QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar L-Erbgha 9 ta' Novembru 2016

Kawza Numru : 19

Rikors Numru : 339/2012/JPG

Joseph Spiteri (K.I. 210442M)

vs

John Mary sive Jimmy Bonavia u
Carmela armla ta'Guiseppe Bonavia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Joseph Spiteri tat-2 t' April 2012, li jaqra hekk:

1. *"Illi l-esponent huwa proprjetorju tal-fond numru 5/6, fi Triq it- Tavlin gja' Triq San Gwann, Sqaq numru 1, Zejtun, detenut mill-intimata Carmela armla ta' Giuseppe Bonavia b'titolu ta' kiri. Fl-istess fond jirrisjedi l-intimat John Mary sive Jimmy Bonavia, iben l-intimata Carmelo Bonavia.*

2. *Illi l-intimat John Mary sive Jimmy Bonavia ressaq talba lill-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l-Ippjanar,* ***fil-vesti ta' proprjetarju tal-fond fuq imsemmi****,*

sabiex jezegwixxi xogholijiet" strutturali fil-fond involut skont applikazzjoni li ggib ir-riferenza PA/00178/12.

3. *Illi l-esponent, proprjetarju kif inghad tal-fond imsemmi, qatt ma ippresta l-kunsens tieghu sabiex isiru xi alterazzjonijiet strutturali kwalsiasi fil-fond, u anzi jopponi ruhu kontra tali alterazzjonijiet. Kif gja' spjegat l-intimat John Mary sive Jimmy Bonavia mhux talli ma kisibx il-kunsens ta' l-esponent biex jigu ezegwiti alterazzjonijet strutturali fil-fond izda* ***qed jippretendi li huwa l-proprjetarju tal-fond****.*

4. *Illi l-esponent talab u kiseb fis-16 ta' Marzu, 2012 il-hrug ta' Mandat ta' Inibizzjoni, bin-numru 257 /2012, biex l-intimati ma jissoktawx bl-ezekuzzjoni tax-xogholijiet strutturoli proposti li jsiru skont l-applikazzjoni imressqa lill-MEPA kif fuq jinghad, jew kull xoghol strutturali iehor kwalsiasi.*

5. *Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti ghar-ragunijiet premessi, prevja d-dikjarazzjoni illi l-esponent huwa proprjetarju tal-fond fuq imsemmi numru 5/6, fi Triq it-Tavlin, gja' Triq San Gwann, Sqaq numru 1, Zejtun,*

   (i) Tinibixxi definitivament lill-intimati milli jezegwixxu kull xoghol strutturali kwalsiasi, kompriz dak propost skont l-applikazjoni imressqa kif fuq spjegat lill-Awtorita' ta' Malta ghall-Ambjent u l- Ippjanar, fil-fond fuq imsemmi ta' proprjeta ta' l-esponent;

Bl-ispejjez komprizi dawk relativi ghall-hrug tal-mandat ta'Inibizzjoni bin-numru 257/2012, u bir-riserva espressa ta' kull dritt spettanti skond il-ligi lill-esponent kompriz dak illi jagixxi ghad-danni kawzati, oltre d-drittijiet litigjuzi ta'l-esponent naxxenti mill-kawza attwalment pendenti fil-Bord li Jirregola l-Kera, kontra l-intimati ngunti in subizzjoni."

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u tal-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati tat-3 ta' Mejju 2012 (a fol.9) li taqra hekk:

1. *"Illi t-talba ghandha tigi michuda stante li l-fond imsemmi mill-atturi huwa di fatti proprjeta tal-eccipjenti;*

2. *Illi minghajr pregudizzju, t-talba tal-atturi kif postulata ma tistax tirnexxi wehidha stante li ma hija msejsa fuq ebda disposizzjoni partikolari tal-ligi;*

3. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjez."

