MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-30 ta' Gunju, 2009

Citazzjoni Numru. 1469/2002

Maria Louise Scerri Montaldo

-vs-

George u Andrew Briffa

Il-Qorti;

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-27 ta' Diċembru 2002 li permezz tagħha l-attriċi ppremettiet:

Premess illi l-attriċi hija proprjetarja tal-għorfa ossija kamra sovrapposta għall-fond numru 124, Main Street, Qormi u aċċessibbli biss minn Triq Ġużeppi Ciappara, Qormi, permezz ta' taraġ antikissimu tal-ġebel li hemm fuq barra;

U billi l-konvenuti qegħdin jokkupaw din l-istess kamra mingħajr titolu validu fil-liġi;

U billi l-interpellati biex jiżgombraw mill-kamra in kwistjoni il-konvenuti baqgħu inadempjenti u għalhekk l-attriċi kellha tipproċedi quddiem il-Qorti tal-Maġistrati;

U billi l-konvenuti f'dik il-kawża eċċepew li għandhom titolu validu ta' proprjeta' fuq il-post konċernat;

U billi l-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati b'digriet tas-26 ta' Novembru 2002 laqgħet it-talba tal-attriċi biex tistitwixxi kawża fil-Prim' Awla sabiex il-kwistjoni tal-proprjeta' tiġi determinata;

Jgħidu l-konvenuti għaliex din il-Qorti m'għandhiex tiddeċiedi din il-kawża billi:

1. Tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-kamra *ossia* għorfa sovrastanti l-fond numru 124, Main Street, Qormi mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

2. Tordna l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-fond premess f'terminu qasir u perentorju li din il-Qorti jogħġobha tiffissa;

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali ta' Marzu 2002.

Il-konvenuti huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ppreżentata fit-13 ta' Awissu 2003, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi preliminarjament u qabel xejn, l-attriċi għandha ġġib il-provi dwar l-allegat titolu ta' proprjeta' tagħha tal-għorfa jew kamra formanti parti mill-fond *farmhouse* u ġnien bin-numri 122 u 123, Main Street jew Triq il-Kbira, Qormi;

2. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti akkwistaw taħt titolu ta' kompravendita l-art fabbrikabbli li tifforma parti mill-

imsemmi fond *farmhouse* u ġnien kompriża l-istess kamra *ossia* għorfa *de quo* li lkoll jinsabu f'122 u 123, Main Street jew Triq il-Kbira, Qormi;

3. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti ilhom jippossjedu l-immobbli *de quo*, ċioe' l-kamra *ossia* għorfa oġġett tal-kawża odjerna, għal żmien ta' aktar minn għaxar snin b'*bona fede* u b'titolu tajjeb skond ir-rekwiżiti ta' l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta applikabbli għall-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' għaxar snin;

4. Illi subordinatament u bla preġudizzju għas-suespost, fir-raba' lok, fil-fatt u fil-kronoloġija, l-eċċipjenti anki qabel ma akkwistaw l-art in kwistjoni bi proprjeta' assoluta, kienu ilhom li kellhom pussess indiskutibbli fuq l-imsemmija kamra *ossia* għorfa *de quo* bħala parti mill-istess *farmhouse* u ġnien bin-numri 122 u 123, Main Street, Qormi, anki flimkien ma' l-aventi kawża axxendenti tagħhom taħt titolu ta' rilokazzjoni bħala fond urban u kummerċjali għall-finijiet u skopijiet ta' l-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini – Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif sejjer jiġi ampjament ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, u kwindi jsegwi wkoll, li kieku biss għall-grazzja tal-argument iżda bla preġudizzju għas-sueċċepit, ma kellhomx ikunu akkolti l-eċċezzjonijiet suesposti, allura din l-Onorabbli Qorti mhijiex kompetenti tittermina rilokazzjoni taħt l-istess Kap. 69 u tordna l-iżgumbrament tal-eċċipjenti mill-fond hekk talvolta okkupat mill-eċċipjenti bla preġudizzju għas-sueċċepit, kif qiegħed jiġi mitlub mill-attriċi.

5. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuti kif ukoll il-lista tax-xhieda.

Rat id-digrieti tas-16 ta' April 2008 u dak tal-24 ta' Novembru 2008 li permezz tagħhom ġie allegat il-proċess tal-kawża fl-istess ismijiet (numru 701/01 JA) ceduta fil-21 ta' Jannar 2008;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-20 ta’ April 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-attriċi qed tirreklama illi l-konvenuti abbusivament qed jokkupaw kamra (jew aħjar għorfa) aċċessibbli minn taraġ antik li hemm fuq barra. Il-konvenuti qed jipproponu diversi eċċezzjonijiet kif jidher minn dak li ġia’ ingħad aktar qabel. Uħud mill-eċċezzjonijiet huma fis-sens li huma l-propjetarji tal-għorfa in kwistjoni iżda wkoll li jekk jirriżulta li l-propjeta’ hija tal-attriċi huma kienu jikruha flimkien ma’ ambjenti oħra mingħand l-istess attriċi jew awturi tagħha.

Illi din prinċipalment hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-attriċi qed titlob jintraddu lura l-proprjeta’ in kwistjoni, għalkemm irid jingħad ukoll li jekk jirriżulta li huma l-proprjetarji, wieħed irid jeżamina wkoll jekk it-titolu ta’ lokazzjoni reklamat *in subsidium* mill-konvenuti jeżistix.

Hu risaput tradizzjonalment illi f’kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta’ dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **“Giuseppe Buhagiar vs Ġużeppi Borg”**. F’dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju *“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 addottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *“il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta’ li l-attur jirnexxi fil-kawża li ii 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 intenta dell’ attore 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’ ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll Fenech vs Debono Prim Awla 14 -5- 1935).”* Għalhekk għalkem l-iżvilupp jidher riċenti fil-verita’ l-hekk imsejħa ***actio publicana*** kienet ġia’ ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu.

L-attriċi ppreżentat numru kbir ta’ dokumenti a fol 21 tal-proċess; fosthom numru ta’ kuntratti u affidavits tagħha u ta’ żewġha. Fl-affidavit tagħha hija qalet illi fl-1965 l-aħwa Orlando Orland, Rosa Maria Orland u Maria Schembri skambjaw ma’ ċertu George Borg il-proprjetajiet 124 (ġia’ 152), Triq il-Kbira Qormi ma’ 10 Sqaq numru 6, Triq il-Kbira, Qormi. Skond l-attriċi l-għorfa in kwistjoni baqgħet xorta proprjeta’ tal-familja Orland. Fit-8 ta’ Marzu 1990 Maria Schembri biegħet il-fondi 122 u 123, Triq il-Kbira, Qormi flimkien ma’ għalqa adjaċenti lis-soċjeta’ Prior Properties Limited. Dejjem skond l-attriċi l-għorfa ma kienitx mibjugħa anke għaliex din ma kienitx tal-venditriċi waħedha, u kwindi ma setgħetx tkun parti mill-bejgħ. F’Settembru ta’ l-istess sena l-imsemmi Orlando Orland niżżel fil-ktieb li kien iżomm bil-ħlasjiet tal-qbiela illi l-aħwa Briffa ħallsu l-qbiela għal dik is-sena. Dak iż-żmien l-

għorfa kienet aċċessibbli mill-għalqa iżda fl-1991 il-Gvern għadda triq ġdida (Triq Ġużeppi Ciappara) li qasmet l-għalqa min-nofs u minn dak iż-żmien l-għorfa saret allura aċċessibbli minn dik it-triq. L-għalqa inbiegħet fl-1992 minn Prior Properties lil Wallace Fino u George Grima. L-attriċi tinsisti pero li l-għorfa ma kienitx parti minn din l-għalqa. Kemm Orlando Orland u oħtu Rosa Maria mietu fl-1993 u 1994 rispettivament u wirtuhom it-tlett ulied ta' Maria Schembri (waħda minnhom l-istess attriċi). Skond rapport magħmul mill-Perit Albert Fenech fl-1999 fuq inkarigu tal-attriċi, dan iddikjara illi *"The roof at second floor atop premises 125 and that atop the għorfa which in turn overlies premises 124 are incorporated and used by the tenants as one roof."* L-attriċi tgħid li huma nterpellaw lill-konvenuti biex jiżgombraw mill-għorfa iżda dawn filwaqt li ammettew li kienu jħallsu l-qbiela għall-għalqa, irrifjutaw li jagħmlu dan. Permezz ta' att ta' diviżjoni in atti Nutar Tonio Spiteri fl-2000 l-għorfa ġiet assenjata lill-attriċi li sussegwentement akkwistat ukoll it-terz l-ieħor mingħand omma permezz ta' att ta' donazzjoni. Fid-19 ta' April 2001 l-attriċi u żewġha marru javżaw lill-inkwilini kollha tal-akwata illi fit-23 ta' April kellu jmur il-Perit inkarigat mill-Gvern għal skopjiet fiskali biex jispezzjona l-postijiet. Fit-23 ta' April stess ġew avżati minn Maria Galea, li hija l-inkwilina tal-fond 125, Triq il-Kbira illi l-aċċess għall-għorfa ġie mbarrat permezz ta' bieb ta' l-injam imsammar fuq it-taraġ l-antik u illi dakinhar li l-attriċi u żewġha marru javzawha. Marret tkellimha Paola Briffa, omm il-konvenuti li staqsietha x'marru jagħmlu għandha u hija qaltilha l-iskop x'kien. Huma għalhekk għamlu rapport l-għassa ta' Ħal-Qormi. Minħabba f'hekk il-Perit Camilleri ma setax jaċċedi fuq il-post. Allura saret il-kawża flimkien ma' kawża oħra ta' spoll li eventwalment ġiet tranżatta u ċeduta. Żewġ l-attriċi u ommha ikkonfemraw dak li qalet hi. Maria Galea kkonfermat il-fatti ta' April 2001 u qalet li sal-10 ta' Jannar 2001 meta miet żewġha t-taraġ kien miftuħ u mhux imbarrat. Indunat b'dak li ġara fit-22 ta' April 2001.

Ma' l-affidavit ġew preżentati wkoll diversi dokumenti fosthom ritratti u naturalment il-kuntratti in kwistjoni. Għandu jingħad ukoll li għal ċertu żmien il-provi kienu qed

jinġabru fil-kawża ta' spoll u f'din il-kawża kienet issir sempliċi riferenza li l-kawżi qed jimxu flimkien. A fol 134 tal-kawża 701/01 JA ġew esebiti diversi ritratti u anke parti mill-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 1735/01 li wkoll kien jirrigwardja dawn l-ambjenti. A fol 207 il-Perit Fenech spjega tajjeb l-ambjenti b'dan il-mod:

"Triq Ġużeppi Ciappara now passes througħ the land formerly held on agricultural lease by the Briffa family, now owned by Messrs Briffa. An open fligħt of stairs leads up from the said street to the roof of premise 122/123 Triq il-Kbira, a remissa and thence to a so called għorfa at first floor, overlying adjoining premises 124 Triq il-Kbira.

In actual fact the only direct and independent access to the għorfa belonging to Mrs Scerri Montaldo is up the said stairs and across the roof atop the said remissa where there is a door opening onto the roof in question giving access to the għorfa."

Da parti tagħhom il-konvenuti ukoll ippreżentaw diversi affidavits fosthom tagħhom stess u ta' ommhom. Din tal-aħħar a fol 90 tal-kawża odjerna tgħid illi żżewġet *circa* 55 sena qabel u żewġha kien jikri l-*farmhouse* bl-għalqa u l-għorfa magħha fl-indirizzi 122 u 123 (qabel 174 u 175), Main Steeet, Qormi. Skond hi anke missier żewġha kien jikri qablu u l-għorfa dejjem kienu jużawha huma. Baqgħu jħallsu l-kera sal-1992 meta wliedha (żewgħa miet fl-1980) xtraw il-proprjeta'. Wieħed mill-bejjiegħa kien qal lill-konvenuti illi kienu qed jixtru l-proprjeta' bl-għorfa b'kollox u allura ma ħallsux iktar kera. Ir-riċevuti tal-kera kienu għand dan il-bejjiegħ (Wallace Fino) u kien qallhom li tilifhom. Sostniet li l-unika daħla għall-għorfa dejjem kien mit-taraġ ġia' msemmi u żewġha kien imur jistrieħ fiha. Naturalment l-affidavits tal-konvenuti jirrispekkjaw dan li qalet ommhom.

Il-Qorti żammet aċċess fuq il-post in kwistjoni u mill-ewwel dehra l-appartenenza tal-għorfa mal-proprjeta' akkwistata mill-konvenuti tidher stramba għall-aħħar. Kif sewwa rrimarkat l-attriċi fin-noti tagħha fuq ir-ritratti esebiti, l-alinjament tagħha huma mal-proprjetajiet adjaċenti li

huma proprjeta tagħha u mikrijin lil terzi. Ma hemm ebda dubju pero' li l-uniku aċċess komdu għaliha huwa permezz ta' taraġ li jidher li huwa antik u li llum jofroq minn Triq Ġużeppi Ciappara.

Huwa mportanti għalhekk li wieħed jeżamina sewwa l-kuntratti in kwistjoni. Il-konvenuti akkwistaw mingħad is-soċjeta' Strand Contractors (rappreżentata mill-imsemmi Fino) u ċertu Grima li kienu xtraw mingħand l-attriċi jew awturi tagħha. Għalhekk biex dawn biegħu lill-konvenuti l-għorfa soġġett ta' din il-kawża kellhom bilfors jixtruha mingħand l-istess persuna jew persuni li xtraw mingħand l-attriċi. F'dan il-kuntratt pubblikat fl-4 ta' April 1992 minn Nutar Antoine Agius, il-konvenuti akkwista *l-art f'Main Street, Qormi, … u pjanta tagħha hija annessa ma' att pubblikat min-Nutar Pierre Cassar tal-25 ta' Marzu 1992 u mmarkata plots 21 sa 24 it-tnejn inkużi minn piżijiet oħra libera u franka u bid-drittijiet, ġjuspertinenzi u attinenti tagħhom kollha.* Fil-kuntratt imsemmi pubblikat min-Nutar Cassar l-art hija deskritta bħala *tlett porzjonijet ġia' formanti parti minn ġnien tal-fond numru 122/123, Main Street, Qormi mmarkati bħala plots bl-ittra A wieħed (1A) ittra A numru 2 (A2) u ittra A numru 3 (A3) fil-pjanta annessa mmarkata dokument ittra X ... liberi u franki bid-drittijiet u pertinenzi kollha.*

Il-konvenuti qed jinsistu illi in effetti huma akkwistaw l-għorfa ukoll minħabba l-kliem *"bil-pertinenzi kollha"*. Il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument għaliex proprjeta' bħalma hija l-għorfa, ċertament distinta minn mal-propjeta' l-oħra kellha tiġi ndikata b'mod ċar fil-kuntratt u ma tistax tgħodd bħala xi proprjeta' pertinenti ma' proprjeta' oħra, speċjalment in vista tal-fatt li hija sovrastanti proprjeta' oħra li ċertament mhijex tal-konvenuti. Il-fatt li Fino qalilhom dak li qalilhom meta ġie pubblikat il-kuntratt ma jfisser xejn għaliex huwa seta' jbegħlhom biss dak li kien xtara. Għalhekk il-konvenuti ċertament ma jistgħux jistrieħu fuq il-kuntratt ta' akkwist. Lanqas ma l-Qorti tħoss li l-fatt li l-aċċess jidher li kien għal żmien twil minn ġol-proprjeta' llum proprjeta' tal-konvenuti għandu jinċidi fuq din il-konstatazzjoni. Allura jqum l-argument intavolat minnhom jekk huma akkwistawx l-għorfa permezz tal-

preskrizzjoni akkwiżittiva tal-għaxar snin, tenut kont illi huma xtraw f'April 1992 u l-kawża ġiet intavolata f'Diċembru 2002.

