MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-13 ta' Novembru, 2006

Rikors Numru. 90/1998/2

Albert u Stephanie konjuġi Tedesco.

-vs-

Emanuel u Mary konjuġi Cini.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fis-16 ta' Jannar, 1998 li permezz tagħha l-atturi ppremettew:

Illi bis-saħħa ta' kuntratt tas-27 ta' mejju, 1991 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (Dok. AT1) l-atturi xtraw u akkwistaw mingħand Anthony Muscat – bit-titolu ta' ċens temporanju għaż-żmien li fadal mill-perjodu oriġinali ta' mija u għaxar snin (110) snin li beda jgħaddi mit-18 ta' Frar, 1966 – *bungalow* bl-

isem ta’ Denbryl fi Triq l-Għerien gia’ magħrufa bħala Snajjin Street, Mellieħa Heights, Mellieħa, minn kull ħaġa oħra libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, tmiss min-nofsinhar u tramuntana ma’ beni tas-suċċessuri ta’ Vista Estates Limited u lvant ma’ Triq l-Għerien, liema *bungalow* inbniet fuq *plot* 311 tal-iżvilupp magħruf bħala Mellieħa Heights Estate;

Illi Anthony Muscat kien xtara u akkwista l-imsemmija *bungalow* mingħand Dennis Leroy u Beryl konjuġi Bolt bis-saħħa ta’ kuntratt tas-6 ta’ Mejju, 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (Dok. AT2) fejn jingħad li l-fond kien inbena fuq porzjoni diviżi ta’ l-art formanti parti mit-territorju magħruf bħala “Il-Cortin ta’ Santa Marija” tal-kejl approssimattiv ta’ mija tmienja u għoxrin punt zero wieħed (128.01) qasab kwadri;

Illi l-imsemmija konjuġi Bolt kienu xtraw u akkwistaw l-art li fuqha nbniet il-*bungalow* mingħand l-istess Anthony Muscat bis-saħħa ta’ kuntratt tat-22 ta’ Diċembru, 1971 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (Dok. AT3) liema kuntratt jistabilixxi li l-art kellha sebgħa u sittin (67) pied faċċata fuq triq ġdida proġettata bla isem u fond ta’ mija u għaxar (110) piedi;

Illi l-*bungalow* ma nbnietx fuq l-art kollha li kienet ġiet akkwistata iżda fuq in-naħa ta’ wara tal-fond baqgħet mhux żviluppata *area* ta’ elf ħames mija wieħed u erbgħin (1541) pied kwadru li tagħha l-atturi kienu s-sidien bit-titolu fuq riferit;

Illi l-konvenuti – abbusivament, illegalment u mingħajr il-kunsens tal-atturi – daħlu fil-porzjon art ta’ elf ħames mija wieħed u erbgħin (1541) pied kwadru ċirka u għamlu xogħolijiet fiha jew inkarigaw lil terzi biex jidħlu jew jagħmlu xogħolijiet fl-imsemmija art;

Illi l-atturi talbu l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni Nru. 6189/97 kontra l-konvenuti sabiex dawn jiġu inibiti milli jidħlu jew

jagħmlu xogħolijiet jew jinkarigaw lil terzi biex jidħlu jew jagħmlu xogħolijiet ta' kwalsiasi natura ġewwa l-art fuq riferita – liema mandat ġie akkordat permezz ta' digriet mogħti fis-6 ta' Jannar, 1998 (Dok. AT4) u notifikat lill-konvenuti fit-8 ta' Jannar, 1998;

Illi l-attur għandhom kull interess li l-imsemmi mandat ikun konfermat *oltre* li x-xogħolijiet li laħqu saru mill-konvenuti jew minn terzi fuq inkarigu tagħhom jitneħħew billi huma abbusivi, illegali u lessivi għad-drittijiet tagħhom;

Għalhekk jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti għaliex m'għandhiex;

1. tikkonferma l-mandat ta' inibizzjoni Nru. 6189/97 dekretat fis-6 ta' Jannar, 1998;

2. tiddikjara u tiddeċiedi li x-xogħolijiet li saru mill-konvenuti jew minn terzi fuq inkarigu tagħhom fl-art in kwistjoni fuq riferita huma abbusivi, illegali u lesivi għad-drittijiet tal-atturi;

3. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom minn din il-Qorti ineħħu a spejjeż tagħhom kwalsiasi xogħolijiet li huma jew terzi fuq inkariku tagħhom għamlu fl-art in kwistjoni fuq riferita u jirripristinaw l-istess art għall-istat li kienet qabel saru l-imsemmija xogħolijiet – dan occorrendo taħt is-superviżjoni ta' perit nominand;

4. fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi biex ineħħu huma dawn ix-xogħolijiet a spejjeż tal-konvenuti taħt is-superviżjoni tal-istess perit nominad.