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-decizjoni taghha tat-23 ta' Dicembru 2014 (a fol. 159A);

Rat iz-zewg decizjonijiet taghha tat-13 t'April 2015 (a fol. 170 et seq. u a fol. 176 et seq.);

Rat id-decizjoni taghha tat-5 t'Ottubru 2015 (a fol. 191 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur Joseph Spiteri tat-3 Gunju 2015 (a fol. 284 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut John Mary sive Jimmy Bonavia tal-26 Awissu 2016 (a fol. 403 et seq.);

Rat id-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Rat il-verbal tal-15 ta' Lulju 2016 li permezz tieghu l-kawza giet iddifferita' ghas-sentenza in difett ta' ostakolu. Rat illi ma gietx ipprezentata ebda nota jew replika ulterjuri.

Ikkonsidrat:

Illi l-attur Joseph Spiteri permezz tal-affidavit tieghu, a fol 17 et seq, xeghed illi l-fond 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, Sqaq Nru. 1 Zejtun, kien jifforma parti mill-wirt ta' Elena armla ta' Carmelo Camilleri, liema armla hatret lil Guiseppe Spiteri (missier l-attur) bhala

eredi taghha, permezz tat-testment datat 6 ta' April 1946 fl-atti tan-Nutar Guiseppe Sammut – vide document JS3 a fol 23.

L-atturi jallega li l-propjeta' rilevanti cioe 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun, kienet giet akwistata min Carmelo Camilleri, missier l-attur, ir-ragel ta Elena Camilleri fit-19 ta' Dicembru 1922 dokument JS6 a fol 46.

Permezz ta' testment data 18 ta' Marza 1999, fl-atti tan-Nutar Dr. Herbert Cassar il-fond rilevanti 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun mess lill-attur (vide testment minn fol 39-45.)

Gew ezebiti kopji formali tal-affidavit tal-konvenut (vide fol 66), ta' missier il-konvenut (vide fol 65) u ta' Toni Bondin (vide fol 67), li kollha jaffermaw bil-gurament li l-attur kien sid il-proprjeta' 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun, u li missier l-intimat kien jikri l-fond minghand missier l-attur, wara li kien hareg mill-istess fond Consolato Spiteri, ziju tal-attur. Mart Consolato Spiteri kienet oht il-mara ta' Joseph Bonavia u cioe' z-zija tal-intimat odjern.

Il-Perit David Mallia, *Manager Development Control MEPA,* a fol 74 et seq, ikkonferma illi kienet dahlet applikazzjoni ghal tibdil strutturali fil-proprjeta' 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun, mill-intimat Bonavia, f'liema applikazzjoni, l-intimat iddikjara ruhu *Sole Owner* tal-proprieta'. Il-Perit Mallia ikkonferma ukoll illi l-attur kien irregistra l-oppozizzjoni tieghu formalment[1]. Il-Perit Mallia ddikjara illi xorta hareg il-permess tal-MEPA u ezebixxa il-permess DOK P1[2], u waqt li DOK P2[3] huwa notament li jindika illi kienet il-Qorti li kellha tippronunzja l-falsita o meno tad-dikjarazzjoni ta' sid ta' proprjeta'.

In-Nutar Herbert Cassar a fol 87, ikkonferma li kien irrediga t-testment tal-genituri tal-attur u ezebixxa DOK HC1[4], dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Antonia Spiteri, omm l-attur. In-Nutar Cassar ikkonferma li l-fond 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun iddivolva fuq l-attur.

---

[1] Vide fol 60
[2] Vide fol 80
[3] Vide fol 84
[4] Vide fol 90 et seq

Gew ezebiti kopja formali tal-atti tal-Mandat tal-Inibizzjoni Numru 257/2012/1 MCH fl-ismijiet Joseph Spiteri vs John Mary sive Jimmy Bonavia deciz 16 ta' Marzu 2012, - vide fol 104A et seq.

Permezz ta' nota, il-konvenut Bonavia ezebixxa rapport tal-Perit Joseph Zerafa Boffa vide fol 114 et seq.

A fol 123 gie ezebit rapport tall-Perit Alistair Avallone rigwardanti x-xoghlijiet li l-intimat talab li jsiru fil-mori tal-kawza.

Il-Perit Joseph Zerafa Briffa a fol 151 xehed b'referenza ghax-xogholijiet li l-intimat talab li jitwettqu pendente lite.

