QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 6 ta' Diċembru 2017

Kawża Nru: 12

Rikors Ġuramentat Nru: 934 / 12 JA

Salvinu *sive* Salvatore Vella u Monica Vella

-vs-

Paolina Vella, Antonia Vella, Emanuel Vella, Lolly Vella; u Victor Vella

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fis-17 ta' Settembru 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti huma sidien, tal-għalqa li hija mdawra bil-bini u fil-preżent għandha aċċess mill-proprjeta' ta' Giuseppe Camilleri kif ukoll għandha aċċess minn Triq in-Nissieġ, Naxxar, li fiha kejl ta' ċirka mitejn u sittin metru kwadru (260m.k.), soġġetta għal sehemha

miċ-ċens annwu u perpetwu imposti fuq l-art kollha li minnha din il-porzjoni kienet oriġinarjament tifforma parti, u għalhekk sehem din il-porzjoni huwa ta' disa' u ħamsin lira u tnejn u għoxrin ċenteżmu (Lm459.22), liema ċens annwu u perpetwu jitħallas kull sitt (6) xhur b'lura, ukoll formanti parti mill-art akbar magħrufa bħala "Tal-Eħnieq, tmiss min-nofsinhar ma' beni tad-donatarju, tramuntana u punent ma' beni ta' Paul Attard;

Illi fil-bini viċin għal din l-art l-intimari fetħu fl-istess twieqi u bibien jagħtu għal fuq l-art tar-rikorrenti, u dan mingħajr ma għandhom l-ebda titolu jew servitu;

Illi *inoltre* l-istess intimati qiegħedin jippretendu li jippossjedu dina l-art flimkien mar-rikorrenti tant li xi wħud minnhom ippreżentaw kawża ta' spoll fil-konfront tar-rikorrent u ġew rintegrati mill-Qorti fil-pussess tagħhom, liema sentenza ingħatat esekuzzjoni mill-istess Qorti billi ppretendew pussess fuq ġardina li tiġi wara l-fond tagħhom u li tifforma parti mill-proprjeta' donata lir-rikorrenti minn Giuseppe Camilleri;

Illi l-pussess li għandhom l-istess intimati mill-porzjoni art fuq imsemmija huwa bla ebda titolu validu fil-liġi, kif ukoll huwa bla titolu l-bieb u l-aperturi li l-istess intimati fetħu għal fuq din l-art, liema ftuħ kien ġie permess bi pjaċir biss tas-sid tal-istess art u bil-patt li jingħalqu jekk hekk jintalab;

Illi r-rikorrent bħala s-sid tal-art fuq imsemmija liema art giet mgħoddija lilu bħala libera u franka minn kull piż u servitu għajr iċ-ċens li jiggrava fuq l-istess art għandu d-dritt li jeskludi kull terzi mill-pussess tal-istess art u li jipprokura li kull bieb jew apertura li jagħti għall-istess art jiġi magħluq;

Illi l-intimati qegħdin jirreżistu mingħajr ebda dritt tajjeb dawn il-pretensjonijiet tar-rikorrent u għalhekk kellha ssir il-preżenti kawża;

Għaldaqstant jitolbu bir-rispett lil dina il-Qorti sabiex jogħġobha salv kwalsiasi dikjarazzjoni opportuna jew meħtieġa oħra:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrent huma s-sidien tal-art hawn fuq deskritta fl-ewwel paragrafu ta' dan ir-rikors u minnhom akkwistata kif fuq ingħad;

2. Tiddikjara li l-intimati qegħdin fil-pussess tal-ġardina mill-istess art mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tikkundanna lill-istess intimati jiżgumbraw mill-art fuq imsemmija u billi ma għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi biex jokkupaw l-istess;

4. Tordna lill-intimati sabiex jagħlqu kull bieb jew apertura li tinsab miftuħa mill-proprjeta' tagħhom u li tagħti fuq 'il fuq imsemmija proprjeta' tar-rikorrent, u dan billi l-istess ma għandhom l-ebda dritt għall-dawn l-aperturi u bieb;

