MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) (GURISDIZZJONI SUPERJURI) (SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tas-26 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 122/2006

Emanuel sive Noel Xerri

vs

Michael u Rose konjuġi Xerri bħala leġittimi rappresentanti ta’ wliedhom minuri Fiona, xebba, minuri u John Wayne aħwa Xerri, u b’digriet tas-16 ta’ April 2013, Fiona u John Wayne aħwa Xerri jassumu l-atti ta’ din il-kawża stante li saru maġġiorenni.

Illum it-Tlieta, 26 ta’ Novembru 2013

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-attur, wara li ppremetta :

Illi b'kuntratt li kien ġie ppublikat fit-tnax (12) ta' Ottubru 1997 (atti Nutar Paul George Pisani) hawn anness u markat bħala Dokumet "A", il-ġenituri tal-kontendenti kienu assenjaw, 'inter alia' b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli:

(a) Lir-rikorrenti Emmanuel sive Noel Xerri part diviża mid-dar numru sebgħa u tmenin (87) fi Triq Sant' Anton, Xagħra, Għawdex tal-kejl ta' ċirka mija u għaxra punt deċimali tlieta metri kwadri (110.3mk) u tmiss mit-tramuntana mat-triq, mill-lvant ma beni ta' Fiona u John Wayne aħwa Xerri u punent ma sqaq, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi tagħha u kif aħjar murija delinejata bil-kulur aħmar u markata bl-ittra A l-imsemmija pjanta u site plan u

(b) Lil intimati Michael u Rose konjuġi Xerri bħala leġittimi rappresentanti ta' wliedhom minuri, Fiona, xebba, minuri u John Wayne, student, minuri, aħwa Xerri parti oħra diviża mid-dar numru sebgħa u tmenin (87) fi Triq Sant' Anton, Xagħra, Għawdex konsistenti f'parti mill-ġnien anness mal-imsemmija dar, tal-kejl ta' ċirka mija u erba punt deċimali erbgħa metri kwadri (104.4mk) u tmiss mit-tramuntana mat-triq, mil-lvant u mil-punent ma beni oħra tad-donanti, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha u kif aħjar murija, delinejata bil-kulur ikħal u markata bl-ittra B fuq il-pjanta u site plan annessa mal-istess kuntratt u markata Dokument "B"

Illi dawn l-istess porzjonijiet diviżi ġew trasferiti bħala liberi u franki u bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħhom u huma provenjenti minn kuntratt ta' bejgħ datat tnax (12) ta' Ottubru 1952 (atti Nurat Giuseppi Cauchi), hawn anness u markat bħala Dokument "C";

Illi taħt il-proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti hemm għar ossija shelter li kien ġie mħaffer fiż-żmien it-tieni gwerra dinjija u li kien jintuża mill-konjuġi Joseph u Guditta Xerri meta l-istess proprjeta' bil-bini ta' fuqha kien fil-pussess

tagħhom, qabel ma l-istess proprejta' ġiet donata bil-kuntratt hawn fuq imsemmi;

Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju wkoll tal-parti tal-għar ossija shelter li jġi taħt il-proprjeta' tiegħu u dana bis-saħħa tal-liġi u senjatament bid-dispost tal-artikolu **323 tal-Kodiċi Ċivili** li jgħid illi "*Kull min għandu l-proprjeta' ta' l-art għandu wkoll dik l-area ta' fuqha u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art; ...*"

Illi minn naħa l-oħra l-intimati nomine qegħdin jippretendu illi huma l-proprjetarji anke tal-parti tal-istess għar li jiġi taħt il-proprjeta' tal-istess rikorrenti.

Talab lill-konvenuti nomine jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi r-rikorrenti Emmanuel sive Noel Xerri huwa l-proprjetarju esklusiv tal-għar ossia shelter li jiġi direttament taħt il-porzjoni art akwistata minnhu bil-kuntratt tat-tnax (12) t'Ottubru 1997 (atti Nutar Paul George Pisani), esebit bħala Dokument A;

2. Konsegwentament tordna r-rivendika tal-istess proprjeta a favur tal-istess Emmanuel sive Noel Xerri bħala l-proprjetarju esklusiv tagħha;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċċjali u bl-inġunzjoni tal-istess konvenuti nomine għas-subizzjoni li għaliha minn issa huma mħarka.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tal-konvenuti nomine li biha eċċepew :

1. Illi t-talbiet tal-attur ma jistgħux jiġu milqugħa stante illi jonqsu uħud mill-elementi tal-actio rivendicatoria;

2. Illi l-għar mertu ta' din il-kawża huwa proprjeta' esklussiva tal-esponenti u dan stante illi dan jifforma parti ntegrali mill-proprjeta' tagħhom u qatt ma kien jifforma parti mill-proprjeta' tal-attur u dan kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża. Infatti huwa

biss riċentament illi l-attur beda jippretendi li l-għar huwa proprjeta' tiegħu;

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

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar 2010 fejn innominat lill-A.I.C. Gudio Vella sabiex jagħmel pjanta tal-inħawi fejn jinsabu l-għerien mertu ta' din il-kawża.

Rat ir-relazzjoni tal-istess perit tekniku ppresentata fid-29 ta' Marzu 2011 u minnu maħlufa fit-13 ta' Novembru 2013.

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Ġunju 2013 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

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

Ikkunsidrat:

Illi permezz ta' din il-kawża l-attur qed jitlob ir-rivendika tal-għerien/*shelters* li jinsabu taħt il-proprjeta' tiegħu indikata fir-Rikors ġuramentat tiegħu, u li l-konvenuti nomine qed jipposjedu u jippretendu li huma tagħhom.

Dwar azzjoni bħal din il-**Pacifici Mazzoni** jfisser 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 proprieta' 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 akkwistata leġittimament u li **l-konvenut ikun qed jippossediha.***

---

[1] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884;vol.III.# 131-134, p.207et seq.
[2] Appell Civili:Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg:17.11.1958;Kollez.vol.XLII.pt.I.p.575

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".[3]

A bażi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti qegħdin jeċċepixxu titolu ta' proprjeta'[4] u mhux qed jistrieħu sempliċement fuq il-pussess, l-oneru tal-prova jaqa' fl-ewwel lok fuqhom biex jippruvaw dan it-titolu. F'każ li jirnexxilhom jagħmlu dan, jispetta mbagħad lill-attur sabiex jipprova titolu aħjar minn dak tagħhom.

Il-fatti fil-qosor li taw lok għal din il-kawża kienu s-segwenti:

Fi żmien it-Tieni Gwerra Dinija tħaffru *shelters* fis-sies taħt Triq Sant'Anton, ix-Xagħra, biex in-nies tal-inħawi ikollhom fejn jistkennu mill-bombi tal-għadu. Dawn ix-*shelters* insertaw li saru taħt proprjeta' privata. L-aċċess għalihom kien permezz ta' taraġ li kien jinżel mit-triq għal ġo bitħa li kien hemm quddiem l-entraturi tagħhom.[5] Victor Xerri, ziju ta' missier il-kontendenti xtara din il-proprjeta' fl-1952, imma dawn ix-*shelters* ma ssemmew imkien fil-kuntratt relattiv.[6] Din il-proprjeta' sussegwentement intirtet minn Joseph Xerri, missier il-kontendenti,[7] li mbagħad fl-1997 qasamha f'erba' porzjonijiet li ġew mogħtija b'donazzjoni

---

[3] Giuseppi Abela vs John Zammit:P.A.16.5.1963
[4] Ara t-tieni eccezzjoni taghhom fir-Risposta Guramentata
[5] Ara pjanta redatta mill-A.I.C.Guido Vella u esebita bhala Dok.N 1 a fol. 248 tal-process; ara wkoll ritratti Dokti N 2 u N 3 annessi mar-rappot tal-istess perit tekniku , a fol. 249, 250
[6] Ara kopja ta' dan il-kuntratt esebit bhala Dok.C mar-Rikors guramentat a fol. 9 - 12
[7] Ara dikjarazzjoni tan-Nutar fil-kuntratt ta' donazzjoni tat-12.10.1997, kopja ta' liema giet esebita bhala Dok.A a fol.4 - 7

lil erbgħa minn uliedu, fosthom l-attur u l-konvenuti nomine.[8] L-attur messu l-porzjon 'A' bordurat bl-aħmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt relattiv, filwaqt li lill-konvenuti nomine messhom il-porzjon 'B' ibbordurat bil-blue fuq l-istess pjanta.[9] Dawn ix-*shelters,* li sadanittant kienu ġew imniffda mill-imsemmi Joseph Xerri, jinstabu taħt dawn iż-żewġ porzjonijiet. F'xi żmien missier il-kontendenti kien ħaffer 'bokka' mill-ġjardina tiegħu biex ikollu aċċess faċli għal dawn ix-*shelters,* li huwa kien juża biex jaħżen il-patata fihom. Din il-fetħa nsertat fil-parti li messet lill-konvenut nomine, li mbagħad inqerdet meta dan ġie biex jiżviluppa l-porzjon tiegħu bil-bini li hemm presentement. Il-konvenuti nomine qed jiċħdu li l-attur għandhu xi parti minn dawn ix-*shelters*, sew minħabba l-posizzjoni ta' din il-'bokka', kif ukoll għaliex il-fetħiet l-oħra huma kollha aċċessibbli minn għalqa taħt is-sies li llum tappartjeni lill-istess konvenuti proprio.[10]

Jista' jitwarrab mill-ewwel kwalukwe argument li l-għar (kif qed isejħu dawn ix-*shelters* il-kontendenti) huwa tal-konvenuti nomine peress li llum l-unika aċċess għalieh huwa mill-fetħiet li l-konvenut jgħid li qegħdin fl-għalqa li huwa akkwista mingħand Antonia Bajada. Il-konvenut Michael Xerri donnu qed jinsa' li trid issir distinzjoni bejnu u bejn uliedu li lilhom ġiet iddonata l-proprjeta' tal-porzjon 'B' min-nanniet tagħhom. Dan minkejja li jidher li kien hu stess li żviluppa f'bini l-ġjardina formanti parti dan il-porzjon. Għalhekk, anke jekk għall-grazzja tal-argument jiġi aċċettat li l-aċċess għal dan l-għar, illum huwa biss mill-għalqa ta' Michael Xerri, dan ma jagħmilx lil uliedu uniċi proprjetarji tal-għar in kwistjoni.

L-argument l-ieħor miġjub mill-konvenuti huwa li, ġialadarba l-unika aċċess li kellu Joseph Xerri, l-*aventi causa* tagħhom, għal dan l-għar kien mill-'bokka' li ħaffer fil-ġjardina tiegħu, li wara ġiet ittrasferita lilhom, l-għar neċessarjament jappartjeni lilhom. Kontra din it-teżi hemm pero' s-segwenti fatturi:

---

[8] Ibid.
[9] Ara pjanta annessa ma' dan il-kuntratt, a fol. 8 tal-process
[10] Ara kopja tal-kuntratt tas-7.04.1998 li bih il-konvenuti proprio akkwistaw din l-ghalqa; Dok.MX 1 a fol. 199 -200

1. Meta Joseph Xerri ħaffer din il-bokka, dan għamlu biex ikollu aċċess mill-fond tiegħu għall-għar kollu, sew dik il-parti li kienet tinsab taħt il-ġjardina, kif ukoll għal dik li kien hemm taħt il-parti li sussegwentement ingħatat lill-attur;

2. Fil-kuntratt ta' donazzjoni ma ssemma xejn fir-rigward tal-għar; intqal pero' li: "*Kull wieħed mid-donatarji jieħu il-porzjon donata ħielsa minn kull piż u servitu' u għalhekk kull wieħed mid-donatarji huwa awtorizzat li jiżviluppa l-parti tiegħu mingħajr ebda xkiel.*" [11] Dan huwa appuntu dak li għamel l-istess konvenut Michael Xerri meta qered parti mill-ghar li jiġi taħt il-porzjon donat lilu huwa u jiżviluppah fil-binja li hemm illum;

3. A tenur tal-artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili, hemm presunzjoni li min għandu l-art jipposjedi wkoll dak kollu li hemm fuqha, kif ukoll dak li hemm taħtha; din il-presunzjoni taqa' biss bi prova kuntrarja sodisfaċenti; dan ifisser li sakemm ma jiġix ippruvat mod ieħor, il-parti tal-għar li tiġi taħt l-art tal-attur hija tiegħu, filwaqt illi dik li tiġi taħt l-art ta' ulied Michael Xerri tappartjeni lilhom;

4. Ma jidhirx li din il-presunzjoni tista' tiġi megħluba sempliċement bil-fatt li l-'bokka' li kienet tħaffret minn missier l-attur saret fil-porzjon li messet lill-konvenuti, tenut kont ukoll tal-inċertezza kbira li wera Michel Xerri fid-deposizzjoni tiegħu; f'illi jgħid li l-għar huwa tiegħu, mbagħad jgħid li ma jafx ta' min hu, jew li huwa għandu biss servitu' ta' aċċess għalih;[12]

5. Lanqas l-allegazzjoni tal-istess Michael Xerri li huwa biss għamel użu minn dan l-għar kemm ilha li saret id-donazzjoni ma tista' taġevolah; dan għaliex ma laħaqx għadda żmien biżżejjed għall-preskrizzjoni trentennali akkwiżitiva, u din fi kwalunkwe każ riedet

[11] Ara l-ewwel paragrafu tat-tielet pagna tal-kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni, a fol.6 tal-process

[12] Ara affidavit tieghu a fol. 197 -198; id-deposizzjoni tieghu in subizzjoni a fol. 126 - 128 u dik in kontro-ezami a fol.214 - 222

tgħaddi a favur ta' uliedu bħala l-proprjetarji tal-porzjon art li messet lilhom b'dik id-donazzjoni u mhux lilu.

Fid-dawl ta' dawn il-konstatazzjonijiet ma jistax jingħad li l-konvenuti rnexxielhom ta' l-inqas jissuperaw l-ewwel ostakolu impost minn azzjoni bħal dik presenti, u ċioe' li jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' rivendikata, u għalhekk ma jibqa' l-ebda skop għalfejn jiġi eżaminat ukoll min mill-kontendenti għandu l-aħjar titolu. Għaldaqstant ma jibqa' ebda raġuni għalfejn it-talbiet attriċi m'għandhomx jiġu milqugħa.

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

1. tiddikjara illi r-rikorrenti Emmanel sive Noel Xerri huwa l-proprjetarju esklussiv ta' dik il-parti mill-għar ossia *shelter* li tiġi direttament taħt il-porzjon art akkwistata minnu bil-kuntratt ta' donazzjoni tat-12 ta' Ottubru 1997, kopja ta' liema tinsab esebita bħala Dok. A mar-Rikors ġuramentat tieghu; u
2. Konsegwentement tordna r-rivendika tal-istess proprjeta' a favur tal-istess Emmanuel sive Noel Xerri bħala proprjetarju esklussiv tagħha.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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