In-Nutar Dr. Carmelo Gafa a fol 153 ikkonferma li huwa irrediga l-kuntratt ta' donazzjoni tal-proprjeta' 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun da parti tal-genituri tal-intimat lil-istess intimat, u dana permezz tal-kuntratt datat 18 ta' Awissu 2010 b'DOK GS14[5].

F'dan il-kuntratt, illi fih in-Nutar kien gie ezentat milli jwettaq is-soliti ricerki, gie iddikjarat li l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat permezz ta preskrizzjoni "stante di d-donatarji ilhom jabitaw f'din id-dar, bhala l-unika residenza taghhom minn 1962".[6]

John Mary sive Jimmy Bonavia xehed[7] illi huwa **joqghod adjacenti ghall-fond tal-attur**. Il-fond meritu tar-rikors promotorju kien il-fond illi l-genituri tieghu kienu ghexu fih ghal dan l-ahhar hamsa u hamsin (55) sena. Dan il-fond ghandu indirizz ta' 5/6 fit-Triq it-Tavlin Gia Triq San Gwann, sqaq nru. 1 Zejtun. L-intimat xehed illi huwa talab li jsiru r-ricerki legali fuq dan il-fond u sab illi l-ante-kawza tal-attur cioe' Carmelo Camilleri fil-fatt qatt ma kien akkwista l-fond meritu tar-rikors promotorju. Bonavia ezebixxa r-ricerki legali DOK JB1[8], JB2[9] u JB3[10]. L-intimat Bonavia sostna li wara li rrizultalu li l-fond in kwistjoni ma kienx fir-

[5] Vide fol 57
[6] Vide fol 199 Dok JB2
[7] Vide fol 271 et seq.
[8] Vide fol 202
[9] Vide fol 199

realta’ ta’ Guiseppe Spiteri Senior (missier l-attur) il-genituri tal-intimat kienu effetwaw id-donazzjoni tal-fond lilu kif jirrizulta minn DOK JB2.

Ikkonsidrat:

It-talbiet tal-attur huma tnejn, u cioe’;

1. Dikjarazzjoni minn din l-Qorti li l-atturi huma proprjetarji tal-fond 5/6 fit-Triq it-Tavlin gia Triq San Gwann, Sqaq Nru. 1 Zejtun;

2. Li l-Qorti “tinibixxi definitivament lill-intimati milli jezejwixxu strutturali kwalsiasi fil-fond fuq indikat”;

L-intimat eccepixxa li:

1. Huwa kien il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

2. Li t-talba tal-attur kif postulata ma tistax tirnexxi;

Ikkonsidrat:

Mill-mod kif giet postulata l-azzjoni attrici, l-Qorti taghraf illi l-bazi tal-azzjoni odjerna ma tistax tkun ghajr dik ta’ *actio rei vendicatoria*.

L-*actio rei vindicatoria* hija regolata mill-**Artikolu 322** tal-**Kodici Civili** li jghid:

> *"Bla hsara ta’ fejn il-ligi tghid xort’ohra, is-sid ta’haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull pussessur."*

---

[10] Vide fol 203

Illi azzjoni ta' din ix-xorta tehtieg da parti tal-proponent taghha, **l-prova dijabolika** fis-sens li l-attur irid jipprova, **li 'l hinn minn kull dubju**, li huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Il-konvenut ma' jehtieglu javvanza l-ebda difiza u ma jehtieglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju **(**vide **"Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici"** – **28 ta' Mejju 2003 -** Cit Nru: 2214/00/GV).

Illi ntqal ukoll fl-istess sentenza li:

> ***"L-estremi ta' l-azzjoni rivendikatorja huma:***
>
> 1. ***Li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dak id-dominju legittimament;***
>
> 2. ***Li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga."***

Dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun piena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, **l-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn**, ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi lanqas huwa tenut isostni eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant (Vol. XXXV.ii.518).

