QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 10 ta' Jannar 2018

Kawża Nru: 21

Rikors Ġuramentat Nru: 671 / 12 JA

B & B Property Development Company Limited (C-1329)

-vs-

1. **Kummissarju tal-Artijiet; illum Awtorita' tal-Artijiet;**
2. **Transport Malta; u b'digriet tat-12 ta' Novembru 2012 il-kliem ġie mibdul sabiex jaqra "Awtorita' għat-Trasport f'Malta;**
3. **Joseph u Joanna konjuġi Busuttil;**
4. **Joseph u Dorothy konjuġi Busuttil**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mis-soċjeta' attriċi fit-3 ta' Lulju 2012 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi s-soċjeta' rikorrenti hija l-proprjetarja ta' porzjoni diviża ta'art tal-kejl superfiċjali ta'ċirka mitejn u ħamsa u għoxrin punt deċimali tnejn tnejn sebgħa metri kwadri (225.227 metri kwadri), fi Triq Franġisk Zahra kantuniera ma' Triq De Mello, Żurrieq (Dokument 'A') liema porzjoni diviża ta' art ittieħdet u qed tintuża in parti mill-konvenuti Joseph u Joanna, konjuġi Busuttil u Joseph u Dorothy konjuġi Busuttil (jew min minnhom) billi integraw l-istess parti mal-iżvilupp tal-fond mibni minnhom, u in parti mill-konvenuti l-oħra sabiex iffurmaw il-partijiet stradali li nfetħu fuq l-istess art hawn fuq preskritta u apparternenti lis-soċjeta' rikorrenti;

Illi l-imsemmi teħid u użu tal-proprjeta' hawn fuq deskritta sar mill-konvenuti, jew min minnhom, abbużivament u mingħajr ebda titolu legali.

Illi s-soċjeta' rikorrenti għalhekk, fil-vesti tagħha ta' proprjetarja assoluta tal-istess art hawn fuq deskritta, ġiet imċaħħda mill-pussess u l-użu tal-istess art bħal sid tal-istess art, u konsegwentement għandha l-jedd li titlob lura l-istess art mingħand il-konvenuti, jew min minnhom, bħala l-pussessuri attwali tal-istess porzjonita' art hawn fuq deskritta.

Illi għalkemm debitament interpellati b'ittra uffiċjali tas-27 ta' Settembru 2011 u tas-17 ta' Frar 2012, fejn il-konvenuti ġew interpellati sabiex jerġgħu jqiegħdu lis-soċjeta' rikorrenti fil-pussess tal-proprjeta' tagħha u li jersqu, fl-istess żmien u waqt, għal-likwidazzjoni u ħlas sew tad-danni kaġunati bl-aġir illegali tal-istess konvenuti, u sew tal-kumpens dovut għall-okkupazzjoni tal-istess porzjoni diviża ta' art mill-istess konvenuti tul id-diversi

snin li għaddew, il-konvenuti baqgħu inadempjenti mingħajr ebda raġuni valida fil-liġi.

Tgħid għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom ħadu pussess tal-art hawn fuq deskritta illegalment u abbużivament mingħajr ebda titolu jew dritt fil-liġi biex jagħmlu dan u għadhom sallum jokkupaw l-istess art illegalment u abbużivament;

2. Konsegwentement tordna lill-konvenuti jew lil min minnhom sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti għall-istess skop, jerġgħu jqiegħdu l-istess art fl-istat oriġinali tagħha u li jiżgumbraw mill-imsemmija porzjoni diviża ta' art b'mod illi jirrintegraw lis-soċjeta' rikorrenti fil-pussess esklussiv tal-istess proprjeta' hawn fuq deskritta;

3. Tiddeċiedi u tiddikjara illi in vista tas-suespost, il-konvenuti jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mis-soċjeta' rikorrenti kaġunati mill-aġir illegali u abbużiv tal-istess konvenuti, jew ta' min minnhom, u kif ukoll għall-kumpens ġust u adegwat dovut għall-okkupazzjoni tal-istess porzjoni diviża ta' art mill-istess konvenuti, jew min minnhom, tul id-diversi snin illi l-istess art baqgħet fil-pussess tal-konvenuti jew ta' min minnhom;

4. Tillikwida, okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi, sew id-danni sofferti minn u sew il-kumpens dovut lis-soċjeta' rikorrenti għar-raġunijiet suesposti;

5. Tordna lill-konvenuti jew lil min minnhom li jħallsu lis-soċjeta' rikorrenti l-imsemmija danni u kumpens hekk likwidati.

Bl-ispejjeż inkluż dawk tal-ittra uffiċjali tas-27 ta' Settembru 2011 u tas-17 ta' Frar 2012, bl-imgħax dekorribbli fuq is-somma ta' danni u kumpens likwidati b'effett mid-data illi fiha l-konvenuti, jew min minnhom, ħadu l-pussess abbużiv tal-proprjeta' in kwistjoni sad-data tal-pagament effettiv, kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lis-soċjeta' rikorrenti fil-konfront tal-konvenuti, jew ta' min minnhom, skont il-liġi.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Kummissarju tal-Artijiet ippreżentata fis-17 ta' Awwissu 2012 li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi hu ġie notifikat bir-rikors odjern nhar 1-1 ta' Awwissu 2012;

Illi *in via* preliminari l-esponent jeccepixxi illi huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'din il-kawża u għaldaqstant għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju, u dan għar-raġunijiet segwenti:

1. Illi lill-Kummissarju tal-Artijiet ma saritlu l-ebda talba sabiex jesproprja l-art in kwistjoni, la minn xi awtorita' pubblika, u lanqas minn persuni privati;

2. Illi konsegwentement l-esponent qatt m'awtorizza lil xi ħadd jokkupa jew, b'xi mod jidħol jew iwettaq xi xogħlijiet fuq l-art in kwistjoni;

3. Illi l-Kummissarju tal-Artijiet m'għandu x'jaqsam xejn mal-proċeduri odjerni, u għaldaqstant kwalsiasi sejbien ta' responsabbilta' għall-ħlas ta' xi danni jew kumpensi oħra dovuti għandhom ikunu ndirizzati lejn min mill-konvenuti l-oħra li nstab li hu responsabbli għalihom.

Għaldaqstant it-talbiet magħmula mir-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż fil-konfront tal-Kummissarju tal-Artijiet.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph u Joanna konjuġi Busuttil u Joseph u Dorothy konjuġi Busuttil ippreżentata fit-22 ta' Awwissu 2012 li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament, is-soċjeta' attriċi trid tressaq prova tal-allegat titolu tagħha fuq l-art mertu tal-kawża sabiex jiġi radikat l-interess ġuridiku li hi qed tallega li għandha f'din il-kawża.

2. Illi t-talbiet tas-soċjeta' attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, *stante* li l-eċċipjent Joseph Busuttil akkwista l-fond *de quo* aktar minn tletin sena ilu, li parti minnu s-soċjeta' attriċi qiegħda tallega li hu mibni fuq art proprjeta' tagħha, u dan permezz ta'att pubbliku pubblikat fl-10 ta' Jannar 1981 in atti Nutar Francis Micallef.

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, dan il-fond minn dejjem kien kantuniera bejn żewġ toroq, u l-konvenuti ilhom fil-pussess *animo domini* b'mod kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku tal-istess

art li fuqha llum hemm mibni l-fond 9, Mediterranea, Triq Franġisk Zahra kantuniera ma' Triq De Mello, Żurrieq għal iżjed minn tletin sena. Għaldaqstant qed tiġi sollevata l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni akkwiżittiva tal-proprjeta', u dik estintiva tal-azzjoni, skont l-artikoli 2140 (1) u 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Illi l-fond 9, Mediterranea, Triq Franġisk Zahra kantuniera ma' Triq De Mello, Żurrieq huwa mibni skont il-linji uffiċjali tat-toroq hekk kif stabbiliti mill-Pjan ta' Struttura u mill-pjanijiet preċedenti għall-istess, u liema triq, senjatament Triq Franġisk Zahra, infetħet fis-sena 1979 jew qabel.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri, u bl-ispejjeż.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-Awtorita' għat-Trasport f'Malta ppreżentata fit-28 ta' Awwissu 2012 li permezz tagħha eċċepiet:

1. Illi *in linea* preliminari, *ai termini* tal-Kap 499 tal-Liġijiet ta' Malta, isem l-Awtorita' intimata huwa Awtorita' għat-Trasport f'Malta u għalhekk għandha ssir id-debita korrezzjoni.

2. Illi *in linea* preliminari, l-Awtorita' intimata mhix il-leġittimu kontradittur u għalhekk għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni tal-kawża.

3. Illi sussidjarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-konfront tal-Awtorita' intimata huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda.

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi skont il-liġi.

Bl-ispejjeż.

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

Semgħet il-provi;

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Awtorita għat-Trasport f'Malta datata 18 ta' Lulju 2017 (fol 244 tal-proċess) fejn eċċepiet li mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet diga' mressqa minnha fir-risposta ġuramentata tagħha, l-azzjoni odjerna in kwantu s-soċjeta' attriċi qed titlob danni u kumpens hija perenta bil-preskrizzjoni ta' sentejn a tenur tal-Artikolu 2153 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat in-noti ta' sottomissjonijet tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja bħal ma jidher li hija dik odjerna, l-atturi jridu jipprovaw it-titolu tagħhom 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-konvenuti 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" mogħtija fit-23 ta' Ottubru 2001. Fl-istess sentenza ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li 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 preċedenti 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 addottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *"l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' 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) ġie 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-konvenuti wkoll jivvantaw titolu, il-Qorti

trid tinvestiga jekk it-titolu tal-atturi huwiex aħjar minn dak tal-konvenuti biex l-azzjoni tirnexxi.

"Illi 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-atturi jingħataw l-jedd li jipprovaw titolu aħjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni reali 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 s-sentenza **"Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet"** deċiża mill-Prim Awla fid-19 ta' Frar 2002. Bl-istess ħsieb insibu wkoll is-sentenzi Appell Ċivili datat 25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet **"Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), Appell Ċivili datat 12 ta' Frar 1936 fl-ismijiet "C**urmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), Appell Ċivili datat 21 ta' Jannar 1946 fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735), dik tal-Prim Awla deċiża fis-17 ta' Marzu 1961, fl-ismijiet **"Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586), u Appell Ċivili tal-5 t'Ottubru 2001 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 fil-każ in eżami, il-konvenuti Busuttil mill-bidu eċċepew il-preskrizzjoni ta' għaxar snin u ta' tletin sena. Infatti huma akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni f'Jannar 1981 u l-azzjoni odjerna ġiet intentata fl-2012 wara spedizzjoni ta' ittra uffiċjali fl-istess sena. Ma jirriżultax li saret xi interruzzjoni oħra da parti tas-soċjeta' attriċi jew tal-awturi tagħha.

Illi dwar il-preskrizzjoni ta' tletin sena, fil-kawża fl-ismijiet **"Apap Bologna vs Sammut"** (deċiża mill-Prim Awla fit-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"* (**"Carmelo Caruana et -vs- Orsla Vella"**, Appell Ċivili tat-13 ta' Marzu 1953; **"Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri"**, Appell Ċivili tal-31 ta' Mejju 1996). Fil-fehma tal-Qorti ma hemmx dubju li jirriżulta mill-atti tal-kawża li l-konvenuti Busuttil kellhom il-poter fuq il-proprjeta' in kwistjoni għal aktar minn tletin sena u kwindi l-azzjoni fil-konfront tagħhom ma tistax tirnexxi.

Illi ma hemmx lanqas dubju li l-konvenuti l-oħrajn ma kellhom x'jaqsmu xejn mal-vertenza u l-azzjoni semmai kellha tkun indirizzata biss kontra l-konvenuti Busuttil kif imsemmi għaliex ma jirriżulta xejn mill-provi li l-Awtoritajiet ikkommettew xi infrazzjoni tal-proprjeta' li dwarha s-soċjeta' attriċi qed tagħmel it-talbiet tagħha. Kif qalet din il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **"Angelo Borg vs Direttur tax-Xogħlijiet" (**datata 28 ta' Mejju 2012): *"Dan għaliex, in vista tal-iżvilupp privat li sar, daħlu fis-seħħ bejn il-proprjetarji varji, id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 20 Kodiċi tal-Liġijiet tal-Pulizija. Dan l-Artikolu llum ġie revokat u rimpjazzat b'ieħor simili, u ċjoe' l-Artikolu 16 sa 18 tal-Avviż Legali 29 tal-2010 li jobbliga lill-persuna li tibni fi triq privata biex tillivella t-triq u tagħmel il-bżonnijiet relattivi. Għalhekk is-sidien li bnew proprjetajiet tagħhom f'dawk l-ambjenti naturalment għamlu dak impost minnhom bil-liġi. ... Kwindi ħadd mill-konvenuti ma okkupa art tal-atturi. Għalhekk it-talbiet tagħhom huma manifestament infondati. Jidher ukoll mill-atti li l-atturi għandhom proċeduri pendenti kontra Noel Xuereb li huwa msemmi fir-rikors promotur. Naturalment kull pretensjoni fir-rigward ta' din il-persuna da parti tal-atturi hija assolutament*

impreġudikata b'din il-kawża. Kif del resto huwa mpreġudikat kull dritt ta' rivalsa li jista' jkollhom fil-konfront tal-proprjetarji l-oħra skond il-liġi". Tal-istess fehma huma essenzjalment is-sentenzi fl-ismijet **"Zammit vs Awtorita' dwar it-Trasport et"** (deċiża mill-Prim Awla fit-3 ta' Ottubru 2013) u **"St. George's Bay Hotel Limited vs Kumissarju tal-Artijiet"** (datata 11 ta' Frar 2011). Ma hemmx lok allura illi l-Qorti teżamina l-eċċezzjoni ulterjuri tal-preskrizzjoni taħt l-artikolu 2153.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijet relattivi tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet tas-soċjeta' attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-istess soċjeta' attriċi.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur