi bla pregudizzju ghall-ewwel eccezzjoni c-citazzjoni hija nulla wkoll peress illi filwaqt li c-citazzjoni hija ffirmata mil-prokuratur legali; is-suppost dikjarazzjoni w lista tax-xhieda mhux iffirmati mill-prokuratur legali.

3. Illi l-meritu tal-kawza odjerna huwa diga' meritu ta' kawza ohra fl-istess ismijiet senjatament Citaz. 745/88 quddiem is-sinjurija tieghu l-Imhallef Albert J. Magri diff. ghall-15 ta' Ottubru 1993 fejn il-konvenuti huma atturi.

4. Illi l-konvenuta hija proprjetarja ta' l-arja tal-bejt li jaghti fuq it-triq tal-fond numru 57, fi Triq Marsaxlokk, Zejtun."

VERBALI

Rat il-verbal tas-seduta tat-28 ta' Ottubru 1993, li minnu jirrizulta li l-konvenuta rtirat it-tieni eccezzjoni taghha, wara li l-Qorti ordnat il-korrezzjoni tad-dikjarazzjoni attrici mehtiega in vista ta' dik l-eccezzjoni. Rat ukoll il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Frar 1996, li minnu jirrizulta li l-partijiet qablu li ssir riferenza ghall-provi fil-kawza fl-ismijiet inversi

(citazz. Numru 745/88) deciza fil-15 ta' Marzu 1995. L-atti ta' dik il-kawza gew annessi ma' dan il-process.

DECIDE TAS-SENTENZA APPELLATA

B'sentenza tad-19 ta' Mejju 1997, li biha l-Prim'Awla tal-Qorti Civili ddecidiet il-kawza billi, filwaqt li cahdet ir-raba' eccezzjoni tal-konvenuta in kwantu ddikjarat li l-konvenuta m'ghandha ebda dritt ta' proprjeta' fuq l-arja tal-bejt tal-fond tal-attur, izda semplici uzu tal-istess bejt, laqghet l-ewwel talba attrici billi ddikjarat li l-attur huwa proprjetarju tal-fond 57, Marsaxlokk Road, Zejtun. Cahdet it-talbiet l-ohra kollha in vista tas-sentenza moghtija mill-istess Qorti fil-15 ta' Marzu 1995, fil-kawza fl-ismijiet Catherine Baldacchino vs Grezzju Spiteri (citazz. Numru 745/88). L-ispejjez fic-cirkustanzi baqghu bla taxxa bejn il-kontendenti.

MOTIVAZZJONI TAS-SENTENZA APPELLATA

L-ewwel Qorti hekk immotivat is-sentenza taghha :-

> "Il-kontendenti huma proprjetarji ta' fondi adjacenti go Marsaxlokk Road, Zejtun. L-attur jippossjedi l-fond numru 57, li hu kien xtara minghand Joseph Anastasi w ohrajn in forza ta' kuntratt tas-6 ta' Lulju 1986 fl-atti tan-Nutar Alexander Sceberras Trigona, filwaqt li l-konvenuta tippossjedi l-fond numru 61 fl-istess triq, liema fond ilu fil-familja tal-konvenuta ghal diversi snin u kienet wirtitu minghand il-genituri taghha.

Il-kwistjoni ta' bejn il-kontendenti, li tat lok ghal diversi proceduri bejniethom, tikkoncerna l-arja tal-bejt tal-fond 57 ta' l-attur. L-attur jippretendi li din l-arja hija proprjeta' tieghu in kwantu meta xtara l-fond bil-kuntratt fuq imsemmi dan gie dikjarat "liberu u frank" apparti ghac-cens temporanju li kien jiggrava l-fond. Il-konvenuta, da partit aghha, ippretendiet li hi, bhal l-antenati taghha qabilha, dejjem kellha "l-pussess esklusiv tal-bejt fuq il-kamra ta' barra tal-fond numru 57" (ara atti kawza 745/88 u atti mandat ta' inibizzjoni 1236/88), in kwantu l-uniku access li kien hemm ghal fuq dan il-bejt, kif ukoll ghal bejt tal-fond 59, fl-istess triq, kien minn bieb fil-proprjeta' ta' Baldacchino.

Gara li fl-1988, wara li l-attur odjern kien ittanta jaghmel xi xogholijiet ta' bini fuq il-bejt in kwistjoni, l-konvenuta odjerna pprezentat mandat ta' inibizzjoni w proceduri b'citazzjoni sabiex l-istess Spiteri jigi mizmum milli jkompli jaghmel dawn ix-xogholijiet billi Baldacchino kienet qed tirreklama "L-esklusivita' tal-pussess' ta' l-istess saqaf.

Din il-Qorti, l-ewwel b'digriet tal-21 ta' Novembru 1989 u wara b'sentenza tal-15 ta' Marzu 1995, irrikonoxxiet id-dritt tal-konvenuta odjerna ghall-uzu "esklussiv" tal-imsemmi bejt u kkundannat lil Grezzju Spiteri sabiex jieqaf milli jaghmel xi kostruzzjoni fuq il-bejt li jista jfixkel dan id-dritt ta' Baldacchino.

