



**QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA**  
**IMHALLEF**  
**ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.**

**Illum il-Ġimgha, 7 ta' Ottubru 2016**

**Kawża Nru: 18**

**Rikors Ġuramentat Nru: 339 / 13 JA**

**Dr Philip Manduca bhala  
mandatarju ta' Jane Mifsud, Ray  
Cachia, Joyce Stacey, Carmen  
Abela, Joe Cachia u Michael  
Cachia**

**-vs-**

**Tonio Farrugia u martu Mariella  
Farrugia**

**Il-Qorti,**

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat mill-atturi fl-10 ta' April 2013 li permezz tiegħu ġie premiss:

Illi b'kuntratt datat 28 ta' Novembru 2006 l-atturi bieġħu lil konvenuti il-fondi 51 u 49 Triq San Gwann, Birzebbuga;

Illi dan l-aħħar l-atturi ndunaw li l-konvenuti kienu approprjaw ruħhom u ħadu l-pussess ta' kamra li tiġi taħt il-proprjetá tal-esponenti iżda f'xi żmien kellu aċċess mill-fond mixtri mill-konvenuti. (ritratti u pjanti Dok 'B' u 'C').

Illi l-konvenuti Tonio Farrugia kien personalment informa lill-atturi li kien ser jagħlaq l-aċċess li hemm bejn il-fond li xtara u l-proprjetá tal-atturi iżda naqas li jagħmel hekk u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datat 4 ta' Ottubru 2012.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara:

- 1) Li l-area taħt it-taraġ fil-fond (MLP House, Triq San Gwann Birzebbuga) tal-atturi bħalissa okkupat mill-konvenuti hija proprjetá tal-atturi;
- 2) Li l-konvenuti għandhom fi żmien qasir u perentorju joħorgu mill-istess proprjetá;
- 3) Tikkundanna lil konvenuti jhallsu d-danni sofferti minhabba l-okkupazzjoni illegali.

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' ittra bonarja u ittra uffiċjali datata 4 ta' Ottubru 2012 kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Tonio u Mariella Farrugia pprezentata fis-27 ta' Gunju 2013 li permezz tagħha eċċepew:

A. Stqarrija tal-Eċċezzjonijiet

1. Illi "l-area taħt it-taraġ fil-fond (MLP House, Triq San Gwann, Birzebbuga) mhijiex proprjetá tal-atturi u tappartjeni lill-esponenti *stante* li kienet tiffirma parti integrali mill-immobbli illi l-esponenti

xtraw permezz tal-kuntratt datat 28 ta' Novembru 2006, ġja' esibit mill-atturi mar-rikors maħluf tagħhom bħala Dok 'A'.

2. Illi t-talba attriċi għad-danni għandha tiġi respinta *stante* li l-istess danni mhumiex imsemmija fl-uniċi tlett premissi tar-rikors ġuramentat.
3. Illi, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjoni preċedenti, l-esponenti ma kkaġunawx danni lill-atturi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi li minn issa huma ngunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-7 ta' Ottubru 2016.

### **Ikkunsidrat:**

#### **Fatti**

Illi din hija kawża għal żgumbrament ta' *area* taħt it-taraġ fil-fond MLP House, Triq San Gwann, Birzebbuga, proprjetá tal-atturi u okkupata mill-konvenuti. L-atturi jissottomettu illi permezz ta' kuntratt (Dok 'A' fol 4) fl-atti tan-Nutar Dr Mario Bugeja datat 28 ta' Novembru 2006 huma bieġhu lill-konvenuti l-fondi 51 u 49, Triq San Gwann, Birzebbuga. Illi ftit qabel ma nfethet il-kawża odjerna l-atturi ndunaw illi l-konvenuti kienu approprijaw ruħhom u ħadu l-pussess ta' kamra li tiġi taħt il-proprjetá tal-atturi iżda f'xi kellu aċċess mill-fond mixtri mill-konvenuti (referenza għall-ritratti u pjanti fol 11-13). *Inoltre* l-atturi jissottomettu illi l-konvenut, Tonio Farrugia, kien personalment informa lill-atturi li kien ser jagħlaq l-aċċess li hemm bejn il-fond li xtara u l-proprjetá tal-atturi iżda naqas milli jagħmel hekk u dan minkejja diversi interpellazzjonijiet inkluzi

dawk tal-ittra uffiċjali datata 4 ta' Ottubru 2012. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża mill-atturi sabiex jirriprendu pussess tal-fond.

