PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, 4 ta' Gunju 1999

Numru 27

Citaz. numru 697/95DS

John Agius
vs
Theresa Vassallo

Illum, 4 ta' Gunju 1999

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fis-26 ta' Mejju 1995 li permezz taghha l-attur wara li ppremetta illi:

L-attur huwa propjetarju tal-fond 141, Birkirkara Hill, San Giljan u l-konvenuta propjetarja jew tippossjedi il-fond 142, Birkirkara Road, San Giljan;

Xi zmien ilu l-konvenuta abusivament u illegalment fethet bieb li jaghti mill-fond taghha imsemmi ghal kamra sottoposta ghall imsemmi fond 141, Birkirkara Road, San Giljan illi hija wkoll propjeta tal-attur;

Il-konvenuta giet interpellata biex terga taghlqu inutilment;

talab ghalhekk lil din il-Qorti:

1. tiddikjara li l-konvenuta fethet il-bieb imsemmi b'mod abusiv u illegali;

2. Tikkundannaha biex fi zmien qasir u perentorju minnha iffissat taghlaq l-istess bieb taht is-supervizjoni ta' perit nominandi;

3. Fin-nuqqas jigi awtorizzat jaghmel dan ix-xoghol huwa stess a spejjez taghha, dejjem taht is-supervizjoni tal-istess perit.

Bl-ispejjez inkluz tal-ittra ufficjali tal-20 ta' Lulju 1994 kontra l-konvenuta ingunta minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn qalet:

Illi hija co-propjetarja flimkien ma hutha John Vassallo u Georgina Cassar tal-fond numru mija u tnejn u erbghin (142) Triq Birkirkara, San Giljan.

Illi t-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li meta l-genituri taghha, il-mejtin Paul u Spira mizzewgin Vassallo, kienu okkupaw l-imsemmi fond b'titolu ta' lokazzjoni izjed minn hamsa u erbghin sena (45) ilu, u li mbaghad kienu xtraw permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis tal-ghoxrin (20) ta' April tas-sena elf dis mija u erbgha u sebghin (1974), il-bieb kien diga' miftuh; u li l-istess bieb ma jaghtix access ghall-fond numru mija u wiehed u erbghin (141) Triq Birkirkara, San Giljan li huwa propjeta tal-attur, kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Bl-ispejjez.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-30 ta’ Gunju 1995 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Rene’ Buttigieg sabiex jaccedi fuq il-post u jaghmel rapport dwar l-allegat spoll;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fit-28 ta’ Novembru 1996;

Rat id-digriet tat-30 ta’ April 1997 li permezz tieghu, fuq talba ta’ l-attur, gew nominati bhala periti addizjonali l-A.I.C. Renato Laferla, l-A.I.C. Christopher Cachia u l-Avukat Dottor Philip Sciberras;

Rat ir-relazzjoni ta’ l-Avukat Dottor Philip Sciberras minnu mahlufa fil-25 ta’ Jannar 1999;

Rat ir-relazzjoni ta' l-A.I.C. Renato Laferla u l-A.I.C. Chris Cachia minnhom mahlufa fis-26 ta' Frar 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:

F'din l-istanza l-attur qieghed jallega li l-konvenuta xi zmien ilu abuzivament u illegalment fethet bieb li jaghti mill-fond taghha 142 Birkirkara Road, San Giljan, ghal kamra li hi sottoposta ghall-fond, proprjeta' ta' l-attur, 141 Birkirkara Road, San Giljan, u liema kamra jallega li hi wkoll proprjeta' tieghu.

L-attur jistrieh fuq id-dikjarazzjoni guramentata tieghu, li kkonferma meta xehed quddiem l-ewwel perit tekniku, l-A.I.C. Rene' Buttigieg, fis-seduta tad-29 ta' Mejju 1996 u fuq is-segwenti konstatazzjonijiet:

"It-tarag li rajt fl-access jinzel ghall-kantina ta' taht il-hanut u l-qiegh tieghu jidher mill-kantina tal-konvenuta, u l-ispazju ta' taht it-tarag huwa dak li nallega li huwa tieghi. L-okkupant prezenti tal-hanut, waqt xoghol li kien qed jaghmel, ikkawza hsara fit-tarag billi xi turgien sfrundaw u b'hekk innutajt li taht it-tarag kien jifforma parti mill-fond tal-konvenuta li skond jien gie okkupat bla dritt, u dan wara li gie jghidli l-okkupant Cachia."

Mill-bqija jistrieh fuq l-estratt ta' kuntratt ta' divizjoni tas-6 ta' Dicembru 1911 (Dok. JA2).

Certament il-provi li gab l-attur huma skarsi. Difatti huwa ma ressaq l-ebda prova in sostenn ta' dak li qed jallega fic-citazzjoni li kienet il-konvenuta li "xi zmien ilu" – zmien li baqa' ma giex determinat mill-attur – "abuzivament u illegalment fethet bieb li jaghti mill-fond taghha msemmi ghal kamra sottoposta ghall-imsemmi fond 141 Birkirkara Road San Giljan", haga li ghal kull bwon fini jinghad li l-konvenuta tichad meta xehdet li hija ghandha 44 sena, twieldet fil-post, baqghet tghix fih u l-basement minn dejjem tafu kif kien.

Fir-relazzjoni tieghu, il-perit legali addizzjonali josserva li huwa ben saldat fis-sistema legali taghna illi r-rigur probatorju jesigi bhala principju fondamentali illi *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat*, u li kombacjat ma' dan hemm il-principju l-iehor illi *actor non probante reus absolvitur*. Dawn il-principji jircievu aktar rigorozita' in materja ta' azzjoni petitorja. Sta ghall-attur li jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta'.

Tali prova tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz iehor konsentit mil-ligi ("Michele Attard noe vs Felice Fenech", Appell Civili, 28 ta' April 1875, Vol. VII.390; "Carmela Mifsud vs Giuseppe Gauci", Prim'Awla, 18 ta' Jannar 1936, Vol. XXIX.ii.893) u, kif isostni l-Fadda, "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 gie osservat fis-sentenza fl-ismijiet "Giuseppe Abela vs John Zammit" (Prim'Awla, 16 ta' Mejju 1962, Vol. XLVI.ii.619), "biex l-attur jista' jipproponi din l-azzjoni b'success, mhux bizzejjed li hu jesebixxi titolu ta' akkwist kwalunkwe izda jrid jipprova li l-oggett rivendikat ikun ghadda ghandu minghand min huwa suppost li kellu dan id-dritt, in omagg ghall-principju li *nemo plus in alium transferre potest quam ipse habet*."

Issa fir-relazzjoni tieghu, l-ewwel perit tekniku, minn ezami tal-fondi u tad-dokumenti esibiti, wasal ghall-konkluzjoni li "s-sottoscale ghat-tarag li mill-pjanterran ta' l-attur jikkonduci ghall-kantinat tieghu ma jiffurmax parti mill-fond ta' l-attur izda jappartjeni dan is-sottoscale lill-fond tal-konvenuta."

Il-periti teknici addizzjonali, wara li huma wkoll ghamlu l-konstatazzjonijiet taghhom fuq il-post u minn ezami ta' l-estratt tal-kuntratt ta' divizjoni Dok. JA2, effettivament waslu ghall-konkluzjoni li (1) il-ftuh li dwaru lmenta l-attur "ilu hekk minn meta sar il-bini", u li (2) taht it-tarag in kwistjoni "jappartjeni totalment u unikament" lill-fond tal-konvenuta. Inoltre, skond l-istess periti, il-pjanta ta' l-A.I.C. David Pace esebita mill-attur waqt l-access li nzamm minnhom turi bl-iktar mod car u univoku li l-attur m'ghandu l-ebda access ghal tali taht it-tarag.

Mela jekk il-ftuh imsemmi ilu hemm minn dejjem, ifisser li hekk kien meta missier il-konvenuta xtara l-fond 142 Birkirkara Road, San Giljan bil-kuntratt tal-20 ta' April 1974 fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello DuPuis (Dok. TV1). U ghalkemm dan il-kuntratt ma jikkontjenix deskrizzjoni dettaljata tal-fond, fil-bejgh ta' fond hemm kompriz ukoll "dak tal-accessorji u ta' dak kollu li hu destinat ghall-perpetwu uzu tal-haga nnifisha" (Joseph Bezzina vs George Xuereb et, Vol. XVI.ii.183).

Ghaldaqstant mhux biss l-attur ma rnexxilux jipprova pozittivament u konklussivament li l-ambjent in kwistjoni huwa proprjeta' tieghu, izda gie

assodat mir-rapporti teknici (li minn ezami akkurata l-Qorti ma ssib l-ebda raguni biex tiskarta) li tali ambjent kien jappartjeni lill-fond tal-konvenuta.

Ghal dawn il-motivi, prevja adozzjoni tar-rapporti peritali, tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra l-attur.

Grazio Galea
D/Registratur