5. Tiddikjarahom responsabbli tad-danni kollha kawżati lir-rikorrent billi huma baqgħu jokkupaw l-art kontra r-rieda tar-rikorrent meta ma kellhomx dritt jew titolu għaliha, liema danni jiġu likwidati f'ġudizzju separat u dwar liema r-rikorrent jagħmel espressa riserva;

6. Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-16 ta' Ottubru 2012 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jidentifikaw liema hija l-biċċa art kkontestata u sussegwentement għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom;

2. Illi fir-rigward tal-premessi u talbiet li jirreferu għal bieb u aperturi li jagħtu għar fuq din il-biċċa art, dawn ilhom hekk miftuħin għar aktar minn erbgħin (40) sena u għalhekk issa rabbew il-ġust;

3. Illi fir-rigward tad-danni li qegħdin jippretendu r-rikorrenti, dawn huma preskritti *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

4. Illi fir-rigward tad-danni li qegħdin jiġu pretiżi mir-rikorrenti, mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-esponenti baqgħu fil-pussess ta' din l-art wara xi tip ta' interpellazzjoni da parti mir-rikorrenti sabiex ma jibqgħux fil-pussess ta' din il-biċċa art.

5. Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-premessi li hemm fil-paragrafu erbgħa tar-rikors guramentat, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw dak li qegħdin jsostnu, ossia li l-ftuħ tal-bieb u tal-aperturi kien sar bi pjaċir tas-sid u li kien hemm ftehim li kellhom jingħalqu jekk jintalbu sabiex jagħmlu hekk.

6. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda.

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

Rat il-rapport tal-A.I.C. Mario Cassar debitament nominat minn din il-Qorti bħala perit tekniku;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Ottubru 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Fatti

Illi l-atturi huma proprjetarji tal-ambjenti deskritti minnhom fir-rikors guramentat u li l-konvenut eċċepew l-ewwelnett li kellhom ikunu identifikati biex l-azzjoni tirnexxi. Dan sar permezz tal-perizja msemmija, u kwindi ma għandux ikun hemm kontestazzjoni. Qed jitolbu allura li l-konvenuti jkunu żgumbrati mill-ġardina u biex jagħlqu l-aperturi li jagħtu għal fuq din il-proprjeta' u dikjarazzjoni illi kkaġunawlhom id-danni b'din l-okkupazzjoni.

Illi fil-qosor il-konvenuti jirribattu billi jgħidu wkoll li huma akkwistaw il-proprjeta' permezz tal-preskrizzjoni trentennali u li ma kkaġunaw ebda danni lill-atturi.

Provi

Illi in sostenn tat-teżi tagħhom l-atturi esebew il-kuntratt tal-akkwist tagħhom ossija d-donazzjoni tal-2004.

Illi ġew preżentati diversi affidavits, u l-partijiet xehdu quddiem il-Qorti u l-perit tekniku.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra t-talba mressqa mill-atturi msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria.*

Illi huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja 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 **"Borg vs Buhagiar"**. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju

għandu *"jimmilita favur il-konvenut possessur. L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda".* **(Vol. XXIX.ii.488**). Dan huwa biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed 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 ċitat ukoll l-awtur Torrente, fejn qal li:

"La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario 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; percio' 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' infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica)."

Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet wara ħafna snin tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** deċiża fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *"il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. Hekk fil-kawża **"Attard nomine vs Fenech"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat: "che l' azione intentaa dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publiciana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro*

che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto." (Ara wkoll **"Fenech vs Debono"** deċiża mill-Prim Awla fl-14 ta' Mejju 1935). Dan għalhekk ifisser li meta l-konvenut ukoll jivvanta titolu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titolu tal-attur huwiex aħjar minn dak tal-konvenut biex l-azzjoni tirnexxi.

"Minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel ***inter partes u*** *mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja,* ***erga omnes****. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' sid minn idejn ħaddieħor"* ara – deċiżjoni tal-Prim Awla tad-19 ta' Frar 2002 il-kawza **"Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet"**, kif ukoll sentenzi oħra bl-istess ħsieb, fosthom (App. Ċiv. tal-25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet **"Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et"**, u (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), App. Ċiv. tat-12 ta' Frar 1936 fil-kawża fl-ismijiet **"Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), App. Ċiv. tal-21 ta' Jannar 1946 fil-kawża fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735), u dik tal-Prim Awla tas-17 ta' Marzu 1961, fil-kawża fl-ismijiet **"Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586), u App. Ċiv. tal-5 t'Ottubru 2001 fil-kawża fl-ismijiet **"Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger"**.