Illi in sostenn tat-teżi tagħhom l-atturi esebew *affidavit* kongunt ta' Jane Mifsud, Joyce Stacey, Carmen Abela, Ray Cachia, Joe Cachia u Michael Cachia (Dok 'JM' fol 45); *affidavit* ta' David Stacey (Dok 'DS' fol 46); noti ta' David Stacey (Dok 'DS1' fol 47); kopja ta' avviz (Dok 'S' fol 48); ritratt (Dok 'R' fol 49); kopja ta' kuntratt (Dok 'K' fol 50); ittra mibgħuta mill-konvenut datata 12 ta' Settembru 2004 (Dok 'K1' fol 55); dokument maħruġ mill-MEPA (Dok 'M' fol 57); *email* minn David Stacey lill-konvenut (Dok 'DS2' fol 58); *email* mill-konvenut datata 8 ta' Settembru 2005 (Dok 'K2' fol 59); *email* mill-konvenut datat 10 ta' Marzu 2005 (Dok 'K3' fol 60); konvenju (Dok 'K4' fol 62). Xehed Oliver Magro (fol 83) li esebixxa kopja tal-applikazzjoni, il-permess, l-emendi fuq il-pjanti kif approvati, tad-DNO (fol 69-82). Xehed in-Nutar Dr Mario Bugeja u esebixxa kopja tal-kuntratt (fol 87-95).

### **Eċċezzjonijiet**

Illi l-konvenuti eċċepew (fol 39) illi l-*area* taħt it-taraġ fil-fond MLP House, Triq San Gwann, Birzebbuga, mhijiex proprjetá tal-atturi u tappartjeni lill-konvenuti *stante* li tiffirma parti integrali mill-immobbli illi l-konvenuti xtraw permezz tal-kuntratt datat 28 ta' Novembru 2006 (Dok 'A') u għaldaqstant it-talba għad-danni għandha tiġi respinta.

Illi da parti tagħhom, xehed il-konvenut Tonio Farrugia u sarlu kontro-eżami (fol 104-111) u ppreżenta *affidavit* (fol 122), reġa' sarlu kontro-eżami (fol 126); esebew l-*affidavit* tal-Perit Tancred Mifsud (fol 113-120) u sarlu kontro-eżami (fol 133).

### **Kunsiderazzjonijiet Legali**

Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-

sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet “**Giuseppe Borg vs Guzeppi Buhagiar**”. F’dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur*. Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wiehed jista’ jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet “**Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar**” fit-23 ta’ Ottubru 2001. Fiha ġie citat ukoll l-awtur **Torrente** fejn ingħad illi:

*“La rivendicazione e’ la principale delle azioni petitorie ed e’ concessa a favore di colui che si afferma proprjetario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L’attore in conformita’ delle regole generali, ha l’onere di dimostrare il suo diritto; perciò se l’acquisto non w’ a titolo originario. Ha l’onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all’infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica).”*

Illi għalhekk meta l-konvenuti jeċċepixxu titolu l-Qorti jkollha tara liema miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova fir-rigward (per eżempju s-sentenza tal-2001 “**Giuseppe Spiteri vs Catherine Baldacchino**” Appell deciz fid-9 ta’ Frar 2001, citata aktar ’il quddiem, u l-kawża riportata fil-Volum XXXII – 11 – 765). Għandu jingħad ukoll għal korrettezza li f’din is-sentenza wiehed jirriskontra wkoll dan il-bran:

*“... se il titolo di acquisto della proprjetá del rivendicante e’ derivativa, la prova della proprjetá non e’ raggiunta con la semplice esibizione del titolo che trasferisce la 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 in dante causa remote di ciu si possa dimostrare l’acquisto ‘a titolu’ originario.*

*(Giuriprudenza sistematica Civile e Commerciale – Walter Bigiavi – pàġna 885).*

Illi kif infatti ntqal fis-sentenza riportata fil-Vol. XLVI.II.619 fl-ismijiet **“Abela vs Zammit”**: *“jekk l-istess citat jagħżel ... li għall-azzjoni attriċi jeċċepixxi dritt ta’ proprjetá huwa jkun qiegħed impliċitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, iżda jkun qiegħed jgħid lit-titolu tiegħu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji ‘reus in excipiendo fit actor’, din id-difiża timporta li l-konvenut jgħaddi għall provi tat-titolu tiegħu u jekk ma jirnexxix fil-mertu, ikollha tipprevali l-massima ‘melius est non habere titolum quam habere vitiosum’.* Fl-istess sens wieħed jista’ jiċċita s-sentenzi fl-ismijiet **“Mizzi nomine vs Azzopardi”** (deċiża fis-27 ta’ Marzu 1996 mill-Qorti tal-Appell, u **“Benmar Company Limited vs Charlton Frank Saliba”** deċiża mill-Prim Awla fid-9 ta’ Ottubru 2003).

Illi kif jidher ċar mir-rikors promotur din hija kawża ta’ żgumbrament. Madankollu l-Qorti taqbel illi hija wkoll azzjoni rivendikatorja. Din hija ukoll il-fehma tal-konvenuta (fol 141).

Għalhekk il-pronunzjamenti msemmija japplikaw għaliha.

Illi l-**atturi** fl-affidavits tagħhom jispjegaw illi huma qatt ma bieġhu l-kamra taht it-taraġ tal-fond tagħhom (fol 45-46):

*“hereby confirm under oath that at no point did we agree to sell any part of the number 53 house including the space under the stairs.*

*We refer to the contract dated 28/11/2006 whereby we sold no.51 (amd no. 49) Triq San Gwann, Birzebbuga to defendants Tonia (sic.) Farrugia and Mariella Farrugia.*

*The building line is clear as was the Farrugia's intention to build only within the straight up and down lines of the property being sold bejn the number 51 property and rear garden. This was shown in the 'advertising document' and in the plans submitted to MEPA by Mr Farrugia, both of which clearly exclude the space under the stairs.*

*Further, this was also clearly shown in the final contract of sale date 28/11/2006, of which included a plan, clearly showing the property boundary."*

Illi *inoltre* n-Nutar Dr Mario Bugeja ppreżenta kopja tal-kuntratt bil-pjanta (fol 94) waqt ix-xhieda tiegħu mogħtija fis-seduta miżmuma fid-9 ta' Mejju 2014 (fol 95) fejn spjega hekk:

*"Dr Mark Simiana: U din l-isketch hija parti integrali mill-kuntratt allura?*

*Xhud: Iva, iffirmawh il-partijiet ukoll."* [fol 96]

Illi l-Qorti tosserva li din il-pjanta turi li l-konvenuti xtraw biss iż-żewġ fondi msemmija fl-istess kuntratt u xejn iżjed. *Inoltre* kontro-eżami l-konvenut immarka b'lapes fuq il-pjanta (fol 94) annessa mal-kuntratt tal-bejgħ l-*area* in kontestazzjoni (ara l-kontro-eżami tal-konvenut waqt is-seduta tas-27 ta' Jannar 2016 a fol 126). Din il-Qorti tosserva li jidher li l-parti mmarkata mill-konvenuta ma ġietx trasferita mal-kuntratt tal-bejgħ iżda fl-istess waqt tapprezza illi kif spjega x-xhud stess din kienet "*birds eye view*" u kienet fil-verita' tinsab "*taħt*" il-parti mmarkata. L-istess kuntratt ta' bejgħ jiddeskrivi l-proprjetá li qed tiġi ttrasferita bħala (fol 91):

*"Presently, and in this second part hereof the vendors sell, assign and acquire the property numbered fifty one (51) and number forty nine (49) formerly number give (5), Triq San Gwann, Birzebbuga,*

*made up of the garage named “Winner Garage” number forty nine with the annexed garden, the flat numbered one (1), MLP House, number fifty one with its free airspace, which expressly excludes the flat commonly referred to as flat internally numbered two (2), MLP House, Triq San Gwann, Birzebbuga, which is located directly above the property numbered fifty three (53), Triq San Gwann, Birzebbuga. From this sale there is excluded the staircase of MLP House that leads to flat one and two (1 and 2).”*

Illi ma hemm l-ebda referenza għall-*area* mertu tal-kawża.

Illi l-konvenut jammetti illi m’hemmx referenza għall-*area* in kontestazzjoni fl-imsemmi kuntratt fil-kontro-eżami miżmum fis-27 ta’ Frar 2015 (fol 111):

*“Dr Philip Manduca: Issa jekk meta ġejna għall-kuntratt u kellek tiddeskrivi bil-kitba tiegħek stess l-entità li se tixtri, kieku kont se tixtri wkoll din il-kamra li qed nitkellmu fuqha, ma kontx tinkludiha wkoll f’dik id-deskrizzjoni li għamilt?”*

*Xhud: Probabbilta’ dak iż-żmien naħseb illi li kieku kellna nkunu bid-dettall, naħseb li iva, yes. Kont nesigi li tigi nkluża.*

*Dr Philip Manduca: Pero’ ma nkludejthiex.*

*Xhud: Ma nkludejnihiex imma dak iż-żmien ma kienx hemm pjanta li tagħti l-livelli x’inhuma u x’ma humiex. Jiġifieri ma nkludejniex ħafna affarijiet fil-verità f’dik il-pjanta jiġifieri hemm.”*

Illi l-Perit Tancred Mifsud dwar ir-rapport anness mal-*affidavit* tiegħu in kontro-eżami jispjega illi (fol 135):

*“Dr Philip Manduca: Iva, imma int kont komdu billi dak li qallek Tonio Farrugia u dak li rajt.*



*Xhud: Dak illi rajt jiena, dak li kkostatajt waqt l-aċċess meta jiena kont qed naħdem hemmhekk f'diversi granet ħafna drabi u ovvjament, b'li qalli Tonio Farrugia wkoll.*

*Dr Philip Manduca: Hekk hu. Pero' inti taf Perit li kuntratt ta' trasferiment tal-proprjetà hija dik li tittrasferixxi l-proprjetà. Jiġifieri proprjetà ma tistax tiġi trasferita jekk m'hemmx kuntratt pubbliku, Malta.*

*Xhud: Jiena, fix-xogħol tiegħi, ma nidholx fuq ownership."*

Illi għalhekk fil-verità x-xhieda u l-evalwazzjoni tiegħu għalkemm teknika ma tinċidix fuq il-validità tat-titolu legali fuq l-*area* mertu tal-kawża odjerna.

Illi skont l-artikolu 1233(1) tal-Kodici Civili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta):

*"Bla ħsara tal-kazijiet li fihom il-liġi, espressament, tagħmel meħtieġ l-att pubbliku, għandhom isiru b'att pubbliku jew b'kitba privata, taħt piena ta' nullità –*

*(a) il-ftehim li jkun fih wegħda ta' trasferiment jew ta' akkwist, taħt kull titolu li jkun, tal-proprjetà ta' beni immobbli jew ta' jedd ieħor fuq dawk il-beni;"*

Illi kif ben ġie sottomess mill-atturi, il-kunsens huwa elementi essenzjali għall-kuntratt u dan il-kunsens għandu jiġi manifestat kif trid il-liġi – fil-każ odjern permezz ta' att pubbliku. Ma hemm xejn fil-kuntratt ta' bejgħ mertu tal-kawża odjerna li jindika li kien hemm kunsens bejn il-partijiet dwar il-kamra taħt it-taraġ – l-*area* in kontestazzjoni – anzi l-pjanta esebita teskludi din l-*area*.

Illi l-Qorti hija sodisfatta illi l-atturi ppruvaw illi huma qatt ma ttrasferew l-*area* in kontestazzjoni, u għaldaqstant il-konvenuti m'għandhom l-ebda titolu legali fuqha.

### **Danni**

Illi l-attur nomine għamel ukoll talba għal danni, iżda dwar dan ma tressqu ebda provi.

Għalhekk il-Qorti ser tiċhad din it-talba.

### **DEĊIŻJONI**

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi filwaqt li tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel żewġ talbiet attriċi iżda tiċhad it-tielet talba. Għall-fini tat-tieni talba l-Qorti tipprefiġġi terminu ta' xahar sabiex il-konvenuti jivvakaw u jiżgumbraw l-fond.**

**L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti, hliet għat-tielet talba li għandha tkun a karigu tal-attur nomine.**

**Moqrija.**

**Onor. Joseph Azzopardi LL.D.  
Imhalled**

**Mario Debono  
Deputat Registratur**