MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' Novembru, 2006

Citazzjoni Numru. 1099/1997/1

Emanuel Vassallo bħala direttur għan-nom u in rappreżentanza ta' Emmdor Limited.

-vs-

Victor u Concetta Vincenza sive Connie konjuġi Muscat u b'digriet tat-23 ta' Frar, 2000 ġie kjamat in kawża rappreżentant tad-Dipartiment ta' l-Artijiet.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fil-15 ta' Mejju, 1997 li permezz tagħha l-attur nomine ippremetta:

Illi l-attur nomine hu proprjetarju ta' territorju magħruf bħala

“Ta’ Nawċiera”, fil-Qawra, fuq parti minn liema territorju l-attur żviluppa *boathouses*;

Illi l-konvenuti huma proprjetarji ta’ waħda mill-*boathouses* żviluppati mill-attur nomine;

Illi mill-*boathouse* in kwistjoni proprjeta’ tal-konvenuti kien infetaħ bieb laterali għal fuq art mhux żviluppata li tagħmel parti mit-territorju proprjeta’ tal-attur nomine, u dana mingħajr ebda dritt;

Illi l-attur nomine stitwixxa kawża kontra l-konvenuti nomine u b’sentenza tat-23 ta’ Ottubru, 1995, il-konvenuti nomine ġew ordnati jagħlqu l-istess bieb;

Illi l-konvenuti għalqu l-bieb in kwistjoni pero’ fil-mori fetħu xatba f’post ieħor u għamlu tinda fuq *pipes* tal-ħadid, dejjem fil-proprjeta’ tas-soċjeta’ attriċi;

Illi l-konvenuti, interpelalti ripetutament biex ineħħu l-istess xatba u tinda baqgħu inadempjenti nonostante ittra interpellatorja tal-21 ta’ Novembru, 1995 u ittra uffiċjali tad-19 ta’ Jannar, 1996;

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

1. tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom iffissat, jagħmlu x-xogħolijiet neċessarji sabiex ineħħu x-xatba li tagħti għal fuq l-art tal-attur nomine u fl-istess terminu jneħħu t-tinda, *pipes* u materjal ieħor minnhom impoġġi fil-proprjeta’ tal-attur nomine;

2. tawtorizza lill-attur nomine sabiex fin-nuqqas li l-konvenut jagħmlu x-xogħolijiet hekk ordnati fiż-żmien stipulat, jagħmel ix-xogħolijiet neċessarji l-attur nomine a spejjeż tal-konvenuti.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tad-19 ta' Jannar, 1996 u tal-ittra interpellatorja tal-21 ta' Novembru, 1995, bir-riserva tal-azzjoni għad-danni fil-konfront tal-konvenuti u bl-inġunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-attur nomine maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti ppreżentata fis-17 ta' April, 1998 li permezz tagħha eċċepew;

1. Illi in linea preliminari l-azzjoni odjerna hija karenti minn fondament ġuridiku stante li ma hemm l-ebda interess ġuridiku ta' l-attur biex jippromwovi l-kawża.

2. Illi mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni s-soċjeta' attriċi għandha tipprova t-titolu tagħha stante illi hija mhix il-proprjetarji tal-art fejn hemm l-allegata xatba iżda huwa d-Dipartiment tal-Artijiet.

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-proċess mhux integru mingħajr il-kjamata fil-kawża tad-Dipartiment tal-Artijiet.

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż stante illi mhux minnu li l-konvenuti fetħu jew poġġew xi xatba f'xi parti proprjeta' ta', jew li tagħti għal fuq proprjeta', tas-soċjeta' attriċi kif qiegħed jiġi minnha allegat u dak li huma għamlu kien sempliċement bidlu waħda qadima gia' eżistenti ma' waħda ġdida li tagħti għal fuq triq pubblika u dan kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

5. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-konvenuti xtraw l-istabbli mingħand terzi u

dan fil-forma illi jinsabu fiha llum u għaldaqstante kwalunkwe azzjoni, *se mai*, kellha tittieħed qabel kontra l-proprjetarju mingħand minn akkwistaw il-konvenuti.

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, u dan għar-raġunijiet mogħti fl-eċċezzjonijiet preċedenti, il-konvenuti ma humiex il-leġittimi kontradittури tas-soċjeta' attriċi u għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda kontra tagħha bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat id-digriet tat-23 ta' Frar, 2000 illi permezz tiegħu ġiet ordnata l-kjamata in kawża tad-Dipartiment tal-Artijiet.

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

Rat in-nomina tal-periti perizjuri u rat id-digriet tad-9 ta' Mejju, 2003 li permezz tiegħu ġie rtirat l-inkarigu lill-istess periti perizjuri.

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet.

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

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abusivament fetħu xatba li tagħti għal fuq l-art tagħhom u għalhekk qed jitolbu li din tingħalaq. Din għalhekk hija azzjoni rivendikatorja.

Hu magħruf 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 intqal 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 (Onor. Imħallef R Pace). 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, addottat 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 rivendiċare; colla seconda di*

averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto." (Ara wkoll Fenech vs Debono – Prim'Awla 14 ta' Mejju, 1935).

Dan ir-raġunement huwa ta' utilita' konsiderevoli f'din il-kawża għaliex l-allegazzjoni prinċipali tal-konvenuti hija li l-atturi ma għandhomx it-titolu li qed jgħidu li għandhom; fil-fatt għalhekk talbu u ottjenew mill-Qorti l-permess li jsejjħu fil-kawża lid-Dipartiment tal-Artijiet.

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

"*Is-sottoskritt għamel tracing Dok JEFV/1 tal-pjanta attaċjata mal-kuntratt ta' allwist tal-11 ta' Diċembru, 1987* (meta l-attur xtara l-proprjeta') *a fol 21 li turi l-wisgħa tal-ħitan tal-għalqa akkwistata u dettalji oħra neċessarji u għamel superimposition fuq is-survey ta' Randolph Camilleeri a fol 59 u meta qabbel dawn it-tnejn flimkien u speċjalment meta rabat il-punti CD fuq DOK JEV/1 ma' punti CD fuq il-pjanta l-oħra, cioe' survey ta' Randolph Camilleri jirriżulta li l-attur beda l-garages fuq art tiegħu bla ma utilizza l-wisgħa tal-hajt tas-sejjieħ tant li baqa' strixxa art ABCE DOK JEV/2 li hi tal-attur cioe' strixxa ta' ċirka erba' pieid wisa'. It-trianglu ADE fuq id-dokument JEV/2 turi art tal-kjamat in kawża u cioe' il-Lands Department.*"

Il-konklużjonijiet tal-perit tekniku allura ma jħallu lok għal ebda dubbju allura li l-art li l-attur nomine qed jallega li fuqha saret l-intrużjoni bix-xatba msemmija hija tiegħu. Ċertament il-konvenut ma għandu ebda titolu, tant li wieħed jista' jinnota anke min-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu illi jikkonċentra fuq it-titolu tal-attur u jattakka l-istess titolu billi jinsisti li l-art

mhix tiegħu izda tal-kjamat in kawża. Ċertament fuq l-iskorta tas-sentenza msemmija Vella vs Camilleri wieħed jista' jieqaf hawn. Iżda anke li kieku wieħed jinvestiga t-titolu tal-attur nomine, il-konklużjoni tista' biss tkun waħda u cioe' li l-attur ipprova t-titolu tiegħu permezz tal-perizja teknika u ma hemmx lok għal iktar argumenti.

Għal dawn il-mottivi il-Qorti tilqa' t-talbiet ta' l-attur nomine u għall-fini ta' l-ewwel talba tordna li x-xogħol isir fi żmien xahrejn; ix-xogħol għandu jsir dejjem taħt is-superviżjoni ta' l-AIC Joseph Ellul Vincenti.

L-ispejjeż kollha tal-kawża, kompriżi dawk tal-imsejjaħ fil-kawża, jitħallsu wkoll mill-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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