Il-gurisprudenza taghna waslet sal-punt li tirritjeni li anke **jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah**, **jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu <u>li tkun ezenti mill-anqas dubju</u>** , (Enfasi ta' din il-Qorti) (vide **"Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et",** Appell Civili, **17 ta' Novembru 1958**);

Illi fis-sentenza **"It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut"** (P.A. (PS) – **28 ta' Marzu 2003 -** Cit Nru: 745/89/PS) saret referenza ghall-gurisprudenza in materja:-

> ***"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozittivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "melior est condition possidentis"*, u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut.** *("**Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, **7 ta' Ottubru 1980**);"*

Kif qalet l-Onorabbli Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-Sentenzi **Allwares Limited et vs Emanuel Cuschieri**[11] **et** u **Mary Spiteri et vs Carmel Cortis**[12]**,** huwa principju stabbilit mill-gurisprudenza lokali li l-prova rekwizita **hija dik li turi titolu originali minghajr ebda ombra ta' dubju, netta u inekwivoka**[13]. Din il-prova hija maghrufa bhala ***l-probatio diabolica,*** proprju minhabba d-diffikulta` sabiex tingieb tali prova.

Dan il-principju gie rikonoxxut f' diversi sentenzi mill-Qrati taghna. Hekk per ezempju **Fenech vs Debono (PA 14.3.1935 Vol XXIX.II.488):**

> **"kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-pussessur konvenut" u izjed ' quddiem: "anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubbju".**

Hekk ukoll f' **Copperstone vs Grech** (Vol XXXV.II.518) :

> **"Jekk r-rivendikant ma jaghmilx dina l-prova, l-konvenut ma ghandux bzonn jipprova xejn; ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-pussess tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq; u kwindi lanqas huwa tenut kont isostni l-eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant"**

11**D**eciza fil-11 ta' Gunju 2013 [Cit. Numru 1049/2005] - Imhallef Anna Felice.
12**D**eciza fil-14 ta' Gunju 2013 [Cit. Numru 770/2009] - Imhallef Gino Camilleri.
13**Giuseppe Borg vsGuzeppi Buhagiar,** Qorti tal-Appell 1958

Li l-azzjoni rei vendicatoria kienet tirrikjedi l-prova diabolica tat-titolu assolut mill-attur, huwa sorrett minn gurisprudenza ampja u f'dan is-sens il-Qorti taghmel accenn ghas-sentenzi fl-ismijiet **Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et"** Appell Civili, **17 ta' Novembru 1958; Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici" – 28 ta' Mejju 2003** per Onor. Imh. Dr. G. Valenzia; **Lucrezia Cassar et vs. Filippo Spiteri nomine et** (28/04/1948, Vol. XXXIII – 1-266);

Il-gurisprudenza aktar ricenti pero tammetti anqas rigorosita' fil-provi tal-attur u f'kazijiet **fejn it-titoli tal-proprieta jindikaw livell gholi ta diffikolta**, gie ammess il-koncett ta "l-meglior titolo". Dan il-hsieb legali jemena mill-awturi **Aubry et Rau u l-Mazzoni** li dwar azzjoni rei vendicatoria, fisser is-segwenti:

> *"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 probation 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 dale mappe o campioni catastali.” (Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131 - 134, p. 207 et seq.)***
>
> (Enfasi ta din il-Qorti)

Infatti fis-sentenza fl-ismijiet **L-Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe et**” (P.A. (TM) – **17 ta’ Marzu 2005 -** Cit Nru : 2735/97/TM)) dan il-hsieb gie abbraccat mil-Qrati taghna fejn inghad:

> *‘Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibbilta` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta’ din il-prova,* ***il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma’ dik tal-konvenut possessur.*** *Hekk, per ezempju, il-Qorti ta’ Cassazione fl-Italia, f’sentenza moghtija fil-5 ta’ Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta’ min jorbot fuqu, l-attur jista’ jipprova biss ‘il proprio diritto per conseguire il rilascio’. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina.*
>
> *Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb ‘Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere’ kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` hi, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f’kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala ‘una contraversia tra privati’ (Tabet e Ottolenghi, ‘L Proprieta’’). Il Pacifici Mazzoni (‘Istituzioni di Diritto Civile Italiano’, Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi ‘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’.*
>
> (Enfasi ta din il-Qorti)

Ikkonsidrat:

Din il-Qorti gharblet bir-reqqa ix-xhieda prodotta mill-kontendenti u ssib illi l-provi mmresqa mir-rikorrenti ma jwasslux biex jissodisfaw l-oneru tal-provi u cioe' fuq preponderanza ta' provi, illi l-art in kwistjoni hija fil-fatt tar-rikorrenti. Dan qieghed jinghad il-ghaliex apparti d-denunzja ta' Antonia Spiteri (omm l-attur) hemm nuqqas ta' provi, u provi fjakki, sfokati u dubbjuzi ghal-ahhar, dwar il-provenjenza tal-art in kwistjoni mill-ante-kawza ta' Guiseppe Spiteri. In fatti l-attur jghid illi l-ante-kawza tieghu kienu xtraw l-art in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Dicembru 1920 u ezebew ricerki a fol 30 et seq u precizament DOK JS5[14] a fol 38. Il-Qorti pero taghmel accenn ghan-nota tal-insinwa 3383 a fol 38 li minkejja li tindika bejh ta' art, li sar fid-19 ta Dicembru 1920, b'ebda mod ma gie indikat il-post preciz li kien qed jinxtara. Di piu' kopja formali ta dan il-kuntratt qatt ma gie ezebit. Apparti minn dan, il-Qorti bl-ebda mod ma tista' tistrih fuq id-denunzja ta' Antonia Spiteri l-ghaliex kif inhu risaput:

> *Il-mod tal-akwist tal-propjeta jiddistingwi ruhu bejn originali u derivattiv. Huwa titolu originali dak li l-bazi tieghu ma jidddependiex minn titolu precedenti. Titolu derivattiv hu dak li jsehh bit-trasmissjoni ta' dritt minn soggett tad-dritt ghal iehor. Ezempju tipiku ta' akkwist originali hija l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tlettin sena, li ma tiddependiex minn akkwist minghand haddiehor. Hu biss fil-kaz ta' akkwist derivattiv li jigi applikat l-principju li l-akkwist jiddependi mill-esistenza tad-dritt tal-awtur. Il-konsegwenza hi li l-akkwist b'titolu originali hu aktar b'sahhtu minn titolu derivattiv, ghas-semplici raguni li fil-kaz tal-ahhar jista' jikollok sitwazzjoni li persuna takkwista dritt minghand min mhuwiex sid. Iz-zewg partijiet jaghmlu riferenza ghall-kuntratti ta' divizzjoni. L-Perit Legali flimkien mal-perit tekniku ezaminaw il-kuntratt voluminuz tad-divisjoni li gie ipprezentat recentement u li fuqu jistriehu il-konvenuti u l-kjamati in-kawza (aktar il-fuq saret riferenza ghalih bhala Dokument DD).* ***F'dan il-kuntratt*** *kif solitu jsir f'kuntratti simili,* ***ma tirrizultax il-provenjenza tal-propjetajiet komuni li gew assenjati lil-partijiet koncernati****. Ghaldaqstant ghal fini ta' titolu, dan il-kuntratt huwa biss dikjarazzjoni tal-propjeta u ma jaghtiex il-konvenuti titolu assolut tal-propjeta li qed jirreklemaw l-istess konvenuti.*

[14] Vide affidavit ta' Joseph Spiteri fol 18

> *Mill-assjem tal-provi jirrizulta li l-attrici kellha l-pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghall-aktar minn tlettin sena tal-art in kwistjoni. It-titolu naxxenti mid-dokumenti esebiti mill-konvenuti Briffa Brincati jikkonsistu principalment fil-kuntratt tad-divizzjoni.* ***Huwa principju assodata fil-gurisprudenza taghna illi l-valur ta' kuntratt ta' divizzjoni mhux attributtiv imma dikjarattiv ta' propjeta.*** *Din id-dikjarazzjoni flimkien mal-fatt li il-konvenuti ma kellhomx il-pussess materjali tal-art mertu ta' din il-kawza, fil-fehma tal-Qorti, ma jammontax ghall-akkwist ta' propjeta u konsegwentement ma jirbahx fuq it-titolu tal-attrici. Naturalment dana jghodd ukoll fil-konfront tas-socjeta kjamata in kawza Olive Gardens Investments Limited li akkwistaw l-art bi titolu tax-xiri minghand il-konvenuti Briffa Brincati.*[15]