Bl-ispejjeż - kompriżi dawk tal-mandat ta’ inibizzjoni Nru. 6189/97 – u bl-imgħax legali kontra l-konvenuti li huma nġunti għas-subizzjoni u bir-riserva ta’ kull azzjoni għad-danni spettanti lill-atturi skond il-liġi.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fl-10 ta’ Marzu, 1998 li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi fl-ewwel lok, it-talbiet kollha attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, billi huma mingħajr ebda bażi, la fil-fatt u anqas fil-liġi, kif jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Illi b’mod partikolari, l-aħħar domanda hija żejda minħabba li hija koperta bl-Artikolu 222 ta’ Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

2. Illi fil-verita’, minn ebda wieħed mill-kuntratti li għalihom jagħmlu riferenza l-atturi fiċ-ċitazzjoni odjerna, ma jirriżulta illi l-atturi jew l-awturi tagħhom qatt akkwistaw, il-porzjoni ta’ art *de quo* mingħand il-veru proprjetarju tagħha.

Illi kif ser jiġi ndikat aktar ‘l isfel, missier l-awtur tal-eċċipjenti cioe’ il-Perit Edwin England Sant Fournier, kien akkwista prozjoni ta’ art li tikkomprendi l-art de quo, permezz ta’ kuntratt tat-12 ta’ Settembru, 1943, ma’ liema kuntratt kienet annessa anke pjanta tal-art in kwistjoni.

3. Illi l-eċċipjenti akkwistaw porzjoni ta’ art bil-kuntratt fuq riferit u daħlu fl-istess art. Il-lanjanza tal-atturi tirrigwarda porzjoni minn din l-art, rigward liema porzjoni l-atturi ma pproduċew ebda prova la kontrattwali u anqas mod ieħor, mnejn jirriżulta illi l-pretensjoni tagħhom tista’ tiġi b’xi mod sostnuta.

Għall-kuntrarju, l-eċċipjenti akkwistaw l-art *de quo* mingħand il-Perit Richard England, bil-kuntratt fuq

riferit, liema art l-imsemmi Perit Richard England wiret mingħand missieru, il-Perit Edwin England Sant Fourniet, li miet fid-19 t'April, 1969, u dana in forza ta' testment sigriet pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Dupuis tal-14 ta' Mejju, 1969.

Illi l-Perit Edwin England Sant Fournier kien akkwista l-imsemmija porzjoni ta' art mingħand in-Nobbli Sur Leon Francesco Gauci Sant, b'att tan-Nutar Emanuele Agius tat-12 ta' Settembru, 1943, li miegħu hemm annessa pjanta li minnha jirriżulta preċiż l-estensjoni tal-istess art. Dan il-kuntratt u pjanta qed jiġi anness u markat Dokument EC2.

Illi, għal kull buon fini, jiġi rilevat illi, mill-1943 'l hawn, l-awturi tal-eċċipjenti gawdew l-istess art ininterrotament u paċifikament u qatt ħadd ma vvanta xi dritt fuq l-istess proprjeta'.

Illi, anke minn paragun tal-kuntratt esebiti miż-żewġ partijiet, minn paragun tal-pjanti annessi mal-kuntratt u anke mill-konfigurazzjoni tal-istess art li tippreżenta dislivell enormi bejn il-proprjeta' ta' l-atturi u dik tal-eċċipjenti, għandha tirriżulta l-infondatezza tal-pretensjoni tal-atturi, u għalhekk i-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Salvi eċċezzjonijiet ohra.

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

Rat id-digriet ta' l-20 ta' Mejju, 1998 li permezz tagħha ġie nominat l-AIC Joseph Ellul Vincenti biex jirrelata dwar jekk il-bini msemmi fiċ-ċitazzjoni sarx fuq il-proprjeta' ta' l-attur jew tal-konvenut.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess AIC Joseph Ellul Vincenti.

Rat id-digriet tal-21 ta' April, 1999 li permezz tiegħu ġew nominati tlett periti addizjonali.

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-5 ta' Lulju, 2006 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abusivament bnew fuq art proprjeta' tagħhom. Ġew esebiti numru ta' kuntratti li juru kif l-atturi akkwistaw finalment il-porzjon art in kwistjoni permezz ta' kuntratt li sar fl-1971. Huma bnew fuq din l-art iżda ħallew parti mhux mibnija u huwa fuq din il-biċċa art li qed jallegaw li l-konvenuti bnew. Minn naħa tagħhom il-konvenuti qed isostnu illi huma akkwistaw din il-biċċa art fl-1997 (fol 90) mingħand il-perit England li kien wiritha mingħand missieru fl-1969.

Illi din hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-atturi qed jitolbu li jintraddu lura l-art in kwistjoni.

Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubbju – 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 dubbju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija 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 fit-23 ta' Ottubru, 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

"*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 ocnformita' 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 difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica).

Fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit 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-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawża Attard nomine vs Fenech deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l'azione intentaa dell'atore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, 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' riċevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed eserċitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll Fenech vs Debono – Prim'Awla – 14 ta' Mejju, 1935).*"

Qabel pero wieħed jidħol iktar fuq dan il-punt irid jiġu eżaminati dettaljatament il-konklużjonijiet tal-perit tekniku. Il-Qorti qed tirriproduċihom kif saru;

"*Minn riċerki tal-kuntratti jirriżulta illi l-konvenut qiegħed jibni fuq art minnu akkwistata mingħand il-perit Richard England u fl-ebda ħin jew lok ma hu invada l-art tal-attur.*

Mis-sekwenza tal-kuntratti jidher ċar li meta saru l-ewwel trasferimenti ta' plott ta' l-attur (numru) *311, il-qisien kienu 55' X 110' u area ta' 128.01 qsab kwadri. Jidher li meta ġiet biex tinbena l-bungalow fuq plot 311, kellhom isiru xi arrangamenti peress li l-fond tal-plot sax-xifer il-blat ma setax ikun ta' 110 pied peress li b' dan il-kejl ta' 110 pied wieħed kien jidħol f'area ta' terzi u għalhekk jirrizulta li l-qisien tbiddlu b'tali mod li l-area tibqa l-istess (128 qasab kwadri) pero' il-faċċata tikber għal 67 pied fil-waqt l-fond jonqos għal dak li jirriżulta sa xifer il-blat. Pero' ma jidhirx li sar att korrettorju u jidher li l-ftehim sar verbali, tant li l-attur għandu area gusta ta'128.01 qasab kwadri kif jingħad fil-kuntratti kollha barra l-ahhar wieħed fejn ma jissemma ebda kejl.*

Finalment ngħid li l-plots l-ohra kollha fuq din ix-xaqliba huma mwassla sa xifer il-blat u mhux iżjed anke fejn il-kejl ta' 110 pied fond kien issemma.

Għaldaqsant is-sottoskritt hu ta' l-opinjoni li l-konveut qed jibni fuq art tiegħu."

Il-konvenut talab in-nomina ta' periti addizjonali u dawn indikaw x'kienu l-arguementi tal-partijiet a fol 140 tal-proċess u rrelataw iktar 'il quddiem. F'paġna 22 tar-relazzjoni kkonkludew hekk;

"*Dwar l-ewwel punt imqajjem mill-avukat ta' l-attur dwar li ma kien hemm ebda kontestazzjoni għall-kejl ta' 67' wiesgħa u 110' fond, l-esponenti l-ewwel jgħidu li b' dawn il-qisien kienu jigu akkwistati il-fuq minn 156 qasba kwadra; it-tieni jaqblui mar-risposta tal-avukat tal-konvenut li qal li l-attur bena sa xifer il-blat u b'hekk indika sa fejn kien akkwista, u b'dan l-aġir ta' l-attur ma seta' qatt il-konvenut jinduna li l-attur kien xtara art sa fond ta' 110 piedi mit-triq kif qed jallega.*

L-esponenti jippreċiżaw illi l-kejl tal-fond tal-plot fil-każ in

eżami ma kienx minn nofs it-triq, iżda jaqblu illi ma jistax jiġi kkunsidrat il-fond tal-plot waħda iżda għandu jiġi relatat kemm mas-superfiċji kif ukoll mal-wiesgħa ta' l-istess plot.

Rigward it-tieni sottomissjoni mill-Avukat tal-attur dwar xifer tal-blat, l-esponenti jidhrilhom li dan għandu jitqies bħala l-ogħla xifer fejn jibda jaqa' l-wied għax inkella kif sostna l-Avukat tal-konvenut tista tibqa nieżel sa qiegħ il-wied.

Dwar il-punt imqajjem mill-Avukat ta' l-attur, l-esponenti huma ta' l-opinjoni illi anke mir-ritratti esebiti (Dok. ZM1, ZM2 u ZM3) jidher li l-bini kollu twassal sax-xifer tal-blat l-iktar għoli.

Illi dwar ir-risposta dwar titolu ta' l-avukat ta' l-attur, l-esponenti waq li jirrilevaw li dan hu punt legali jgħidu illi huma ħadu in konsiderazzjoni il-punti kollha mressqa u raw illi meta rribatta dan il-punt ta' titolu l-Avukat tal-konvenut indika li ladarba nbena l-ħajt peritmetrali fuq il-cliff edge minn min kien akkwista l-art, juri fejn kien jasal il-fond li kien akkwista u fl-opinjoni tal-esponenti ma kienx ikun għaqli jibni l-hajt sa xifer nett tal-blat u għalhekk inbniet ftit 'il ġewwa kif jidher mill-pjanti tal-plot 311 magħmula mill-AIC Ellul Vincenti.

Għaldaqstant l-esponeni ma jħossux li għandhom ivarjaw il-konklużjoni ta' l-ewwel perit u huma ta' l-opinjoni illi l-art taħt ix-xifer tal-blat li fuqha qed jibni l-konvenut hija tiegħu u anke l-għerien li hemm taħt il-plot ta' l-attur."

Eventwalment il-partijiet ipproduċew numru ta' xhieda li fil-fehma tal-Qorti kellhom importanza relattiva għaliex il-punt prinċipali huwa wieħed tekniku, salv l-argument ta' l-attur dwar il-preskrizzjoni akkwisittiva. Ma hemmx dubbju ladarba kemm il-perizja oriġinali u kemm dik addizjonali kkonkludiet kif jidher hawn fuq, li l-konvenuti kienu qed jibnu fuq il-proprjeta' tagħhom meta ġew imwaqqfa mill-

atturi permezz tal-mandat ta' inibizzjoni msemmi fiċ-ċitazzjoni.

Fir-rigward tal-pretensjoni ta' l-atturi illi huma akkwistaw l-art in diskussjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwisitiva l-Qorti tinnota li wieħed mir-rekwisiti għal din il-preskrizzjoni, huwa bħal fil-każ tal-preskrizzjonijiet l-oħra, il-pussess. F'dan ir-rigward wieħed għandu jgħid li peress li din it-tip ta' preskrizzjoni hija waħda mill-iktar favorevoli għall-possessur, ma tistax tiġi nterpretata b'mod laxk – *i testi che l'organizzano sono di stretta interpretazione* **(Baudry Lacantinerie)**. Il-pussess irid ikun ċar u mingħajr ekwivoku, inkella kif argumenta d-difensur tal-konvenut quddiem il-periti addizjonali, wieħed jista' jakkwista proprjeta' li tista' tkun ta' terzi u mingħajr ma jagħmel xejn jakkwistaha wara għaxar snin jekk ma jkun hemm ebda att ċar ta' pussess, u dan meta l-veru proprjetarju ma jkollu ebda ideja li sar xi kuntratt li jaffettwa l-proprjeta' tiegħu.

Ma jidhirx li f'dan il-każ sar xi att ċar ta' pussess da parti ta' l-atturi; qatt ma nkorporaw il-proprjeta' per eżempju, iżda din baqgħet dejjem speci ta' *no man's land.* Anthony Muscat, missier l-attriċi, li kien xtara l-plot fl-1976 u imbagħad bigħha lill-atturi, qal illi huwa bena *sa fejn hemm il-ħajt ta' Villa Denbryl illum u għalkemm il-fond kien jippermetti żvilupp iktar jiena ma bqajtx nieżel ikar l'isfel lejn ix-xifer.*(affidavit tiegħu – fol 33). Fil-fatt pero' l-art mhux *no man's land* kienet, iżda ġiet akkwistata mill-konvenuti u kien meta dawn bdew jiżviluppawha meta l-atturi ċċaqalqu.

Il-konvenuti da parti tagħhom ma straħux fuq l-eċċezzjoni li l-attur irid jipprova d-dominju tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubbju, iżda addirittura ressqu prova dwar it-titolu tagħhom u din il-prova ssodisfat mill-aspett tekniku, lill-periti msemmija.

Kif gia' ingħad il-Qorti mhijiex se tiddisturba din l-analisi teknika tal-esperti nominati minnha; din il-Qorti proprju

illum stess, fil-kawża Albert Chetcuti vs Direttur tal-Agrikoltura et iċċitat dak li qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża Bonnett vs

Lewis (1 ta' Marzu 1994) illi *l-Qorti sakemm ma jigux indikati oggezzjonijiet gravi u serju ta' piz tali li jinduċiha li tissostitwixxi l-gudizzju tagħha għal dak tat-tekniku, dan ma tagħmlux u larament għandha l-Qorti tiddisturba l-ġudizzju ta' espert tekniku jew mediku sakemm ma jeżistux ragunijiet gravi u serju biex tagħmel dan.*

Għal dawn il-mottivi l-Qorti tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi. L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-attur.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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