MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tas-27 ta' Gunju, 2003

Citazzjoni Numru. 144/1980/1

Ernest Borg Grech u Dott. Edward Fenech Adami prokuratur ta' l-assenti Dott. Victor Borg Grech, u b'digriet ta' l-4 ta' Frar 2002, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Victor u Mary Anne konjugi Borg Grech minflok l-attur Ernest Borg Grech li miet fil-mori tal-kawza

Vs

Francis Zammit;
U b'digriet tat-23 ta' Marzu 2001, is-socjeta` Coreschi Company Limited assumiet l-atti tal-kawza minflok il-konvenut Francis Zammit illum mejjet.

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-atturi *proprio et nomine* premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-atturi huma propjetarji tal-fond Valley Road, B'Kara maghruf bhala Duke of Connaught's Own Band Club, liema fond ghandu formanti parti minnu stess bitha u zewgt ikmamar, liema bitha hija ta' format twil u dejjaq u tmiss flimkien ma' l-imsemmija zewg kmamar mal-fond adebit bhala hanut bl-isem Coreschi, Valley Road, B'Kara propjeta` tal-konvenut;

Premess illi l-konvenut qieghed jippretendi illi l-imsemmija bitha u z-zewgt ikmamar huma propjeta` tieghu;

Talbu ghalhekk l-atturi *proprio et nomine* lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

Tiddikjara illi l-imsemmija bitha u zewgt ikmamar huma propjeta ta' l-atturi u jifformaw parti mill-imsemmi bini maghruf bhala Duke of Connaught's Own Band Club;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess atturi *proprio et nomine* u l-lista tax-xhieda minnhom indikati;

Rat in-Nota ta' l-Eccezzjonijiet tal-konvenut fejn huwa eccepixxa:-

Illi t-talba attrici hija infondata fil-fatt u fid-dritt stante illi l-bitha u zewg kmamar imsemmija fl-Att tac-Citazzjoni jifformaw parti integrali mill-hanut maghruf bl-isem "Coreschi" f'numru 14 Valley Road, Birkirkara, proprjeta` ta' l-eccipjenti;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tal-5 ta' Mejju 1980 li permezz tieghu gie nominat bhala perit gudizzjarju Dr. Albert Manche` biex

ifittex u jirrelata dwar it-talbiet ta’ l-atturi wara li jiehu konjizzjoni ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x’jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-imsemmi perit gudizzjarju li tinsab a fol. 97A *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tad-19 ta’ Gunju 1984;

Rat id-digriet tad-9 ta’ Ottubru 1984 li permezz tieghu gew nominati l-Avukati Dr. Joseph Ciappara u Dr. Joseph Zammit Maempel u l-AIC Joseph Huntingford bhala periti addizzjonali bis-soliti fakoltajiet;

Rat id-digriet tat-2 ta’ Lulju 1993 li permezz tieghu gie revokat l-inkarigu ta’ l-imsemmija periti addizzjonali u ssostitwiet ghalihom bl-istess inkarigu u fakoltajiet lil Dr. Joseph Micallef Stafrace, Dr. Mark Chetcuti u AIC David Pace;

Rat ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali Dr. Joseph Micallef Stafrace u Dr. Mark Chetcuti flimkien ma’ dik tal-perit addizzjonali l-iehor AIC David Pace li jinsabu a fol. 235 *et sequitur* tal-process u li gew minnhom debitament konfermati fl-udjenza tad-19 ta’ Jannar 2001;

Rat in-noti pprezentati mill-partijiet wara l-konferma tar-relazzjonijiet tal-periti addizzjonali;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

L-azzjoni prezenti hi essenzjalment wahda petitorja. Jinkombi ghalhekk lill-atturi li jipprovaw id-dritt taghhom ta' proprjeta` fuq l-ambjenti - bitha u zewgt ikmamar - meritu tal-kawza. Jekk jirnexxilhom f'din il-prova huma ma jenhtiegilhom jaghmlu xejn izjed. In partikolari ma

ghandhomx ghalfejn jaghmlu l-prova negativa li l-konvenut ma ghandux id-dritt reali li qed jikkampa. Dan ghaliex il-prova tal-limitazzjoni tal-proprjeta` tkun tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha - "**Carmelo Mercieca -vs- Emmanuele Sant**", Appell Civili, 6 ta' Lulju 1968;

F'dawn ic-cirkostanzi jerga' jigi ribadit dak li gie senjalat fid-decizjoni fl-ismijiet "**Wisq Rev. Kanonku Tezorier Giuseppe Cassar *nomine* -vs- Emmanuele Barbara *et***", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980 u cjoe li f'azzjoni rivendikatorja, kif inhu proprju l-kaz prezenti, l-atturi jridu jipprovaw id-dominju ossija l-proprjeta` fihom tal-haga li jridu jirrivendikaw. Li mhux suficcjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut imma jridu juru positivament li hi taghhom infushom, ghaliex inkella "*melior est conditio possidentis*", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut;

In effetti l-gurisprudenza waslet sal-punt li tirritjeni li anke 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 dubju - "**Giuseppe Buhagiar -vs- Giuseppi Borg *et***", Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958; "**Clive Simpson *nomine* -vs- Dr. Gaudenz Borg**", Appell Civili, 6 ta' Lulju 1993; "**Grazio Vella -vs- John Buhagiar**", Appell, 26 ta' Mejju 1998;

Dan premess tajjeb li jigi osservat ukoll illi l-prova tad-dominju tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz iehor, in kwantu, "*la prova del dominio e` permessa con ogni altro mezzo legale*" ("**Michele Attard *nomine* -vs- Felice Fenech**", Appell Civili, 28 ta' April 1875). Kompriz allura, fuq l-awtorita` tal-**Fadda**, paragrafu 341, prova kongetturali jew semplici presunzjoni, "*ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il di lui vantato dominio, ma basta che fornisce argomenti prevalenti a quello del suo avversario*";

Naturalment, kif osservat fid-decizjoni fl-ismijiet "**Giuseppe Abela -vs- John Zammit**", Qorti Civili, Prim'

Awla, 16 ta' Mejju 1962, "biex l-attur jista' jipproponi din l-azzjoni b'success, mhux bizzejjed li hu jezebixxi titolu ta' akkwist kwalunkwe, izda jrid jipprova li l-oggett rivendikat ikun ghadda ghandu minghand min huwa suppost li kellu dan l-istess dritt". In materja ghall-ispunti zvolti fiha taghmel qari nteressanti d-decizjoni fl-ismijiet "**Paul Agius *et* -vs- Michael Scicluna**", Prim' Awla, Qorti Civili, per Imhallef Joseph Said Pullicino, 1 ta' Ottubru 1996;

Issa f'dan il-kaz l-atturi adducew in meritu ghall-prova li riedu jaghmlu dwar id-dominju vantat minnhom is-segwenti aspetti l-aktar sinjifikanti:

I. Il-kuntratt tat-28 ta' April 1896 (fol. 80) li permezz tieghu Ernesto Pace, nannu matern taghhom, akkwista l-utile dominju tal-fond 10 u 11 "*consistente in un luogo di casa e rimessa congiunta*". F'dan l-istess kuntratt jissemma illi permezz ta' kuntratt precedenti, dak datat 17 ta' April 1895, kien akkwista minghand Pietro Formosa d-dirett dominju tal-fondi;

II. Skond l-attur Ernest Borg Grech nanntu kienet toqghod f'wiehed mill-fondi, aktar tard lokat lid-Duke of Connaught’s Own Band Club. F'dan il-fond kien hemm bieb u twieqi li jaghtu direttament ghal fuq il-bitha in ezami;

III. Intqal li nanntu kienet trabbi xi annimali f'din il-bitha u hekk ukoll ghamlet omm l-atturi, billi fuq rikjesta taghha l-Kazin assenjalha l-uzu tal-bitha b'kera nominali ta' lira Maltija fis-sena. Ara ittra ta' l-istess Kazin tat-22 ta' Mejju 1952 a fol. 70;

IV. Biex jaccedu direttament, mill-fond ta' abitazzjoni ta' l-atturi kien infetah access mill-gnien ta' dan il-fond ghall-bitha. Liema access kien rega' nghalaq ghal skop ta' sigurta` ftit qabel il-mewt ta' l-omm ghar-ragunijiet ta' sikurezza. Ara deposizzjoni ta' l-imsemmi attur (fol. 58) u dik tax-xhud John Trevisan (fol. 66);

Kemm l-ewwel perit legali kif ukoll il-periti addizzjonali kienu sodisfatti li l-atturi ghamlu l-prova determinanti tat-

titolu ta' proprjeta`, mhux daqstant in forza tal-kuntratt, daqskemm mill-fatt illi sa minn zmien in-nanna materna taghhom il-bitha u kmamar sitwati fiha kienu fil-pussess taghhom ghallanqas zgur sas-sena 1961. Hekk irrizultat il-prova li huma kienu jutilizzaw il-bitha u kmamar li huma kienu jqisuhom li kienu proprjeta` taghhom. In effetti kif konfessat mill-istess konvenut (fol. 61) hu beda jaghmel uzu mill-bitha mill-1960; skond martu Rita Zammit (fol. 64) mill-1962;

Bhal periti gudizzjarji qabilha din il-Qorti hi sodisfatta illi ma kien hemm l-ebda stat ta' incertezza dwar it-titolu ta' l-atturi. Apparti l-fatt tal-kuntratti esebiti, l-atturi rnexxielhom soddisfacentement jiprovaw it-titolu ta' proprjeta` taghhom naxxenti mill-pussess anterjuri ta' l-ambjenti u dan certament ghall-aktar minn 30 sena. Jekk jinghadd ma' dawn, ic-cirkostanzi ravvizati u riskontrati mill-espert tekniku fir-relazzjoni tieghu (fol. 241) il-Qorti tara li difficilment it-titolu ta' l-atturi jista' jigi validament attakkat;

Una volta l-atturi stabbilew dritt ta' dominju jinkombi di rigore fuq il-konvenut li jipprova b'titolu kuntrarju jew bil-mezz tal- preskrizzjoni akkwizittiva il-jedd tieghu fuq l-istess ambjenti;

Kif jirrizulta minn dak dikjarat minnu fil-korp ta' l-eccezjonijiet (fol. 4) il-konvenut jiddefendi l-posizzjoni tieghu fuq il-kuntratt ta' akkwist ta' l-20 ta' Gunju 1972, atti Nutar Angelo Sammut (fol. 91);

Jinsab affermat f'dan il-kuntest illi "meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata, isir impellanti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut u jekk il-konvenut ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkumbenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess" - "**Nancy Mangion *et* -vs- Albert Bezzina Wettinger**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001;

Ezaminat il-precitat kuntratt il-periti gudizzjarji ikkonkludew illi mkien fih ma tinsab l-icken referenza ghall-ambjenti *de quo*. Aktar minn hekk issottomettew ukoll illi lanqas jista' jinghad illi l-konvenut irnexxielu jipprova li ghandu pussess esklussiv;

Inoltre, kif gja *supra* rimarkat il-perizja teknika tissokta ssahhah il-fehma illi l-bitha u l-kmamar ta' go fiha kienu jifformaw parti ntegrali mill-kumplament tal-fond proprjeta` ta' l-atturi u lokat lil Kazin tal-Banda imsemmi;

In succint, ir-relazzjoni teknika tinkwadra dawn il-kostatazzjonijiet u verifiki:

(i) L-access mill-gnien tal-fond ta' l-atturi nfetah zgur wara li l-fond, u allura l-hajt, kien gja nbena;

(ii) Li minn dan l-access ghal bitha kien hemm tarag li jwassal ghal bitha gjaladarba s-soll tal-bieb kien seba' filati 'l fuq mill-wicc tal-bitha;

(iii) Li l-access mill-fond tal-konvenut ghall-kamra ta' fuq ghandu cacciz qadim li facilment seta' sar fl-epoka tal-Gwerra biex, kif inghad mill-attur, dak iz-zmien il-familja Coreschi sidien tal-hanut setghu jaccedu minn dawn l-ambjenti ghax-xelter sitwat fil-fond ta' l-atturi;

(iv) L-uniku access li sar fil-fazi tal-kostruzzjoni tal-fondi huwa dak li mill-Kazin jaghti ghall-bitha. Prezentement il-bieb ma jistax jinfetah ghax sussegwentement f'data vicina tgholla l-livell ta' l-art tal-bitha. L-istess ghandu jinghad dwar it-twieqi li jharsu mill-Kazin ghal fuq il-bitha;

(v) Ukoll fuq il-faccata parti mill-hajt ta' dawn l-ambjenti hi mizbugha u ghandha z-zokklatura identika mal-bqija tad-dekorazzjoni tal-faccata tal-Kazin. Hemm ukoll fiha toqba ghall-katusa ta' l-ilma tax-xita;

(vi) Ghalkemm hu minnu li l-aperturi komunikanti l-fond tal-konvenut mal-bitha ilhom li saru jibqa' l-fatt illi l-aperturi originali li jaghtu ghal fuq l-istess

bitha huma dawk li qeghdin fil-hajt tal-fond tal-Kazin. Dan bhala prova ta' proprjeta` mill-karatteristici taz-zewg fondi;

Mill-premessi konsiderazzjonijiet u evalwati l-provi fil-kumpless kollu taghhom, il-Qorti hi tal-ferma konvinzjoni illi l-atturi rivendikanti rnexxielhom jiddemostraw b'mod posittiv il-proprjeta` taghhom fuq l-ambjenti reklamati minnhom. Minn naha l-ohra l-konvenut ma wasalx bi prova konvincenti illi huwa ghandu l-jedd li jippretendi li ghandu fuq il-bitha u l-kmamar. Il-Qorti ma tistax tistrieh fuq meri supposizzjonijiet li ma jirrizultawx konfortati mill-provi. Fil-verita` ma ngiebetx dik il-prova assodanti li kapaci iggieghel lill-Qorti tiddepartixxi mill-konkluzjonijiet peritali;

Kif gja inghad il-konvenut invoka t-titolu tieghu bis-sahha tal-kuntratt. Il-fatti pero` huma kollha ndizji kontra din il-pretensjoni tieghu. Dan mill-istss karatteristika tal-fondi u tal-fatt illi l-konvenut ma pprova l-ebda titolu b'mod konklussiv li jeskludi dak ta' l-atturi. Anke kieku l-kaz kien jittratta minn konflitt ta' provi dan ma jistax hlief jopera kontra l-istess konvenut appuntu ghax, una volta ipprovat id-dominju fl-atturi, kien jinkombi lilu li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, titolu proprju ghal dak ta' l-atturi. Provi dawn li, kif fuq abbondantement manifest, ma sarux minnu.

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tirrespingi l-eccezzjoni tal-konvenut takkoji d-domanda ta' l-atturi u b'hekk tiddikjara illi l-bitha u zewgt ikmamar meritu tal-vertenza, huma proprjeta` ta' l-atturi u jifformaw parti integrali mill-proprjeta` taghhom f'Valley Road, Birkirkara in lokazzjoni lid-Duke of Connaught's Own Band Club.

L-ispejjez kollha tal-kawza ghandhom jigu sopportati mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------