Illi hekk ukoll fil-kawża fl-ismijiet **"Paolo Busuttil vs Rosina Abela et"** deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Jannar 1953, ingħad: *"illi b'dina l-eċċezzjoni l-konvenuti mhumiex jiddefendu ruħhom bil-pussess (possideo quia possideo), iżda*

qegħdin jinvokaw favur tagħhom it-titolu tal-proprjeta' naxxenti mill-kuntratti fol. 8, 41 u 46. Għalhekk isir impellenti għall-Qorti li teżamina dawk it-titoli; anzi, skond l-insenjament ta' **Arstide Granito**, *'allorche il convenuto, eccependo la proprjeta' della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprieta` a quello del rivendicante, occorre, prima di esaminare il titolo di quest'ultimo, vedere se quello prodotto escluda il titolo dell'attore* **(Digesto Italiano, Rivendicazione (azione di), 65)**. *Dan l-eżami huwa indispensabbli, għaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titolu, huma jibqgħu sokkombenti u jkunu preklużi milli jinvokaw favur tagħhom il-pussess, in forza tal-prinċipju 'melium est non habere titolum quam habere vitiosum*" **(Vol. XXXVII.ii.631)**.

Illi dwar it-titolu tal-atturi ma jidhirx li hemm dubju u għalhekk peress li l-konvenuti qed jeċċepixxu l-preskrizzjoni trentennali dan l-insenjament japplika *"mutatis mutandi"*. Għalhekk fil-fehma tal-Qorti l-kwistjoni prinċipali f'din il-kawża huwa jekk il-konvenuti akkwistawx l-art in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali, u huwa evidenti li jekk dan huwa l-każ ma hemmx lok ta' deliberazzjoni dwar l-aperturi għaliex allura f'dak il-każ dawn l-aperturi jkunu nfetħu fuq proprjeta' tagħhom stess – dan mhux il-każ jekk il-Qorti tasal għal konklużjoni opposta.

Illi dwar il-preskrizzjoni ta' tletin sena, fil-kawża fl-ismijiet **"Apap Bologna vs Sammut"** (deċiża mill-Prim Awla 28 ta' Marzu 2003), jinsab insenjat illi *"lil min jallega l-użukapjoni triġenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluża bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor għax hu biżżejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja għall-użukapjoni bħala 'causa acquisitionis' tista' tkun taċita, ċjoe' deduċibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-*

dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-ħaġa mhix tiegħu, timplika rinunzja taċita għad-dritt akkwistat minnu bl-użukapjoni" **(Vol. XXXV P I p 105);**

Illi jinsab imbagħad spjegat illi *"l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed li jkollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja"* – ara (**"Carmelo Caruana et -vs- Orsla Vella"**, Appell Ċivili, deċiż fit-13 ta' Marzu 1953; u **"Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri"**, Appell Ċivili tal-31 ta' Mejju 1996).

Illi fin-nota ta' sottomissjonijet tagħhom l-atturi jagħmlu ħafna enfasi fuq l-aperturi fejn jirrigwardja l-preskrizzjoni u l-argumenti fir-rigward ma tantx hemm wieħed xi jgħid għaliex din il-Qorti taqbel magħhom, iżda ma jgħidu kważi xejn dwar **l-art in kwistjoni** f'dan l-aspett. Jgħidu biss li l-konvenuti dejjem ippossedew b'tolleranza u jibbażaw ħafna fuq il-kliem tal-konveuta meta qalet li kienu jużaw il-parti tal-ġardina kontestata bil-kuntentizza ta' zijuhom Joseph Camilleri li intervjena fil-kawża ta' spoll fl-ismijet inversi deċiża fis-6 ta' Mejju 2011. F'dik il-kawża l-Qorti tal-Appell ikkonkludiet illi:

"Minn din ix-xhieda ta' parti interessata li saħansitra intervjeniet fil-kawża, jidher li l-atturi u l-ġenituri tagħhom qabilhom, kienu jgawdu aċċess għal din l-art għal żmien twil qabel ma seħħ l-allegat spoll f'Settembru 2004. Jirriżulta wkoll li dan l-aċċess kien jeżisti minn żmien qabel ma l-interevent fil-kawża Giuseppe Camilleri kien akkwista l-art b'titolu ta' enfitewsi fl-1976. Il-mistqosija għalhekk tiġi waħedha, u ċjoe' kif seta' dan Camilleri jgħid li "Huma (l-atturi) kienu biss jinqdew b'din l-art bi pjaċir

tiegħu" meta jirriżulta li l-atturi kienu jinqdew b'din l-art minn żmien twil qabel ma daħal fl-istorja l-istess Giuseppe Camilleri – l-intervenut fil-kawża…

a) *Billi dak li ssolleva d-'difiża' ta' mera tolleranza lanqas kien involut fil-proprjeta' tal-art in kwistjoni meta din kienet qed tiġi gawduta mill-familja tal-atturi. Hu ma jistax jitkellem għal ta' qablu speċjalment billi bejn l-aħħar tal-ħamsinijiet u fl-1976 meta akkwista l-art b'cens din l-art kienet issejjaħ terza persuna, u meta wkoll wara li għalaq iċ-ċens u qabel ma l-art reġgħet ġiet konċessa lill-intervenut fil-kawża, kien hemm perjodu ta' żmien meta l-art in kwistjoni kienet irrivertiet għand is-sidien l-Ordni Karmelitan, u xorta waħda kienet okkupata mill-atturi u l-ġenituri tagħhom.*

b) *Billi ma jirriżultax li min kien jivvanta titolu fuq l-art mertu tal-kawża fi żmien meta l-okkupazzjoni da parti tal-atturi u l-ġenituri tagħhom bdiet, kien ippermetta tali okkupazzjoni b'mera tolleranza. "In vista tal-fatt illi min jeżerċita poter ta' fatt fuq il-ħaġa huwa preżunt possessur, jispetta lil min jikkontesta dan il-pussess li jipprova li l-pussess hekk vantat jidderivi minn att ta' tolleranza. Dan għaliex, kif drabi oħra osservat, it-tolleranza ma għandhiex tiġi preżunta u għandha għalhekk tiġi pruvata almenu prima facie u l-piż ta' din il-prova jinkombi fuq min jinvoka t-tolleranza." (ara App. Inf. PS. –* ***"Maria Caruana vs Benedict Spiteri et"*** *deċiża fl-24 ta' Marzu 2004.)*

c) *Billi l-okkupazzjoni ossia t-tgawdija ma kellhiex l-elementi ta' transitorjeta` u saltwarjeta` aspetti li fid-duttrina u fil-ġurisprudenza nostrana, huma meħtieġa f'atti ta' tolleranza (ara App. Inf. PS –* ***"Mario Cuschieri vs Angelo Vella"*** *deċiż fit-12 ta' Jannar 2005). Infatti kif rajna aktar 'il fuq it-tgawdija tal-ġardina in kwistjoni da parti tal-atturi kienet ilha sseħħ sa mis-snin ħamsin u din it-tgawdija ġiet interrotta*

> *f'Settembru 2004 mill-konvenut wara li l-istess konvenut kien akkwista b'titolu ta' donazzjoni l-art mertu tal-kawża mingħand zijuh Giuseppe Camilleri. Perjodu ta' ċirka ħamsin sena ma jistax jissejjaħ okkupazzjoni b'mera tolleranza iżda pussess effettiv tal-art in kwistjoni."*

Illi stabbilit dan, din il-Qorti ma jidrilhiex illi għandha tiddelibera aktar għaliex din is-sentenza kienet ċara li l-konvenuti odjerni (atturi dakinhar) kienu ilhom jippossjedu l-art għal 50 sena u **mhux** b'tolleranza. Għalhekk kif enunzjat fis-sentenzi ċitati peress li għal din il-preskrizzjoni ma hemmx bżonn il-*bona fede*, l-eċċezzjoni relattiva għandha tiġi milqugħa.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjoni msemmija tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet kollha attriċi

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur