MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2015

Citazzjoni Numru. 84/2015

Mark Napier (K.I. Numru 733361M)

vs

Andre Bianchi

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Maħluf ippreżentat mill-attur **Mark Napier** fid-29 ta' Jannar, 2015 fejn ippremetta u għamel is-segwenti talbiet:

1. *Illi l-esponenti huwa s-sid tal-fond numerat uffiċjalment 41, 43 u 45, ġià numerat uffiċjalment 57, 58, 58a, u 59, qabel imsemmi "Gasmar", fi Triq Annibale Preca, Lija, filwaqt li l-intimat huwa l-proprjetarju tal-fond kontigwu numerat uffiċjalment 47, imsemmi "Villa Icilio", fi Triq Annibale Preca, Lija.*

2. *Illi l-intimat qiegħed jivvanta dritt ta' proprjetà fuq il-bejt u l-arja li tissovrasta parti mill-fond proprjetà tal-esponenti, senjatament il-bejt u l-arja li tissovrasta l-kamra delinejata bil-lewn aħdar fuq il-pjanta annessa bħala Dokument A.*

3. *Illi l-esponenti għandu interess li jiġi dikjarat u konfermat illi l-esponenti huwa s-sid tal-bejt u tal-arja fuq deskritti.*

4. *Illi l-esponenti għandu wkoll interess li jiġi dikjarat u konfermat li l-intimat ma għandu ebda dritt ossija jedd ta' kwalunkwe natura fuq l-istess bejt u arja.*

5. *Illi huwa wkoll meħtieġ li l-intimat ineħħi l-opri kollha minnu installati fuq l-imsemmi bejt, kif ukoll li jneħħi jew jinbarra f'mod permanenti kull tip ta' aċċess li għandu għall-istess bejt mill-fond 47, "Villa Icilio", Triq Annibale Preca, Lija.*

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenut **Andre Bianchi** li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Frar, 2015 fejn ġie eċċepit illi:

(1) *Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-proprjetà inkwistjoni ġiet assenjata lil mejjet missieru Antoine Bianchi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 28 ta' Lulju, 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Frank Xavier Dingli li kopja tiegħu ġiet annessa mar-*

Rikors Ġuramentat.

(2) *Illi l-intimat Andre Bianchi b'kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1991 fl-atti tan-Nutar Dr. Angelo Sammut akkwista l-proprjetà 47 ġjà 59A Villa Icilio, Triq Annibale Preca, Ħal Lija bl-ambjenti tagħha kollha inkluż il-bejt u l-arja li tissovvrasta parti mill-fond tal-atturi mingħand missieru Antoine Bianchi skont dokument AB1.*

(3) *Illi l-bejt inkwistjoni qatt ma kien proprjetà tal-attur u/jew tal-ante kawża minnu Loris Bianchi, l-mejjet Dottor Marcel Bianchi u/jew Suor Veronica fis-Seklu Carmen Bianchi u/jew Charles Zachary Macauly Booth u dan stante li dejjem dan il-bejt kien proprjetà tal-intimat u dejjem kien fil-pussess esklussiv tiegħu u/jew tal-ante kawża tiegħu, segregat b'ħajt ossija opra morta ta' ħames filati li dejjem ġiet użata mill-proprjetarji u utenti ta' Villa Icilio fi Triq Annibale Preca, Ħal Lija anke meta din l-istess Villa kienet mikrija lil ċertu Maġġur Raphael Camilleri u lil ċertu Sophia Buckland.*

(4) *Illi l-uniku aċċess għal dan il-bejt u l-arja inkwistjoni huwa tramite l-kamra tal-bejt proprjetà tal-intimat li dejjem kien unikament użat minnu u mill-inkwilini tal-mejjet missieru, l-Maġġur Raphael Camilleri u Sophia Buckland tant li huma kienu jitilgħu fuq l-istess bejt għall-użu tagħhom kif ukoll biex jonxru l-ħwejjeġ, kif jistgħu jikkonfermaw (recte) Katerina Scicluna u Mario Zarb.*

(5) *Illi dan il-ħajt tal-opra morta li jissegrega l-binja tal-attur minn dik tal-intimat ilha mibnija għal aktar minn ħamsa u sittin sena u l-fond inkwistjoni ilu segregat miż-żewġ partijiet adjaċenti u ċjoè l-parti posseduta mill-attur u l-oħra posseduta mill-istess Perit Nicholas Bianchi għal aktar minn ħamsa u sittin sena.*

(6) *Illi l-attur ġie mwaqqaf mill-intimat milli jipprova jibni fuq ħwejjeġ tal-istess intimat meta pprova jagħmel strutturi tal-ġebel u dan fl-*

1995 oltre li ġie mwaqqaf milli jitla' fuq l-istess bejt tal-intimat mingħajr il-permess tiegħu diversi drabi. Kull darba li ttenta jitla' fuq il-bejt tal-intimat, dan għamlu b'mod abbużiv u illegali u għalhekk l-intimat għamel wire fencing biex iwaqqaf kull abbuż.

(7) Illi l-attur b'kawża ta' spoll numru 692/99 (RCP) li ppreżenta fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża fl-ismijiet ***Mark Napier vs. Andre Bianchi*** *li ġiet deċiża favur l-istess intimat fl-24 ta' Settembru, 2004, fejn irriżulta lil-istess Qorti li l-attur ma setax jaċċedi għal dan l-istess bejt proprjetà tal-intimat billi rrimarkat is-segwenti: "huwa (l-attur) ħtieġlu jagħmel użu minn sellum u jgħaddi minn gallarija. Aċċess dirett ma kellux għalih u lanqas kamra tal-bejt tagħti għalih ma kienet teżisti".*

*(8) Illi inoltre għalhekk il-bejt inkwistjoni u l-arja tiegħu mhux biss mhumiex aċċessibbli għall-attur imma lanqas m'huma proprjetà tal-attur stante illi kif sostniet l-ewwel Qorti fis-sentenza tagħha tas-26 ta' April, 2001 fil-kawża fl-****ismijiet Mark Napier vs. Andre Bianchi*** *illi "meta wieħed jaċċedi fuq l-istess bejt, ma hemm l-ebda dubju fl-opinjoni ta' din il-Qorti li l-impressjoni li tittieħed hija dik li l-istess bejt jifforma parti mill-fond okkupat mill-istess konvenut, u dan perss illi l-uniku aċċess għall-istess bejt huwa proprju mill-bieb fuq il-kamra tal-bejt tal-istess konvenut u wkoll għaliex l-istess bejt f'livell ogħla minn dak tal-attur, xi erbgħa jew ħames filati, huwa ċirkondat kompletament b'ċint ta' tlieta jew erbgħa filati mkejjla minn naħa ta' Villa Icilio b'dan għalhekk li l-attur m'għandu ebda aċċess kwalunkwe għall-istess bejt ħlief jekk jaqbeż iċ-ċint li jissepara l-istess bjut jew inkellha jaqbeż iċ-ċint imtarraġ fuq il-faċċata minn naħa ta' barra, b'riskju fl-opinjoni tal-Qorti konsiderevoli li l-attur jista' faċilment iweġġa'.*

Illi fid-dawl tal-premess u bil-mod kif il-bejt jinsab hekk elevat mill-bqija tal-bjut l-oħra u kif hekk ċirkondat, huwa diffiċli ħafna biex wieħed jifhem kif l-istess attur qed isostni li kellu jew għandu pussess

għall-istess bejt stante li nonostante li ilu joqgħod fil-fond tiegħu issa għal diversi snin, ma jidhirx li hemm aċċess kwalunkwe minn naħa tal-fond minnu okkupat għall-istess bejt, anzi jirriżulta illi l-bejt huwa kompletament segregat, separat u diviż mill-bqija tal-bjut l-oħra, kemm permezz taċ-ċint imsemmi u kemm peress li l-bejt jinsab f'livell ogħla.

Imma mhux hekk biss, iżda jirriżulta wkoll illi fuq l-istess bejt hemm serratizzi antiki tal-injam imwaħħlin fuq l-istess bejt li fuqhom ċertament kien u għadu jsir inxir mill-okkupanti kollha tal-istess fond, illum okkupat mill-istess konvenut."

(9) Illi minn dan jirriżulta li l-proprjetarju huwa l-intimat kif jirriżulta mill-kuntratt fuq imsemmi (dokument AB1) u fi kwalunkwe każ akkwista kull dritt fuq l-istess bejt bil-preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena stante illi hu u l-mejjet missieru Antoine Bianchi ilhom (recte) fil-pussess tal-istess bejt dawn l-aħħar ħamsa u sittin sena u dan ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta (vide ***Paul Agius vs. Michael Scicluna*** *deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2001;* ***Copperstone vs. Grech et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Diċembru, 1951).*

(10) Illi kif ġie diversi drabi stabbilit mill-ġurisprudenza tagħna, fil-kawża fl-ismijiet ***JEM Investments vs. Av Dottor Kevin Dingli et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Diċembru, 2003 u ċeduta fil-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Ġunju, 2006 fejn ġie deċiż illi "ladarba s-soċjetà attriċi kellha jedd għal dak il-bieb, għandha wkoll il-jedd li tinqeda bih appuntu biex ikollha aċċess għall-verandah", multo magis meta l-proprjetà hija tal-intimat u mhux tal-attur fejn l-istess intimat għandu l-uniku aċċess għal bieb tal-bejt inkwistjoni mill-kamra tal-bejt apposita u dan kif del resto ġie ukoll deċiż mill-Qorti tal-Appell fl-14 ta' Novembru, 1997 fil-kawża* ***Rita Hicklin vs. Loreto Agius.***

Rat ir-Rikors tal-attur ippreżentat fid-9 ta' April, 2015 fejn issottometta li peress li l-konvenut qiegħed jinsisti li għandu titolu validu fil-liġi fuq il-bejt u l-arja li jifformaw il-mertu tal-kawża, għalhekk huwa meħtieġ li ssir l-inverżjoni tal-produzzjoni tal-provi fis-sens li għandu jkun il-konvenut li jibda billi jressaq il-provi tiegħu u mhux l-attur.

Rat ir-Risposta tal-konvenut ippreżentata fil-15 ta' April, 2015 fejn wieġeb li m'għandhiex issir l-inverżjoni tal-provi peress li l-azzjoni mressqa mill-attur hija l-*actio rei vendicatoria* u ai termini tal-ġurisprudenza kopjuża, il-konvenut f'din il-kawża għandu dritt ma jgħid xejn sakemm l-attur jispiċċa l-provi tiegħu. Il-konvenut isostni li indipendentement min-natura tal-pussess tiegħu, huwa għandu dritt jirrikjedi l-prova tal-proprjetà da parti tar-rivendikant. Il-konvenut issottometta wkoll illi l-attur mhuwiex korrett meta jgħid li huwa l-konvenut li għandu jibda bil-provi u jkun hemm l-inverżjoni tal-provi stante li huwa l-attur li jrid iġib il-provi tiegħu u mhux viċi versa. Il-konvenut jista' ma jgħid xejn u għandu biss jipprova t-titlu tiegħu anke bl-usucapione meta l-attur jkun għalaq il-provi tiegħu.

Rat l-atti proċesswali.

Ħadet konjizzjoni tas-sottomissjonijiet bil-miktub tal-avukati tal-partijiet dwar ir-Rikors tal-attur fejn talab l-inverżjoni tal-produzzjoni tal-provi.

Semgħet lill-avukati difensuri tal-partijiet jittrattaw.

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' April, 2015 fejn il-kawża tħalliet għal provvediment.

Ikkunsidrat:

Tqis li l-attur wara li ppremetta illi l-konvenut qiegħed jivvanta dritt ta' proprjetà fuq il-bejt u l-arja li tissovrasta parti mill-fond proprjetà tal-attur, li tinsab f'numru 41, 43 u 45, Triq Annibale Preca, Lija, issottometta li għandu interess li jiġi dikjarat u konfermat illi l-attur huwa s-sid tal-bejt u tal-arja msemmija u li l-konvenut ma għandu ebda dritt ossija jedd ta' kwalunkwe natura fuq l-istess bejt u arja.

Mill-mod kif l-attur ifformula t-talbiet tiegħu f'din il-kawża, huwa evidenti sew li l-azzjoni mressqa hija l-*actio rei vindicatoria*[1]. Infatti l-attur qed jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li huwa għandu titolu fuq il-bejt u l-arja inkwistjoni, ad eskluzjoni tal-konvenut, tant hu hekk l-attur qiegħed jitlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-konvenut m'għandux titolu. Konsegwentement l-attur isostni wkoll li huwa meħtieġ li l-konvenut ineħħi l-opri kollha minnu installati fuq l-imsemmi bejt, kif ukoll li jneħħi jew jinbarra f'mod permanenti kull tip ta' aċċess li għandu għall-istess bejt mill-fond proprjetà tiegħu 47, "Villa Icilio", Triq Annibale Preca, Lija.

Dwar *l-actio rei vendicatoria,* l-awtur Andrea Torrente[2] jgħid illi:

> *"La revendicazione (art. 948 cod. civ.) è concessa a favore di colui che si afferma proprietario di una cosa, che è posseduta o detenuta da altri; serve ad accertare se chi agisce ha effettivamente il diritto di proprietà e mira a fargli ottenere il possesso della cosa ove in giudizio venga accertato che egli è davvero il proprietario, con conseguente condanna del convenuto a consegnare il bene dell'attore. Legittimato*

---

[1] Fis-sentenza **Albert Mizzi nomine vs. Rita Azzopardi** (A.C. (JSP. CAA. N.A) 27 ta' Marzu 1996 – LXXX.ii.605) ingħad li "L-azzjoni esperita mill-attur nomine hi *azzjoni rei vendicatoria*, li hi azzjoni reali li għandha bħala oġġett tagħha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjetà tal-attur u bħala konsegwenza r-restituzzjoni tal-ħaġa reklamata. Huwa għalhekk li din l-azzjoni jeħtieġ li tiġi istitwita kontra dak li attwalment ikun jipposjedi l-ħaġa".

[2] Manuale di Diritto Privato, decimal edizione p. 320.

> *attivamente è, perciò, chi sostiene di essere proprietario e non si trova nel possesso della cosa.*
>
> *L'attore, in conformità delle regole generali ha l'onere di dimostrare il suo diritto; perciò, se l'acquisto non è a titolo originario, ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto e del titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario. A voler andare all'infinito, la prova sarebbe, se non sempre impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano, infatti, di probation diabolica)."*

F'din il-kawża l-linja difenżjonali tal-konvenut mhijiex ibbażata fuq il-pussess, dak li t-Torrente jiddeskrivi bħala l-*commodum possessionis,* iżda l-istess konvenut qiegħed jivvanta li huwa l-proprjetarju tal-bejt u tal-arja inkwistjoni u għalhekk ma jistax jillimita ruħu għal li jgħid *possideo quia possidea,* u jieqaf hemm. L'hekk imsejjħa prova diabolica li tiġi ċċitata tant fid-duttrina u fil-ġurisprudenza, tapplika biss fejn il-konvenut ikun qiegħed jistrieħ biss fuq il-pussess u l-attur irid jipprova t-titolu ta' proprjetà fuq il-ħaġa rivendikata b'mod sħiħ u konklussiv u b'mod anke l-iċken dubju, imur favur il-konvenut possessur.

Fejn il-konvenut iwieġeb għall-*actio rei vendicatoria* billi jeċċepixxi titolu ta' proprjetà, bħalma sar mill-konvenut f'din il-kawża, l-eżami li trid tagħmel il-Qorti huwa wieħed komparattiv bejn it-titoli rispettivi vantati mill-kontendenti[3]; issir dik li fid-duttrina tissejjaħ l-aħjar prova *(la prova migliore),* li għandha l-bażi tagħha fid-Dritt Ruman, u li kienet tissejjaħ l-*actio publiciana.*

Fil-kawża **Cassar noe vs. Barbara et**[4] intqal li "fl-azzjoni rivendikatorja, l-piż tal-prova tal-proprjetà jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piż billi juri t-titolu tiegħu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz

[3] **Kummissarju tal-Artijiet vs. Frans Mallia** (PA/JRM) tal-20 ta' Jannar, 2005.
[4] Deċiża mill-Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru 1980.

ta’ provi ċari, univoċi u indubbi t-titolu proprju”.

Fil-kawża **Michelina Borg vs. Emanuel Borg et**[5] kien ġie deċiż li f’każ li l-konvenut jallega li għandu titolu, dak il-fatt m’għandux jitqies li jġib spostament tal-oneru tal-prova għal fuqu. F’dawk iċ-ċirkostanzi, il-konvenut ma jkunx qiegħed b’xi mod jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur jew li t-titolu tiegħu ikun aħjar minn tal-attur. Il-konvenut ikun jeħtieġ illi jagħti prova tat-titolu tiegħu sabiex jipprova jegħleb il-jedd tal-attur, fl-eventwalità li l-attur ikun ressaq il-prova tad-dominju tiegħu.

F’dan l-eżerċizzju komparattiv fejn iż-żewġ partijiet fil-kawża jkunu qegħdin jikkontendu li huma proprjetarji tal-istess immobbli, fil-kawża odjerna l-bejt inkwistjoni u l-arja tiegħu, din il-Qorti tqis illi mhuwiex il-każ li ssir l-inverżjoni tal-produzzjoni tal-provi, imma għandha tiġi segwita l-proċedura normali fejn ikun l-attur l-ewwel li jressaq il-provi tiegħu, segwit bil-produzzjoni tal-provi tal-konvenut.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet suesposti din il-Qorti tiċħad it-talba tal-attur għall-inverżjoni tal-produzzjoni tal-provi u tordna li l-kawża titkompla bil-produzzjoni tal-provi mill-attur.

L-ispejjeż ta’ din il-proċedura huma riżervati għall-ġudizzju dwar il-mertu.

Moqrija

[5] Deċiża fit-2 ta’ Gunju 2008 - Qorti tal-Magistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri (AE).

< Sentenza In Parte >

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