Illi ghaldaqstant id-denunzja ta' Antonia Spiteri illi permezz taghha hemm indikat illi l-proprjeta' meritu tar-rikors promotorju thalla bi prelegat lil-attur mhu xejn **ghajr dikkjarattiv ta' proprjeta' u mhux attributtiv taghha**. In oltra kif jirrizulta mill-istess dinunzja l-proprjeta' in kwistjoni **ma kienet qatt tappartjeni fil-milja taghha mill-antenati tal-attur** il-ghaliex fid-diskrizzjoni ta din il-proprjeta', kif tidher fin-numru 6 a fol 239, Guiseppi Spiteri Senior jidher li **seta' kellhu biss nofs indiviz tal-fond indikat**.

Illi din il-Qorti rat u ezaminat ukoll r-ricerki effetwati mill-intimat fuq it-titolu pretiz mill-attur u jirrezulta illi missier l-attur kien xtara fit-12 ta' Ottubru 1980 kwint indiviz tal-fond **numru 7** Sqaq Numru 1 St' Johns Street Zejtun vide fol 224 u Insinwa Numru 1215; waqt li kien xtara fl-1 ta Lulju 1981 **kwint indiviz** iehor tal-istess **Numru 7** Sqaq Numru 1 St' John's Street Zejtun Insinwa Number 7953/1981. Di piu fit-2 ta' Marzu 1983 l-antenat ta' l-attur kien **xtara kwint indiviz** iehor tan-**Numru 7** Sqaq Numru 1 St' John's Street Zejtun, vide Insinwa Numru 1640/1983 a fol 226. **Huwa ghalhekk pertinenti li jigi notat illi l-fond mixtri mill-antenati tal-attur igib in-Numru ta' 7 u mhux 5/6 Sqaq Numru 1 St John's Street Zejtun. Ta' min jinnota in oltre illi l-attur u martu fil-fatt jghixu fil-fond adjacenti ta' dak tal-intimat**.

[15] Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincati et. Deciza 14 ta' Jannar 2015 PA/JPG

Di piu n-Nutar Carmelo Gafa a fol 279A et seq (waqt li rega ikkonferma l-kuntratt ta' donazzjoni DOK JB2) sostna illi mir-ricerki li kisiblu l-intimat, ma rrizultax illi l-propjeta' 5/6 Sqaq numru 1 St John's Street Zejtun kienet fil-fatt tappartjeni lill-attur.

Illi fuq l-iskorta tal-gurisprudenza citata aktar il fuq, jinghad illi l-attur f'azzjoni ta' Rei Vendicatoria **ghandu jezegwixxi l-prova diabolika tat-titolu tieghu u l-origini tal-istess titolu**. Il-Qorti, mil-kuntratti u dokumenti prodotti mil-kontendenti, **taghraf illi l-attur ma lahaqx il-livell probatorju rikjest mill-ligi b'mod li lanqas ma jista' wiehed jibda jiddibatti jew jaghmel paragun ta' titoli tal-kontendenti ghas-sejbien tal-"miglior titolo".**

Ghaldaqstant il-Qorti tqis li l-ewwel talba cioe' id-dikjarazzjoni li proprjeta'5/6 Sqaq numru 1 St John's Street Zejtun tappartjeni lill-attur ghandha tigi michuda.

Il-Qorti tghaddi biex tezamina t-tieni talba tal-attur u cioe' li l-Qorti "tinibixxi definitivament lill-intimati milli jezebwixxu strutturali kwalsiasi fil-fond fuq indikat".

Kkonsidrat:

Din it-talba hija intiza sabiex l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 257/2012 jibqghu b'effett ghal zmien indefinit. Minn naha taghha, l-intimat eccepixxa illi din it-talba hija improponibbli.

Il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin fuq dan il-punt hija pjuttost kopjuza, u dejjem gie ritenut illi mandat ta' inibizzjoni ma jistghax ikun in perpetwita', propju ghaliex in-natura tieghu hija wahda kawtelatorja, intiza sabiex tipprevjeni li jigi rekat dannu ghad-dritt pretiz minn parti, waqt li jkun qed jigi ezaminat u deciz jekk dan id-dritt fil-fatt jissussistix. Ghalhekk, dak li jrid isir wara l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, huwa l-intavolar ta' kawza ghall-jedd pretiz, ghaliex il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni ma jistabilixxix l-ezistenza ta' drittijiet.

Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet **George Xuereb vs Frances Muscat**, deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fis-26 ta' Lulju 2007, gie rrilevat illi:

> ***"[f]ir-rigward tal-ewwel talba din ma tistax tigi milqugha in kwantu l-ligi ma tikkontemplax il-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni perpetwu. Wara l-hrug ta' mandat kawtelatorju, trid issir il-kawza ghall-jedd pretiz."***

Fuq l-istess linja ta' hsieb, fis-sentenza fl-ismijiet **Anthony Saliba vs Neptune's Bar and Restaurant Company Limited** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fis-26 ta' Lulju 2007, intqal illi:

> ***"[h]uwa maghruf li wara l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni, il-kawza li ghandha ssir mir-rikorrent hi ghall-jedd pretiz; "Ir-rikorrent ghandu jaghmel il-kawza ghall-jedd imsemmi fil-mandat….." (Art. 843[1] tal-Kap. 12) cjoe' d-dritt sostantiv tieghu."***

Anke fis-sentenza fl-ismijiet **Wilfred Camilleri vs Carmelo sive Charles Muscat noe** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) fis-17 ta' Settembru 2010 ukoll gie ritenut illi:

> ***"[I]nibizzjoni hu wiehed mill-mezzi kawtelatorji li tipprovdi l-ligi ghal waqt is-smiegh ta' kawza u xejn iktar. Dak li qeghdin jitolbu l-atturi hu l-hrug ta' mandat ta' inibizzjoni perpetwu, li taht il-ligi lokali m'huwiex possibbli."***

Fis-sentenza fl-ismijiet **Salvu Fenech vs Malta Diary Products Limited** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta' Jannar 2003 gie spjegat illi hemm differenza bejn:

> ***"...id-dritt ta' kawtela – cjoe' id-dritt procedurali - li ma huwiex id-dritt sostanzjali li jista' jigi kawtelat. Dawn huma zewg drittijiet distinti u ma jistghux jigu ridotti u konfuzi fi dritt wiehed. Huwa ovvju li l-jedd imsemmi fil-mandat m' huwiex id-dritt li taghmel il-***

> ***mandat imma huwa d-dritt li ghalih il-kreditur ghamel uzu mid-dritt li johrog il-mandat. Il-kwistjoni kollha hija li ma "tikkonfondi l-kuncett ta' kawtela ma' dik ta' garanzija ta' drittijiet*".**

Il-Qorti tqis illi r-rikorrent ma setghax jitlob iz-zamma in effett b'mod perpetwu tal-mandat ta' inibizzjoni, izda minflok kellu jintavola proceduri sabiex jigi kkonfermat l-ewwel nett l-ezistenza tad-dritt pretiz minnu, kif fil-fatt ghamel, u dikjarazzjoni gudizzjarja li l-intimat m'ghandhu l-ebda dritt illi jizviluppa l-proprjeta' in kwistjoni, u cioe' kawza biex tottieni konferma tal-jedd pretiz mir-rikorrent kif tezigi l-ligi.

Gialadarba d-dritt pretiz mar-rikorrenti ma giex accertat guridikament t-tieni talba tar-rikorrenti ma tistax tigi milqugha.

Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti taqta u tiddecidi billi tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-intimati, tastjeni milli tieghu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eccezzjoni tal-intimat u tichad it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur