# QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

# S.T.O. PRIM IMĦALLEF
# JOSEPH AZZOPARDI

## Illum il-Ġimgħa, 24 ta' Mejju 2019

**Kawża Nru: 15**

**Rik Ġur Nru: 1209 / 12 JA**

**Anthony Zammit**

**vs**

**Maria Saliba, Clint Saliba, Clive Saliba, Christ Saliba, Karmenu Zammit, Marco Zahra, Joseph Zahra, George Zahra, Tereza Zahra u b'digriet tat-12 ta' Jannar 2018 ġiet kjamata fil-kawża l-Awtorita' tal-Artijiet.**

**Il-Qorti:**

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-attur Anthony Zammit fit-3 ta' Diċembru 2012 2013 fejn espona:

Illi l-attur jokkupa u għandu titolu ta' qbiela mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet ta' raba msejħa art f'Tal-Imħammed, iż-Żejtun flimkien mar-

razzett (kopja ta' pjanta qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'A').

Illi l-intimati daħlu u qiegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b'mod abbużiv u illegali u mingħajr ebda' titolu validu fil-liġi.

Illi l-intimati m'għandhomx eċċezzjonijiet validi x'jagħtu in kontro-trattazzjoni għat-talbiet attriċi u għalhekk jippersistu ċ-ċirkostanzi kontemplati fl-artikoli 167-170 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu umilment li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:-

(i) Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ a tenur tal-artikoli 167-170 tal-Kap 12.

(ii) Tordna lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju, li din l-Onorabbli Qorri jogħġobha tipprefiġġi, jiżgombraw mir-raba' msejħa art f'Tal-Imħammed, iż-Żejtun u dan prevja kull dikjarazzjoni li din il-Qorti jidhrilha xierqa u opportuna, inkluż dikjarazzjoni li l-intimati qiegħdin jokkupaw l-imsemmi fond mingħajr ebda' titolu validu fil-liġi.

Bl-ispejjeż u l-konvenut inġunt in subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenuti Maria Saliba et fl-14 ta' Jannar 2013 fejn eċċepew:

1. Illi assolutament mhux mis-sewwa illi l-attur jokkupa u għandu titolu ta' qbiela mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet ta' raba msejjaħ Tal-Imħammad, Iż-Żejtun u huwa *ad insaputa*, b'ingann u minn wara ħutu kollha jinstab jittenta jippreżenta ruħu bħala l-persuna li jista' għandha titolu għal qbiela li kien iħallas il-mejjet missieru u missier l-intimati Salvu Zammit.

2. Illi t-talba għall-iżgumbrament hija għal kollox kontestata u qatt ma kellha tiġi promossa mill-attur *stante* li kif jikkonfermaw diversi dokumenti uffiċjali fosthom karti tal-identita, kontijiet tad-dawl u l-ilma matul is-snin kif ukoll ir-reġistru elettorali dawn kollu jindikaw biss bħala residenti attwali lil Tessie Zahra, żewġha George Zammit li jiġi hu l-attur dejjem abitaw u għexu fir-residenza bl-isem F H No 1, Tarxien Road, Żaejtun li hija residenza li tinstab fl-imsemmi raba li kien dejjem imqabbel lil missierhom.

3. Illi l-attur trabba fl-imsemmi fond iżda wara li żżewweġ bħal ħutu l-oħra mar jgħix f'post residenza oħra li kif jista jirriżulta ampjament mill-awtoritajiet konċernati huwa jgħix fil-fond bl-isem 28, Martan House, Nikol Biancardi Street, Żabbar.

4. Illi kien riċentement illi l-attur beda jirranġa parti mir-razzett fejn kienu jitrabbew il-bhejjem u rreġistra il-karta tal-identita fuq din il-parti bl-indirizz 1B, Tarxien Road, Żejtun. Fil-verita huwa ibnu Brian Zammit li beda jgħix fl-imsemmi fond u li qatt ma' ngħata l-ebda kunsens mill-aħwa Zammit u għandu jkun huwa *se mai* li jiġi żgumbrat u mitlub joħroġ mill-imsemmi fond.

5. Illi in sostenn l-imputat jinstabu jippreżentaw kopja ta' ittra lil Maria Saliba kienet bagħtet lid-Direttur tal-Uffiċċju tal-Karti tal-Identita fejn irrapportat l-abbuż tal-attur li abbużivament irreġistra l-karta tal-identita tiegħu fuq il-fond u dan sabiex jittenta jivvanta xi tiolu li jaf li ma għandux. Illi jirriżulta biss illi l-attur ittenta japplika (Dok 'A' applikazzjoni 4043) sabiex jirreġistra r-raba tal-eredi kollha tal-mejjet Salvu Zammit u b'mod speċjali tal-intimati kollha li jgħixu fil-fond.

6. Illi in sostenn Tessie Zahra, żewġha George Zahra, uliedha Marco Zahra u Joseph Zahra li flimkien ma' ħuha Carmelo Zammit jgħixu fil-fond 1, Tarxien Road, Żejtun jinstabu jesibixxu kopji tal-karta tal-identita tagħhom, estratt antik (1987) tar-reġistru elettorali li jurihom bħal residenti fl-imsemmi fond u kopji tal-kontijiet tad-dawl u l-ilma li jirrisalu sas snin 1997. Dan kollu u dokumenti oħra jikkonfermaw

li dak pretiż mill-attur huwa vessatorju u għanu jiġi respint bl-ispejjeż kontra tiegħu.

7. Illi *stante* li dak pretiż jinstab jintalab bil-ġurament din l-Onorabbli Qorti għandha tieħu provediment opportun għall-ġurament u testimonjanza falza *stante* li huwa jaf ben tajjeb li ma jistax jitlob l-iżgumbrament ta' ħutu stess li dejjem għexu fil-fond u l-ambjenti tar-razzett.

8. Illi għalkemm interpellat sabiex jiltaqa' sabiex jiddiskutu bonarjament dejjem irrifjuta.

Salv eċċezzjonijiet, xhieda u dokumenti ulterjuri.

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

Rat id-digriet tat-12 ta' Jannar 2018 li permezz tiegħu ġiet imsejħa fil-kawża l-Awtorita' tal-Artijiet.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-istess Awtorita' tal-Artijiet preżentata fil-15 ta' Frar 2018 fejn eċċepiet:

1. Illi fl-ewwel lok għandu jiġi rrilevat li ħadd mill-partijiet ma għandu titolu ta' qbiela validu fuq l-art mertu tal-kawża odjerna;

2. Illi minkejja l-Awtorita' eċċipjenti hija s-sid tal-art, l-eċċipjenti kienet itterminat il-kirja ta' qbiela fuq l-art mertu tal-kawża ħafna snin ilu, u dan minħabba proġett f'dawn l-ghelieqi. L-eċċipjenti kienet ippermettiet l-użu ma għadux jitħallas il-korrispettiv lill-Awtorita' eċċipjenti.

3. Illi dan l-użu b'mera tolleranza ngħata lil missier il-partijiet f'din il-kawża;

4. Illi kull frazzjonament ta' dan l-użu ma huwiex validu fil-liġi u rikonoxxut mill-eċċipjenti;

5. Illi kull reġistrazzjoni ma' awtoritajiet u dipartimenti terzi jew permessi maħruġa minn terzi bl-ebda mod ma jaffettwaw it-titolu tal-konċessjoni ta' mera tolleranza lil missier il-partijiet;

6. Illi kull kwistjoni interna bejn il-partijiet essendo l-eredi tal-parsuna favur min ingħatat il-konċessjoni ta' mera tolleranza ma hiex kwistjoni li għandha tidħol fiha l-Awtorita' eċċipjenti;

7. Illi l-Awtorita' tal-Artijiet ma għandhiex tbati l-ispejjeż ta' din il-kawża;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

9. Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-Awtorita' tal-Artijiet u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi;

Rat in noti ta' sottomissjonijet tal-partijiet;

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja bħalma jidher li hija dik odjerna, 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-konvenuti possessur. *"L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il sempliċe 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 Merċieċa vs Anthony Buhagiar"** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal illi:

*"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 diffiċile (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-ismijet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija 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-possibbilta' li l-atturi jirnexxi fil-kawża li ii jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. Hekk fil-kawza **"Attard nomine vs Fenech"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, "che l' azione intenta 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 ċosa ċhe vuole rivendiċare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto ċon un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro ċhe 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.

*"Minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem gie 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 jingħata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel* **inter partes u** *mhux, bhal 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"* - (**"Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet"** – deċiża mill-Prim Awla fid-19 ta' Frar 2002). Ara wkoll dawn is-sentenzi bl-istess ħsieb: (App. Ċiv. tal-25 ta' Ġunju 1945, fil-kawża fl-ismijiet **"Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), Appell Ċivili tat-12 ta' Frar 1936 fil-kawża fl-ismijiet **"Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), Appell Ċivili tal-21 ta' Jannar 1946 fil-kawża fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735), kif ukoll dik tal-Prim Awla tas-17 ta' Marzu 1961, fil-kawża fl-ismijiet **"Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586), u l-Apperll Ċivili 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, Rivendiċazione (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 rriżulta li wara li l-Qorti semgħet diversi xhieda, fis-seduta tas-16 ta' Mejju 2018, xehed is-Sur Martin Bajada, uffiċjal għoli tal-

Awtorita' u mill-istess depożizzjoni tiegħu rriżulta li sa mis-snin sittin l-art in kwistjoni kienet ġiet meħuda lura mill-Kummissarju tal-Artijiet għaliex kien hemm bżonn li tintuża bhala sit industrijali. Minkejja dan jidher li sar użu parzjali mill-art iżda minn dak iż-żmien il-partijiet kollha f'din il-kawża, għalkemm baqgħu jagħmlu użu minnha – uħud addirittura għadhom jgħixu hemmhekk – ma għandhom ebda titolu biex jokkupawha iżda qegħdin hemm b'tolleranza. Żgur allura l-attur ma jippossjedi ebda titolu biex jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuti.

**DEĊIŻJONI**

**Għal dawn il-motivi, il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijet tal-konvenuti u l-Awtorita' msejħa fil-kawża, u tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra l-istess attur.**

**Moqrija.**

**Joseph Azzopardi**
**S.T.O. Prim Imħallef**

**Mario Debono**
**Deputat Reġistratur**