MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-7 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 177/2002/1

Direttur ta' l-Artijiet

Vs

Polidano Brothers Limited

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-attur fl-14 ta' Frar, 2002, li in forza taghha, wara li ppremetta illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-*Nutar Alexander Grech*, datat 21 ta' Novembru, 1979, l-attur akkwista bicca art tal-kejl ta' tlett elef mija sebgha u disghin metri kwadri, gewwa l-*Mqabba,* kontrada ta' *Hal-Farrug,* kif mmarkata bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist, dok. CSD1.

Ippremetta illi s-socjeta’ konvenuta qedgha tokkupa din l-art minghajr l-awtorizzazzjoni ta’ l-attur.

Ippremetta illi l-agir illegali tas-socjeta konvenuta qed jikkaguna danni lill-attur.

Ippremetta illi s-socjeta’ konvenuta giet interpellata diversi drabi biex tivvaka l-art u biex tigi ppristinjata inkluz permezz ta’ ittra ufficjali datat 5 ta’ Gunju, 2001, dok CSD2.

Ippremetta illi s-socjeta’ konvenuta baqghet inadempjenti.

Talab lis-socjeta’ konvenuta tghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara li l-art fuq imsemmija hija proprjeta’ ta’ l-attur permezz ta’ kuntratt datat 21 ta’ Novembru, 1979, fl-atti tan-*Nutar Alexander Grech.*

2. Tiddikjara li s-socjeta’ konvenuta qedgha tokkupa din l-art illegalment.

3. Tiddijara li l-agir tas-socjeta’ konvenuta qed johloq dannu lill-attur.

4. Tillikwida d-danni kaggunati lill-attur.

5. Tikkundanna lis-socjeta’ konvenuta thallas l-istess danni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tas-socjeta’ konvenuta li in forza taghha eccepiet illi:

1. It-talbiet tal-attur huma preskritti *a tenur* ta’ l-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

2. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi s-socjeta’ esponenti akkwistat l-art indikata mill-attur, libera u franka, permezz ta’ kuntratt pubbliku tat-tnax (12) ta’ Settembru, elf disa’ mija u sebgha u disghin (1997) in

atti tan-Nutar *Dottor Mario Bugeja* (anness u mmarkat bhala Dok. PB1);

3. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, huwa l-attur li jrid jipprova b'mod definittiv x'titolu huwa jivvanta fuq il-porzjon art *de quo* u fin-nuqqas it-talbiet kollha tieghu ghandhom ikunu michuda bl-ispejjez;

4. Illi, minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-attur ma sofriex danni u ghalhekk isegwi li t-tielet (3), raba' (4) u hames (5) talba ma jistghux jintlaqghu;

5. Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, is-socjeta' esponenti okkupat l-art *de quo in buona fede* u ghalhekk lanqas ghandha tbati spejjez;

6. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezebiti;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-nota tal-Osservazzjonijiet tal-attur;

Rat li l-kawza thalliet ghal lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi f'din il-kawza l-attur, ghan-nom tal-Gvern ta' Malta, qed jirreklama l-proprjeta ta' bicca art li huwa kien xtara b'kuntratt fl-atti tan-*Nutar Dottor Alexander Grech* tal-21 ta' Novembru, 1979; hu kellu jressaq din il-kawza peress illi s-socjeta' konvenuta tinsab in okkupazzjoni ta' din l-art u qed tirreklama li dik l-istess art hija proprjeta' taghha peress li xtratha b'att tan-*Nutar Dottor Mario Bugeja* tat-12 ta' Settembru, 1997.

Bil-kuntratt ta’ Novembru, 1979, il-Gvern ta’ Malta kien xtara (a) bicca art fil-limiti tal-*Gudja* maghrufa ta’ *“Miziep ir-Rih”* sive *“ta’ Loretu”* tal-kejl ta’ tomna ekwivalenti ghal 1124 metri kwadri, tmiss mit-tramuntana ma’ gid ta’ *Francesco Barbara,* mal-lbic ma’ gid ta’ *Peter Paul Testaferrata Maroni Vioni* u mix-xlokk ma’ gid ta’ *Salvatore Scicluna* soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta’ 12c5, kif ukoll (b) bicca art ohra fl-*Mqabba,* drabi ohra limiti ta’ *Hal-Luqa*, kantrada ta’ *“Hal-Farrug”;* li tinkludi bir, tal-kejl tra’ 3197 metri kwadri, tmiss mill-punent u lbic ma’ gid ta’ *Spiridione Schembri*, mill-grigal ma’ gid ta’ *Scolastica Schembri* u xlokk ma’ triq pubblika. Il-kawza qed issir fuq din it-tieni parzjoni art indikata peress li s-socjeta’ konvenuta tghid li hi kienet xtrat dik l-istess bicca art bil-kuntratt ta’ Settembru, 1997. Fil-fatt, skond dan l-ahhar indikat kuntratt, is-socjeta’ konvenuta xtrat l-ghalqa maghrufa bhala *“Tal-Wied”*, fil-limiti ta’ *Hal-Luqa,* fi triq *Hal-Farrug,* tal-kejl ta’ cirka 3 titmien u nofs, *ossia* tal-kejl ta’ cirka 3934 metri kwadri, konfinati lbic mat-triq, u mill-irjieh l-ohra ma’ bini taghha stess. Ghalkemm id-deskrizzjoni tal-art fiz-zewg kuntratti mhiex l-istess, mhux kontestat li z-zewg kuntratti, fil-fatt, jirreferu ghall-istess bicca art, u dana huwa konfermat mill-pjanti annessi maz-zewg kuntratti li t-tnejn jinkwadraw l-istess bicca art.

Mix-xhieda ta’ *Anthony Deguara, Assistent Direttur u Assistent Kummissarju tal-Artijiet,* jirrizulta li, fil-fatt, is-socjeta’ konvenuta mhux qed tokkupa l-art kollha mixtrija mill-Gvern, izda l-parti l-kbira taghha. Il-parti okkupata, is-socjeta’ konvenuta ikkonvertitha f’parkegg ghall-uzu ta’ min jahdem fil-fabbrika taghha fl-inhawi, u ghattieta bl-asfalt u dawret l-art b’*boundary wall.*

Is-*Sur Deguara* ezebixxa wkoll id-dokumenti tal-provenjenza tal-akkwist tal-art mill-Gvern. Minn dawn id-dokumenti jirrizulta li b’kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-*Nutar Giovanni Caruana* tad-29 ta’ Lulju, 1939, gie assenjat lill-*Theresa Mifsud* porzjoni divisa tal-ghalqa fil-limiti ta’ *Hal-Luqa*, fil-contrada *“ta’ Hal-Farrug”*, imsemmija hekk ukoll, fiha il-kejl ta’ circa ta’ tomnien *ossia* tomnejn u nofs, tmiss it-tramuntana mal-gid ta’ *Andrea Schembri,* il-punent mal-gid ta’ Giuseppe Zammit u nofsinhar mat-triq. *Theresa*

Mifsud mietet fis-16 ta' Mejju, 1970, b'testment fl-atti tan-*Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona* tat-13 ta' Ottubru, 1964. Skond dan it-testment hija innominat eredi tal-proprjeta' immobbli taghha lill-ulied nascituri ta' l-uniku binha *Giovanni*, f'parti u porzjoni ugwali bejniethom. Dawn l-eredi ta' *Theresa Mifsud* eventwalment bieghu l-art lill-Gvern ta' Malta bil-kuntratt imsemmi tal-21 ta' Novembru, 1979.

Il-provenjenza tas-socjeta' konvenuta hija, min naha l-ohra differenti. It-titolu tal-vendituri tas-socjeta' konvenuta jinghad li gej mill-wirt ta' *Michelina Caruana*, li mietet fit-18 ta' April, 1997, u mill-wirt ta' *Joseph Zammit,* missier il-vendituri, li miet fis-16 ta' Novembru, 1970.

Kif inghad, din il-kawza tirrigwarda trasferiment tal-istess bicca art minn zewg vendituri separati lill-zewg xerrejja ukoll differenti. In-natura tal-azzjoni tista' titqies li hija vindicatoria, u l-attur li qed jinvoka l-proprjeta' tal-art in kwistjoni jrid jipprova titolu originali fuq il-proprjeta' vindikata. Id-duttrina tghallem li sid rivendikont m'ghandux ghalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatarju li bis-sahha tieghu l-beni jkun gie f'idejn il-konvenut, sabiex isehhlu jirbah lura dak il-bini minghand l-istess konvenut (ara "Scicluna vs Farrugia", deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 1936, u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet hemm imsemmija).

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah *diabolica probatio)* ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw 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 asolut, illum jinsab assodat fid-

duttrina. Gia' fis-seklu dsatax l-awtur *Francis* E. Levy fil-ktieb *'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere'* kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjeta' huwa, 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-azjoni *rei vindicatoria* bhala *'una contraversia tra privati'* (Tabet e Ottolenghi, *'La 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'.*

Illi din it-teorija tal-prova *migliore* ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Li din l-azjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: *'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'.* Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. *Kwindi*, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002).

Mill-atti tal-kawza din il-Qorti thoss li l-attur wera bic-car li ghandu titolu tajjeb fuq l-art in kwistjoni, liema titolu jmur lura tal-anqas sal-1939, meta dina l-art giet assenjata lill-awtrici tal-vendituri tal-attur. *Inoltre,* skond l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, *"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-propjeta' taghha".* Il-Gvern ta' Malta akkwista din l-art b'kuntratt ta' Novembru, 1979, liema att gie insinwat fit-23 ta' Novembru, 1979; min

din id-data skada il-perjodu ta' 10 snin, u ghal tul dan il-perjodu kollu il-pussess legali li l-Gvern ta' Malta kellu ta' din l-art ma gie kontestat minn hadd. Dwar il-*bona* fidi, l-artikolu 532 tal-Kodici Civili jiddisponi li, *"Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxa l-mala fidi, ghandu jippruvaha".* F'dan il-kaz ma saret ebda prova li l-attur, meta akkwista l-art, kien in *mala fidi*; il-Gvern ghamel id-debiti ricerki u rrizultalu li l-art li kien se jakwista kienet tal-awtrici tal-venditrici. L-anqas irrizulta li l-pussess tal-attur tul l-10 snin mehtieg, qatt kien interrott jew kien ekwivoku. B'hekk il-Gvern ta' Malta, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, haseb bir-ragun li l-haga li kien se jakkwista kienet tal-vendituri fuq l-att, u *kwindi* l-akkwist sar b'titolu tajjeb, debitament insinwat, u b'*bona fidi*.

Kif inghad mill-guristi, l-usucapione huwa titolu originali (ara, fost ohrajn, it-<u>Trabucchi</u>. *"Manuale di Diritto Privato")*, u meta l-usucapione tkun bazata fuq titolu, *bona fidi* u trapass ta' 10 snin, dan taghti lill-akkwirent titolu li jorbot fuq kulhadd.

Darba li l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-Kawza <u>"Cassar noe vs Barbara et"</u> deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru, 1980 intqal li *"fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjeta' jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, it-titolu proprju"*. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza <u>"Abela vs Zammit"</u>, moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez. Vol.XLVI.II.619) fejn jinghad li *"Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta' proprjeta', <u>huwa jkun qiehed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur,</u> izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'.* Hekk ukoll fil-kawza <u>"Mizzi noe vs Azzopardi et"</u>, deciza

fis-27 ta’ Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal: *“meta l-konvenut f’azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa’ sokkombenti f’din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess”.*

Il-Qorti mhix sodisfatta li s-socjeta’ konvenuta ghandha xi titolu ahjar fuq l-istess art. L-ewwel nett jinghad li la darba l-Gvern ta’ Malta akkwista dik l-istess art f’Novembru, 1979, b’titolu tajjeb u ta’ *bona fidi*, dik l-istess art saret proprjeta’ tal-Gvern b’mod assolut f’Novembru tal-1989, u, ghalhekk l-akkwist li ghamlet is-socjeta’ konvenuta minghand l-eredi ta’ *Michelina Caruana* sar minghand persuna li zgur wara l-1989 ma baqghux (jekk kienu) proprjetarji ta’ dik l-art; kien akkwist *a non domini* li ma jistax jaghti titolu tajjeb lix-xerrejja. *Inoltre,* l-pussess taghhom kien wisq qasir biex jista’ jaghti lok ghal xi titolu derivanti minn usucapione. Is-socjeta’ konvenuta hadet pussess tal-art f’Settembru, tal-1997, u din l-azzjoni ghal izgumbrament taghha saret biss hames snin wara fi Frar tal-2002. Is-socjeta’ konvenuta, *kwindi*, ma tista tinvanta ebda pussess jew titolu ahjar minn dak ta’ l-attur.

Barra minn dan, il-Qorti mhix perswaza bil-provenjenza tat-titolu reklamat mis-socjeta’ konvenuta. Mhux biss id-deskriskrizzjoni tal-art fuq il-kuntratt taghha jhalli dubju dwar kemm hi l-istess art (avvolja l-indikazzjoni fuq il-pjanta turi l-istess art precedentement akkwistata mill-attur), izda l-provenjenza hija wkoll vaga ghax tirreferi biss ghall-att unilaterali (il-kuntratt *‘causa mortis’)* tal-vendituri. Ghar-rigward tad-deskrizzjoni tal-art, jidher per ezempju, li l-art in kwistjoni tmiss mix-xlokk ma’ triq pubblika, kif deskritta fil-kuntratt tal-akkwist tal-attur, u mhux mil-lbic, kif deskritta fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut. Lanqas ma jirrizulta li l-art hija *“mill-irjieh l-ohra”* konfinati ma’ *beni* tas-socjeta’ konvenuta; mit-tramuntana, fil-fatt, ma jidhirx li hi.

Kollox ma kollox, il-Qorti hija konvinta dwar it-titolu tal-attur, li jipprivali fuq dak allegat mis-socjeta' konvenuta.

Ghar-rigward tat-talbiet ghad-danni, ma saret ebda prova tad-danni finanzjarji li jista' sofra jew qed isofri l-attur minhabba l-agir abuziv tas-socjeta' konvenuta. *Kwindi,* l-ahhar tlett talbiet ma jistghux jigu milqugha, u la se jigu michuda mhux mehtieg li din il-Qorti tiddiskuti l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni sollevata mis-socjeta' konvenuta, li tolqot biss dawn it-talbiet attrici, bazata kif inhi fuq l-artikolu 2153 tal-Kodici Civili li timponi terminu ta' sentejn ghall-azzjoni ghall-hlas tal-hsarat mhux ikkagunati b'reat. Din il-Qorti ma tarax lanqas, f'dan l-istadju, li ghandha taghti opportunita' ulterjuri biex tingieb il-prova dwar id-danni; din il-prova kellha tingieb fil-kors tas-smiegh tal-kawza.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza billi tilqa' l-ewwel zewg talbiet tal-attur kif dedotti; min naha l-ohra, qed tilqa' r-raba' eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, u b'hekk tichad, it-tielet, ir-raba' u il-hames talbiet attrici.

L-ispejjez tal-kawza, *pero'*, jithallsu kollha mis-socjeta' konvenuta.

< Sentenza Finali >

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