Skond l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili *"Kull min b'bona fede u titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta' jipposjedi ħaġa mmobbli għal żmien għaxar snin jakkwista l-proprjeta'"*. Il-*bona fede* għandha tipperdura għal għaxar snin imsemmija (artikolu 2141). Naturalment *"il-bona fede hija preżenta bil-liġi'* u allura l-malafede trid tiġi ppruvata – u *"kwantu għaz-żmien dan irid jirriżulta almenu għal għaxar snin mingħajr ma ġie nterrott."* (**"Alfonso Gauci vs Salvatore Cassar et" –** Prim' Awla – 20 ta' Jannar 1961). It-teżi tal-konvenuti għandha pero' żewg intoppi. L-ewwelnett it-titolu nnifsu kif ġia' msemmi huwa difettuż fir-rigward tal-għorfa għaliex ma jirriżultax mill-kuntratti illi huma akkwistawha. *Oltre* dan l-attriċi nterrompiet il-preskrizzjoni meta f'Novembru 1999 interpellathom permezz ta' ittra uffiċjali biex jiżgombraw mill-għorfa Dok ML u kif hu magħruf, din il-preskrizzjoni tista' tiġi nterrotta bħal preskrizzjonijiet oħra.

Fir-rigward tal-lokazzjoni l-Qorti tħoss li l-għorfa ma kienet qatt soġġett għall-kirja fis-sens li missier il-konvenuti kien jikri l-*farmhouse* u x'aktarx li hu jew addirittura xi ħadd qablu kien qabad u okkupa l-għorfa u għamilha aċċessibbli mill-għalqa għaliex ma kienitx tintuża mill-okkupant tal-fond adjaċenti li jidher ċar li b'mod loġiku kienet tifforma parti minnu. Il-konvenuti stess fid-dikjarazzjoni tal-fatti tagħhom jindikaw x'ġara; infatti huma qalu hekk: *"L-esponenti saru jafu wkoll li sa riċentement u ftit żmien ilu l-attriċi lanqas biss kienet taf li l-għorfa kienet unikament aċċessibbli mill-farmhouse f'122 u 123, Main Street, Qormi u li din miskina kienet bl-impressjoni żbaljata li l-għorfa kienet forsi aċċessibbli minn post fond ieħor vicin u adjacent okkupat minn ċerta Maria Galea."* Fil-fehma tal-Qorti dan x'aktarx kien dak li ġara – l-attriċi billi l-fond adjaċenti huwa mikri lil terzi qatt ma rrealizzat li l-għorfa kienet aċċessibbli mit-triq għaliex kienet taħseb kif qalu l-konvenuti li l-għorfa kienet parti mill-fond adjaċenti msemmi. Dan pero' ma jfissirx li b'daqshekk tilfet il-proprjeta – *Il-jedd tal-proprjeta' u l-azzjoni rivendikatorja*

tal-proprjeta' huma ħaġa waħda u għalhekk għalkemm min ikun ħa taħt idejh għaż-żmien meħtieġ l-immobbli ta' ħaddieħor jakkwista dak l-immobbli bis-saħħa ta' l-użukapjoni sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd għall-azzjoni rivendikatorja jgħaddi kemm jgħaddi żmien. ("**Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi"** – 5 ta' Ottubru 1995 Prim Awla**,** u **"Nancy Mangion vs Albert Bezzina Wettinger"** – Appell – 5 ta' Ottubru 2001). F'dan il-każ kif ġia' ngħad il-Qorti ma tħossx li l-konvenuti setgħu jakkwistaw il-proprjeta' *ai termini* tal-artikolu 2140.

Il-Qorti għalhekk tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet kollha attriċi u tordna lill-konvenuti biex jiżgombraw mill-kamra in kwistjoni fi żmien xahrejn mil-lum. L-ispejjeż fiċ-ċirkostanzi jkunu bla taxxa bejn il-partijiet.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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