Ghalhekk proprjament bis-sentenza fuq imsemmija ma gie stabbilit ebda dritt ta' proprjeta' favur Catherine Baldacchino fuq il-bejt in kwistjoni izda, filwaqt li d-dritt ta' proprjeta' ta' l-attur odjern baqa' impregudikat, dan id-dritt gie limitat bid-dritt ta' Baldacchino ghad-dgawdija tal-arja tal-istess bejt.

Issa kif gja rajna mill-kuntratt ta' l-akkwist tal-fond 57, Marsaxlokk Road, Zejtun, jidher li l-attur xtara l-fond kollu minghajr ebda limitazzjonijiet jew restrizzjoni - "liberu u frank". Mill-banda l-ohra l-kuntratti li gew ezebiti mill-konvenuta, relativi ghall-akkwist ta' l-art li fuqha inbnew il-fondi 57, 59 u 61, u t-trasferiment tal-fondi 57 u 59, ma jidhirx li l-awtur tal-konvenuta zamm xi dritt ta' proprjeta' fuq is-saqaf in kwistjoni. Ghalhekk filwaqt li l-attur jista' jivvanta l-proprjeta' tal-fond kollu minnu akkwistat in forza ta' att pubbliku, daqstant ma' tistax taghmel il-konvenuta. Kien ghalhekk li l-konvenuta, in sostenn tar-raba' l-eccezzjoni taghha cioe' li hija l-prorjetarja tal-arja tal-bejt sovrastanti l-fond 57, Marsaxlokk Road, Zejtun, qed isostni li hi akkwistat din l-arja b'titolu ta' proprjeta' in forza ta' l-uzukapjoni trigenarja preskritta fl-artikolu 2143 tal-Kap 16. Dan l-artikolu jippreskrivi li l-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghal preskrizzjoni ma' tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi. Izda

sabiex id-dekors taz-zmein jista' jaghti titolu dan il-pussess mhux biss ghandu jkun legittimu, jigifieri kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, izda jehtieg li min jippossjedi jkun qed jaghmel hekk "animo domini".

Illi fit-tielet eccezzjoni taghha l-konvenuta tghid li "l-meritu tal-kawza odjerna huwa diga' meritu ta' kawza ohra fl-istess ismijiet, senjatament Citaz. 745/88". Inoltre saret referenza diretta ghal provi kollha migbura f'dawk il-proceduri. Issa fil-kawza imsemmija fejn il-konvenuta odjerna kellha l-vesti ta' attrici, ma' gie vantat ebda dritt ta' proprjeta' fuq l-arja tas-saqaf, izda l-kwistjoni kienet purament ta' natura possessorja. Inoltre mil-provi prodotti sew f'dawk il-proceduri, kif ukoll f'dawn il-proceduri, ma jidhirx li Catherine Baldacchino qatt okkupat l-arja tal-bejt ta' l-attur "qua proprjetarja".”

APPELLI

Minn din is-sentenza gew intavolati zewg appelli principali, wiehed mill-attur u l-iehor mill-konvenuta. Kull parti hasset ruhha aggravata b’dik il-parti tas-sentenza li fiha kienet sokkombenti u talbet illi l-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha apparti tikkonfermaha ghall-kumplament. Dan ifisser illi din il-Qorti ta’ revizjoni kellha necessarjament tinvesti l-mertu kollu kif deciz mill-ewwel Qorti kemm fejn laqghat it-talbiet attrici u kemm fejn cahdithom.

KONSIDERAZZJONIJIET TA’ DIN IL-QORTI

Hu indikat li din il-Qorti tikkunsidra l-ewwel l-appell tal-konvenuta in kwantu dan kien jiddefinixxi l-kontestazzjoni dwar il-proprjeta’ tal-bejt in kwistjoni li fuqha kienu jiddependu t-talbiet l-ohra eventwalment

michuda fis-sentenza appellata. Dan ghaliex hu ovvju li kieku kellu jirrizulta illi l-pretenzjoni tal-konvenuta appellanti fir-rigward tal-proprjeta' tirrizulta gustifikata, dan kien necessarjament iwassal ghac-cahda tat-talbiet kollha tal-attur kontra taghha.

Mill-banda l-ohra jekk tirrizulta korretta s-sentenza tal-ewwel Qorti fir-rigward tal-proprjeta' tal-bejt, din il-Qorti kellha xorta tindaga dwar il-pretensjonijiet tal-konvenuta ghall-uzu kontinwat tal-istess bejt, uzu li gie dikjarat li kellha fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fil-15 ta' Marzu, 1995 (citazz numru 745/88).

<u>L-APPELL TAL-KONVENUTA</u>

L-aggravju principali tal-appellanti konvenuta hu illi f'din il-kawza kienet eccepiet li kienet il-proprjetarja tal-bejt de quo u fil-fehma taghha kienet ghaddiet biex tippruvah. Hi tissottometti illi barra li kienet uriet id-dokumenti tal-origini tal-art u min kien jiddisponi minnhom, hija kienet ressqet provi ulterjuri li ppruvaw kemm dan il-bejt minn dejjem kien f'idejha u f'idejn l-awturi taghha u mejqus bhala taghhom.

Il-konvenuta taccenna ghal dawn l-elementi ta' prova li fil-fehma taghha huma bizzejjed biex jeradikaw it-titolu taghha ghall-proprjeta' :-

(a) Irid jistrieh fl-ewwel lok fuq prova tat-titolu bazat fuq il-fatt illi l-fondi taghha, tal-attur u iehor f'nofshom, proprjeta' ta' Celestin Desira nbnew kollha mill-awtur taghha, Lorenzo Baldacchino.

(b) F'testment li dan Lorenzo Baldacchino ghamel fil-1897 u li bih iddispona mill-proprjeta' tieghu jirrizulta li dan diga' kellu pussess tal-bjut li kienu jaghtu ghal fuq bini f'Marsaxlokk Raod, fosthom dawk tal-fondi numru 57 u 59, liema bjut kienu accessibbli fil-fond fejn kien joqghod l-istess Lorenzo Baldacchino. Sussegwentement kienet toqghod fih, kif ghada, l-appellanti.

(c) Irrizulta wkoll li minn imkien ma kien hemm access ghall-bejt kontestat hlief minn bieb li jiftah fuqhom u li jinfed minn gewwa l-fond numru 61 fl-istess triq, li kien il-fond tal-konvenuta.

(d) Irrizulta wkoll illi kien hemm passagg ghall-ilma tax-xita minn fuq il-bejt tal-fond numru 59 ghal fuq il-bejt tal-fond numru 57. Din ic-cirkustanza fil-fehma tal-appellanti kienet prova ohra tar-rieda tal-propjetarji originali tal-fondi ta' numru 57 u 59 u 61, li dejjem irritinew u agixxew bhala proprjetarji tal-bjut li jinsabu fuq il-kmamar ta' barra tal-fondi 57, 59 kif ukoll baqghu jaghmlu l-appellanti wliedhom.

(e) Hu provat ukoll li sabiex l-okkupanti tal-fondi 57u 59 setghu jiehdu hsieb il-bjut, dana kienu jaghmluh bil-permess il-konvenuta u

zewgha u dan kienu jaghmluh kull sena biex jassiguraw il-manutenzjoni tajba tas-soqfa. Apparti li l-appellanti pretendiet li gabet provi adegwati tat-titolu ta' proprjeta' taghha, hi wkoll invokat it-titolu ta' proprjeta' bazat fuq preskrizzjoni akwizittiva trentennali. Tissottometti li dan it-titiolu kellu r-rikweziti kollha li trid il-ligi biex jistabilixxu l-proprjeta' tal-bjut in kwistjoni. Infatti ghal tul ta' tletin sena u ferm aktar hi kellha l-pussess, kontinwu u mhux miksur, pacifiku, pubbliku, mhux ekwivaku tal-bjut u dan kien bizzejjed biex takkwistahom permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

Dawn is-sottomissjonijiet tal-konvenuta appellanti huma kollha in sostenn tar-raba' eccezzjoni taghha illi hi kienet proprjetarja tal-arja tal-bejt li jaghti fuq it-triq tal-fond numru 57, Triq Marsaxlokk, Zejtun. Eccezzjoni din li nghatat wara ohra li kienet fis-sens illi l-mertu tal-kawza odjerna kien diga' mertu ta' kawza ohra fl-istess ismijiet, gja' citata, (senjatament citazz. Numru 745/88 deciza fil-15 ta' Ottubru 1993), u li ghall-atti taghha kif inghad saret riferenza f'dawn il-proceduri. L-appellanti finalment tikkontesta l-pretenzjoni tal-attur illi hu kien fl-acto reivendicatoria minnu proprosta rnexxielu jressaq il-provi kollha mehtiegha in sostenn tat-talba tieghu li hu kien proprjetarju tal-arja de quo. Il-fatt li fl-att tal-akkwist tieghu l-attur kellu ddikjarat illi hu kien qieghed jixtri l-fond bl-arja tieghu, ma jfissirx li dan kien bizzejjed biex jakkwista titolu fuq arja li kienet fil-pussess ghal zmien tant twil ta' terzi persuni. Hu rilevanti illi hadd mill-aventi kawza tal-attur u li minn

ghandhom dan xtara l-fond qatt ma ddisturbaw il-konvenuta jew l-aventi kawza taghha fl-ezercizzju tal-pretenzjoni tal-prorpjeta' li kellhom fuq il-bejt in kwistjoni Hi tissottometti li kien l-attur fil-kawza li kellu qabel xejn jipprova t-titolu tieghu. "Jinghad li l-attur ghandu jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga rivendikata u mhux bizzejjed li jipprova li l-istess haga mhux tal-konvenut ghaliex il-ligi tirrikjedi li jipprova b'mod inekwivoku li l-istess haga hija tieghu innfisu".

Qabel tghaddi biex tikkunsidra dawn l-aggravji, din il-Qorti ghandha taghmel is-segwenti precizazzjoni ta' fatt rilevanti ghall-punti tad-dritt u finalment tipprova t-talbiet tieghu.

(1) Hu rilevanti illi l-bieb li mill-fond tal-konvenuta jaghti ghal fuq il-bjut tal-fondi proprjeta' ta' terzi kien immedjatament jaghti ghal fuq il-fond numru 59, proprjeta' ta' Celest Desira. Kien biss minn fuq il-bejt ta' dan li wiehed jista' jghaddi ghal fuq il-bejt proprjeta' tal-attur attigwu mieghu. Infatti appena wiehed johrog mill-bieb tal-fond tal-konvenuta, wiehed seta' jghaddi ghal diversi bjut sorvastanti diversi proprjetajiet appartenenti lil terzi pero', kif inghad mhux direttament imma wara li jghaddi fuq il-bejt tal-fond numru 59.

(2) Dawn id-diversi bjut kienu originarjament kjarament delinajati b'hajt ta' nofs kantun li jiddetermina l-konfini ta' kull bejt. Hekk ghadhom sal-lum bid-differenza li fuq uhud minn dawn il-hitan gew

imtellghin kostruzzjonijiet diversi, naturalment minn proprjetarji diversi. Din ic-cirkustanza hi ferm rilevanti anki in vista ta' dak li hemm kontenut fit-testment ta' Lawrence Baldacchino, l-awtur tal-konvenuta, tal-1897, u li fuqu l-konvenuta tant tistrieh ghat-titolu taghha. In fatti ma' dan it-testment hemm annessa deskrizzjoni tal-fond de quo li minuzjozament jiddeskrivi kif mill-fond ta' dan l-istess Lawrence Baldacchino kont taccedi ghall-fuq il-proprjeta' ta' terzi "con scale di pietra a lato sinistro per un terrazzo del fondo vicino". Wiehed ma jistax ma jinnotax is-singolar kemm fil-kelma "terrazzo" kif ukoll fil-kliem "fondo vicino". Fiz-zmien meta l-fondi tat-tip in kwistjoni kienu spiss, kif hu f'dan il-kaz, ta' daqs modest, din id-deskrizzjoni trid tigi apprezzata kelma b'kelma. Kellu jigi apprezzat il-fatt illi hawn si tratta ta' fondi semi-agrikoli f'villagg, fejn ta' spiss ikunu terrani minghajr access ghall-bejt, fejn ma kienx solitu li jsiru opra morti imma fejn il-qasma bejn fond u iehor tkun kjarament vizibbli u ddelinejata. Fondi bhal dawn ghadhom jistghu facilment jinstabu fil-villaggi.

Kienet allura gusta l-osservazzjoni tal-attur illi l-konvenuta ma tistax tippretendi li ghaliex kellha l-access legittimu dirett mill-fond taghha ghal fuq il-bejt ghal fond ta' terzi, allura hi setghet minn hemmhekk tghaddi biex testendi dan l-access u uzu indirettament ghal fuq diversi fondi ohra fl-istess livell, proprjeta' ta' persuni ohra fosthom tieghu.

(3) Dawn il-fatti materjali li jippruvaw illi dawn it-terrani ma kellhomx access ghall-bjut taghhom, kienu facilment jiggustifikaw ic-cirkustanza. wkoll pruvata fl-atti, illi s-sidien taghhom, fosthom l-awturi tal-attur f'din il-kawza, kienu, bil-permess tas-sidien tal-fond tal-kovenuta, jaccedu ghal fuq il-bjut taghhom biex jaghmlu manutenzjoni li jkollhom biss il-bjut. Il-fatt li dan kien ovvjament aktar facli li hekk isir milli jaghmluh b'xi sellum mit-triq u l-fatt illi biex hekk jaghmlu kienu jitolbu l-permezz biex jghaddu minn gol-fond tal-konvenuta, bl-ebda mod ma kien ifisser illi dawn is-sidien ma kienux proprjetarji tal-bjut tal-fondi taghhom jew li l-permezz kien jimplika xi titolu fuq is-soqfa tal-fondi taghhom jew li kienu jaghmlu mal-fond tal-konvenuta ghax kienu accedew ghal mieghu u li allura s-sid tal-fond tal-konvenuta kien awtomatikament is-sid ta' dawn is-soqfa kollha.

(4) Dan iwassal lill-Qorti biex tippreciza f'dan il-punt illi dak li ser jigi deciz fir-rigward tal-bejt sovrastanti l-fond tal-attur ma kellux u ma kienx qed jigi applikat ghas-saqaf tal-fond numru 59, proprjeta' ta' Celestino Desira li ghal fuqu kif inghad, il-bieb fil-fond tal-konvenuta jaghti direttement u li fir-rigward tieghu jistghu japplikaw konsiderazzjonijiet diversi. Id-drittijiet tal-konvenuta appellanti f'dan il-kuntest ghandhom jibqghu naturalment impregudikati.

Precizati dawn il-fatti, din il-Qorti tghaddi biex taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha fil-mertu :-

(i) L-attur qed jitlob dikjarazzjoni li huwa l-proprjetarju tal-fond numru 57, Marsaxlokk Road, Zejtun, sic et simplicitu. Dikjarazzoni li naturalment timplika li huwa wkoll proprjetarju tal-arja sovrastanti l-fond tieghu. Il-konvenuta ma tikkontestax li l-attur huwa proprjetarju ta' dan il-fond pero' dana bl-eccezzjoni tal-arja tal-bejt tieghu u naturalment tal-arja sovrastanti li tippretendi li hi taghha in kwantu hi biss kellha l-mezz kif taccedi ghalih. Hi u l-awturi taghha kienu ghamlu uzu tieghu ghal numru kbir ta' snin, kellha titolu validu fuqu u f'kull kaz kienet akkwistatu permezz tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali.

L-attur minn naha tieghu ipprova li huwa akkwista l-fond de quo fis-6 ta' Lulju 1986, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Alexander Sceberras Trigona, li fih il-fond huwa espressament deskritt "it-terran bl-arja tieghu z-Zejtun".

(ii) Huwa illum pacifiku illi "l-proprjetarju ta' l-art ghandu l-proprjeta' ta' l-ispazju sovrastanti u ta' dak sottostanti ; u ghalhekk l-arja hija tieghu. Din pero' hija prezunzjoni semplicement "juris tantum", li tammetti prova kontrarja" (Volum XXIX.ii.854). Dan ifisser illi "sakemm ma jkunx hemm prova kuntrarja, l-prezunzjoni hija illi l-bejt huwa ta' min jipposjedi l-komoditajiet sottostanti ghalih" (Volume XXXV.ii.341). F'dan il-kaz ovvjament tal-attur.

Principji dawn ribaditi u applikati uniformament mill-gjurisprudenza."Kull min jipposjedi fond hu prezunt li jippossjedi wkoll l-arja tieghu kif ukoll is-sottoswol tal-istess fond ; u ghalhekk min jakkwista fond ghandu favur tieghu l-prezunzjoni legali li akkwista wkoll l-arja tal-fond u dak kollu li jinsab taht is-superfici tieghu, flimkien mal-accessorji kollha tal-istess fond. Din hi prezunzjoni "juris tantum" u ghalhekk tista' tigi kombattuta bil-prova kuntrarja ; imma sakemm din il-prova ma ssirx b'success, il-prezunzjoni tibqa' ssehh ; b'mod li min jakkwista xi kmamar ta' fond huwa prezunt li akkwista wkoll il-bjut ta' dawk il-kmamar". (Volum XLVI. 403).

(iii) L-artikolu 1234 tal-Kodici Civili espressament jiddisponi illi " Dak li ghandu favur tieghu prezunzjoni stabbilita mil-ligi, hu mehlus minn kull prova tal-fatt prezunt". Dan ifisser illi kuntrarjament ghal dik li tkun il-posizzjoni bhala regola fil-kaz ta' azzjoni re-vendikatorja kif hi l-azzjoni taht ezami, li l-prova dijabolika kienet tinkombi fuq l-attur, kien hemm f'dan il-kaz rovexxament tal-oneru tal-prova. Dan propju li minhabba l-prezenzjoni "juris tantum" il-konvenuta kienet tenuta illi tipprova li kienet hi li akkwistat l-arja tal-bejt in kwistjoni sew jekk bil-preskrizzjoni akkwizittiva sew jekk permezz tat-titolu minnha vantat. Kien biss wara illi l-konvenuta jirnexxielha tehles minn din il-prezunzjoni illi kien mehieg li l-attur jiddefendi ruhu kontra tali prova.

(iv) Ghandu wkoll jigi nutat illi filwaqt illi fl-azzjoni possessorja gja' deciza fil-15 ta' Marzu 1995 (citazz numru 745/88), l-appellanti f'din il-kawza, attrici f'dik, kienet qed titlob li tigi reintegrata fil-pussess esklussiv tal-bejt u tal-arja in kwistjoni, din ma kienitx dak iz-zmien qed tippremetti ghat-talba taghha li kienet proprjetarja ta' din l-arja. Baqa' allura mhux car taht liema titolu hi kienet qeghda tiddetjeni dak il-pussess esklussiv. Sewwa jinghad illi kif irriteniet din il-Qorti fis-sentenza taghha "Camilleri vs Consiglio" deciza fl-20 ta' Marzu 1939 (Volume XXX.i.338) "Hemm differenza kbira bejn il-proprjeta' tal-arja fuq bejt u s-semplici servitu' tal-uzu fuq dak il-bejt. Fl-ewwel kaz l-arja sovraposta tkun l-oggett ta' proprjeta', fil-kaz l-iehor il-bejt ikun ta' haddiehor. Kwindi jekk il-konvenut jippretendi illi huwa ghandu l-uzu tal-bejt in kwistjoni hu jkun fl-istess hin qed jirrikonoxxi li dan il-bejt mhux tieghu".

(v) Il-konvenuta appellata tidher li hi konxja minn din ir-rejalta' gjuridika tant li fil-prezenti istanza qed tirrivendika l-proprjeta' tal-arja li tippretendi li hi taghha u mhux tal-attur.

Fir-rikors tal-appell taghha, il-konvenuta infatti ssostni illi hija kien irnexxielha tipprova t-titolu taghha mhux biss billi pproduciet dokumenti dwar l-origini tal-art u min kien jiddisponi minnha imma hija ressqet provi ulterjuri biex tipprova kemm dan il-bejt minn dejjem kien f'idejhom u kien meqjus bhala taghhom. Hija gjurisprudenza kostanti illi fejn il-

konvenut ma jiddefendix ruhu sempliciment bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta', l-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. (Ara Volum VII.267, Volum XXXII.1.735, Volum XXXLVI.ii.630, Volum XLVI.i.619).

Enuncjazzjoni din tal-akbar rilevanza anke fir-rigward tal-appell principali tal-attur. Din il-Qorti tqis ulterjorment :-

(a) Fir-rigward tat-titolu invokata mill-konvenuta, minn imkien ma jirrizulta li l-kuntratti minnha ezebiti li l-awturi taghha kienu zammew xi drittijiet ta' proprjeta' fuq il-bejt tal-fond tal-attur. Konxja minn dan, hija tikkontendi li una volta wirtet l-fond numru 61, hi kienet awtomatikament wirtet ukoll il-bejt sovrastanti l-fond numru 57 – u allura skond hi necessarjament ukoll dak sovrastanti l-fond numru 59, li minn fuqu bilfors wiehed kellu jghaddi biex jaccedi ghall-arja de quo. Dan ghaliex dawn il-bjut u l-arja taghhom kienu jiffurmaw parti integrali mill-fond numru 61. Dan ghar-ragunijiet gja' accennati.

Hu stabbilit mill-gjurisprudenza illi "se il titolu di acquisito della proprieta' invocato dal rivendicante e' derivativo, la prova della proprieta' non e' raggiunta con la semplice esibizione del titolo che trasferisce il dominio al rivendicante, giacche' occorre anche dimostrare che l'alienante

aveva il potere di disporre del diritto e cosi via sino a risalire ad un dante causa remoto di cui si possa dimostrare l'acquisito a titolu originario" (Giurisprudenza Sistematica Civile e Commercial, Walter Bigiavi, p.885). Il-konvenuta appellanti f'dawn il-proceduri u lanqas verament fil-proceduri tal-kawza maghha konnessa, ma ttantat taghmel din il-prova. Tirrizulta allura gusta l-konkluzjoni tal-ewwel Qorti illi l-konvenuta ma kienx irnexxielha tipprova titolu ta' proprjeta' fuq l-arja de quo.

(b) "Huwa principju fondamentali fid-Dritt Gudizzjarju illi meta l-konvenut ma jirrespengiex il-pretensjoni ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo dominii, imma jgib 'il quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah".(Volume XXXII.ii.765). Prova din li l-konvenuta appellanti ma rnexxielhiex taghmel. Din l-istess sentenza tkompli telabora hekk : "(Jekk il-konvenut) ma jasalx biex jipprova dak it-titolu tieghu, allura ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "possideo quia possideo" ghaliex huwa nizel fil-kamp u fil-lotta gjudizzjarja taht titolu ta' proprjeta' li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa', huwa ma jibqaghlu xejn precizament ghaliex dak il-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu huwa kollu bazat fuq dak it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. Hu ghalhekk f'dan il-kaz kif tajjeb issottometta l-appellant " melius est non

habere titolum quam habere vitiosum" (Ara fl-istess sens id-Digesto Italiano "Rivendicazione (Azione di)" numru 65 u s-sentenza ta' din Il-Qorti in re Grech Delicata utrinque Volume VIII.292). Anke din konsiderazzjoni determinanti fir-rigward tad-decizjoni li trid tittiehed fuq l-appell principali tal-attur.

(c) Jibqa' x'jigi kkonsidrat jekk kienux jew le jokkorru l-elementi mehtiega biex l-appellanti tkun tista' ssostni l-eccezzjoni taghha li hija akkwistat il-proprjeta' tal-arja in virtu tal-preskrizzjoni akkwizittiva tranterinalii. Preskrizzjoni din li la tirrikjedi l-"giusto titolu" u lanqas il-'buona fede" u dana in kwantu ghall-ewwel rekwizit jigi sostitwit proprju z-zmien u ghat-tiehi tissuplixxi l-presunzjoni tal-ligi (Vol. XXIX.11.488). Din il-preskrizzjoni hija fondata fuq "il-pussess, u dan il-pussess ghandu jkollu certi karattri. Irid ikun, cioe' kontinwu, pacifiku, fis-sens li ma jidhirx li kien originat minn attijiet ta' vjolenza, u lanqas klandestin ; irid ikun ukoll univoku u 'animo domini' (P.A. Fenech et vs Debono, 14.5.1935. Vol. XXIX.11.488). Fi kliem iehor, il-pussess irid ikun legittimu, fis-sens ta' dgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu, jigifieri eskluziv u assolut, u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza (Appell 'Grixti vs Ellul', 15.12.1939, Vol. XXX.i.457 ; P.A. Mamo vs Vella, 1.2.1951, Vol, XXXI.ii.341 ; Appell 'Caruana et vs. Vella', 13.3.1953, Vol XXXVII.i.105; 'Briffa vs Sammut', P.A. 21.5.1953, u Appell 29.1.1954)" (Grazia Borg vs Rosa Farrugia ne. et. Deciza mill-Appell fil-15/3/67. Vol. XLV.i.168).

L-Ewwel Qorti waslet ghall-konvinciment illi l-konvenuta qatt ma okkupat l-arja in kwistjoni bhala proprjetarja. Din il-Qorti taqbel ghal kollox ma' dan l-apprezzament tal-fatti ghax fil-verita' ma ngiebu l-ebda provi illi l-konvenuta u l-awturi taghha kienu qeghdin jipposjedu din l-arja uti dominus. Fil-verita', kull ma tippretendi l-konvenuta hu illi minhabba l-fatt inkontestat illi mill-fond taghha setghet b'xi mod taccedi ghal fuq il-bejt tal-fond tal-attur, filwaqt li l-istess l-attur ma setax hekk jaghmel facilment, hi kellha pussess esklussiv tieghu kif del resto kienet waslet ghal din id-decizjoni l-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha fl-azzjoni possessorja deciza fil-15 ta' Ottubru 1993.

Il-pussess anki f'dik il-kawza jidher pero' li kien jekkwivali ghac-cirkustanza tal-access, 'il ghaliex ftit li xejn hemm indikazzjoni illi l-konvenuta jew l-awturi taghha kienu b'xi mod jaghmlu xi uzu ta' dak il-bejt u ta' dik l-arja li minnu jista' jigi desunt xi att ta' dominju. Il-fatt stess illi kienu l-awturi tal-attur li jinsistu li jaghmlu l-manutenzjoni tal-istess bejt, filwaqt li minn imkien ma jirrizulta illi l-konvenuta jew l-awturi taghha kienu ghallinqas jikkontribwixxu ghal tali manutenzjoni, kien fil-fatt indikattiv illi dawn tal-ahhar ma kienux qed jippretendu illi l-bejt kien ta' proprjeta' taghhom. Inoltre kif diga' inghad il-konfigurazzjoni fizika tal-bjut taht ezami lanqas kienet tippermetti li dawn jigu wzati normalment bhala bejt tant li ma kellhom l-ebda forma ta' opra morta la li tiddividi bejt ma' iehor u lanqas li sservi ta' ilqugh ghall-fondi

sottostanti jew it-toroq. Jekk xejn mill-provi jirrizulta mhux l-uzu uti dominus tal-arja mill-konvenuta u l-awturi taghha, imma biss l-oppozizzjoni ta' dawn ghal tentattivi mill-attur u l-awturi tieghu li jaghmlu uzu mill-istess arja. Tentattivi li in effetti jipprovaw proprju li l-pussess illi l-konvenuta u l-awturi taghha kienu jivvantaw, bis-sahha tal-accessibilita' tal-bjut mill-fond taghhom, kien kontestat mill-attur u l-awturi tieghu li kienu vvantaw proprju titolu ta' proprjeta' fuq l-istess ajra sovrastanti l-fond taghhom.

Certament il-provi prodotti fir-rigward tal-uzu li kien isir tal-bejt de quo hi, fl-ahjar ipotesi ghall-konvenuta appellanti, wahda mill-aktar incerta u konfliggenti. Kien hemm certament iktar minn dubju dwar l-elementi tal-kontinwita' u tal-pacificita' tal-pussess li jissottolinjaw l-ekwovocita' tieghu. Kollha cirkustanzi dawn illi jimminaw l-element essenzjali tal-preskrizzjoni akkwizittiva trettenali, dak cioe', illi l-konvenuta jew l-awturi taghha kienu qed jipposjedu l-arja de quo animo domimi.

Din il-Qorti allura tikkondividi l-fehma tal-Ewwel Qorti illi l-konvenuta ma rnexxielhiex tipprova li hija akkwistat il-proprjeta' ta' l-arja in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Nonostante li kellu jigi accettat bhala fatt, ghaliex gie stabbilit b'sentenza li ghaddiet in gudikat illi hi kellha l-pussess esklussiv taghha. Hu sewwa li jigi hawn nutat illi fis-sentenza l-ohra li giet hekk deciza fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-15 ta' Marzu 1995, (citazz. numru 745/88), il-konvenuta, attrici

f'dik il-kawza, fl-ebda mument ma ppremettiet ghat-talba taghha li hi kienet propjetarja tal-arja in kwistjoni. F'dik il-kawza l-konvenuta ppremettiet ghat-talba taghha biex tigi rientegrata fil-pussess illi hi kellha l-pussess esklussiv ta' dik l-arja. Hi allura ghal kollox zbaljata l-eccezzjoni tal-konvenuta f'din il-kawza illi "il-mertu tal-kawza odjerna huwa diga' mertu ta' kawza ohra bl-istess ismijiet ………….. fejn il-konvenuta hija attrici". Ma jista' jkun hemm l-ebda dubju illi l-mertu tal-kawza deciza fil-15 ta' Ottubru 1993 kien ghal kollox differenti minn dak tal-lum. Dik il-kawza kienet wahda purament possessorja. Din il-kawza kienet wahda purament petitorja, li fiha l-konvenuta qed tippretendi, per via di eccezione li hija l-proprjetarja tal-arja tal-bejt li jaghti fuq it-triq tal-fond tal-attur filwaqt li dak li l-attur qed jirrivendika hu l-proprjeta' ta' l-istess arja.

L-APPELL PRINCIPALI TAL-ATTUR

F'dan il-punt, il-Qorti tista' tinvesti l-aggravju tal-attur ghas-sentenza appellata. Hu jissottometti illi t-tieni u t-tielet talba tieghu kellhom jigu milqugha in kwantu kienu konsegwenzjali ghal ewwel talba li biha talab li jigi dikjarat li huwa l-proprjetarju tal-fond, 57 Marsaxlokk Road, Zejtun. Talba din li l-Ewwel Qorti fis-sentenza appellata laqghet u li din il-Qorti sejra tikkonferma. Dikjarazzjoni tal-proprjeta' illi kellha testendi, wkoll, biex tinkludi l-arja sovrastanti ghall-istess proprjeta'.

L-attur qed jippretendi li una volta dik it-talba kienet giet milqugha ma kien hemm xejn x'josta li l-Qorti tilqa' wkoll it-tieni u t-tielet talba tieghu, li huma konsegwenzjali ghal din it-talba. Infatti t-tielet talba hi ghar-rientegrazzjoni tal-attur fil-pussess shih u rejali godiment tal-fond tieghu. Talba illi certament kellha tigi milqugha jekk ma jirrizultax b'liema titolu l-konvenuta kienet qeghda tgawdi l-pussess ta' dik l-arja.

It-tieni talba hija mbaghad espressjoni tal-modalita' tal-godiment li kellu jedd ghalih l-attur una volta gie ddikjarat illi hu l-proprjetarju tal-fond shih bl-arja tieghu u li kellu dritt li jigi rientegrat fih. Infatti t-tieni talba hija biex l-attur jigi awtorizzat jaghmel xogholijiet ta' kostruzzjoni fl-arja tieghu. In effetti hija talba pjuttost superfluwa in kwantu, jekk l-attur jigi rientegrat, kif qed jigi, fil-jeddijiet shah ta' proprjeta', xejn ma seta' jimpedih milli jaghmel il-kostruzzjoni li xtaq jaghmel fuq l-arja tieghu.

Din il-Qorti allura waslet ghall-konkluzjoni illi l-appell tal-attur kien jimmerita li jigi milqugh. Dan ghaliex il-konvenuta bl-ebda mod m'avvanzat xi tip ta' titolu li kien jintitolha tibqa' tgawdi l-arja fil-pussess taghha fl-eventwalita li jigi, kif qed jigi, deciz li din tappartjeni lill-attur. Skartata l-pretenzjoni taghha illi hi kienet propjetarja tal-arja, in forza ta' titolu minnha avvanzat jew in forza ta' preskrizzjoni akkwizittiva, l-konvenuta ma jibqaghlha ebda bazi fil-ligi biex tippretendi li tibqa' tgawdi l-pussess ta' dak li, sal-lum, kienet qed tgawdi minghajr ebda jedd jew ahjar sempliciment b'jedd pretiz.

L-attur qua propjetarju, issa dikjarat, certament kellu dritt jirrivendika lura l-pussess ta' hwejgu u l-liberu godiment tieghu.

> "Mhux ghaliex possessur li ma hux ukoll proprjetarju, jew anki semplici detentur, meta hu molestat, fil-pussess jew splojat mid-detenzjoni, jista' permezz ta' azzjoni possessorja jitlob li jigi mantnut jew reintegrat fil-pussess jew detenzjoni, ergo proprjetarju li jigi molestat jwe privat mid-drittijiet tieghu, li jinkludu anki d-dritt ghall-pussess, ma jistghax ukoll jitlob b'azzjoni petitorja, per ezempju ta' rivendikazzjoni, li jigi mantnut jew reintegrat fl-ezercizzju ta' dawk id-drittijiet. L-attur qieghed hawn jallega illi hu l-proprjetarju ta' dawk il-bjut mentri l-konvenut hadlu l-pussess taghhom bla dritt, u ghalhekk qieghed jitlob illi l-konvenut jigi kundannat biex jirrestitwilu jew jintegrah f'dak il-pussess. Appuntu skond l-art. 359 tal-Kodici Civili, hlief fejn il-ligi tghid xort'ohra, is-sid ta' haga ghandu d-dritt jirrivendikaha jew johodha lura minn ghand kull possessur. U din hi l-azzjoni tal-attur" (Volum XLVI.i.403).

Azzjoni din li timmerita li tigi milqugha in toto. Din il-Qorti ma tara li ma hemm l-ebda inkompatibilita bejn din id-decizjoni u s-sentenza tal-Prim'Awla tal-15 ta' Marzu 1995, fil-kawza bl-ismijiet "Catherine Baldacchino vs Grezzju Spiteri" (citazz. numru 745/88). Kif inghad, dik is-sentenza kienet sempliciment iddikjarat li l-konvenuta attrici f'dik il-kawza kienet l-attwali possessur eskluziv tal-arja. Ma kienitx pero' dahlet biex tindaga taht liema titolu kienet hekk qed tipposjedi l-arja Kwistjoni dik li baqghet ghal kollox impregudikata u qed tigi f'din l-istanza vestita u deciza fid-dawl tat-talba tal-attur li jigi reintegrat pjenement fil-jeddijiet ta' proprjeta' fuq il-fond kollu tieghu.

Ghal dawn il-motivi, l-Qorti tiddisponi mill-appelli kif gej :-

1. Tichad l-appell tal-konvenuta.

2. Tilqa' l-appell tal-attur. Konsegwentement tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha in kwantu cahdet it-tieni u t-tielet eccezzjoni tal-attur u minfolk tilqa' l-istess talbiet kif dedotti waqt li tiddikjara illi l-istess konvenuta m'ghadx ghandha dritt li tkompli tipposjedi l-arja sovrastanti fil-fond numru 57, Marsaxlokk Road, Zejtun. Ghal bqija tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjez taz-zewg istanzi kellhom jithallsu mill-konvenuta u anki f'dan is-sentenza appellata qed tigi riformata.

Dep/Reg

mg