MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
MARK CHETCUTI

Seduta ta' l-4 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 910/2007

Angelo Borg, Rose Borg, Christopher Borg
vs
Noel Xuereb

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tal-atturi tad-29 ta’ Awwissu 2007 li jghid hekk:

1. Illi b’kuntratt ta’ l-24 ta’ Settembru, 2004, fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Carbonaro illi kopja qeghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument AB1, il-mejta Carmela Borg iddonat lir-rikorrenti r-razzett bil-gnien tieghu, kif ukoll il-parti stradali li giet esproprjata mill-Gvern u bicca art ta’ 32.14 metri kwadri li kienu jiffurmaw parti mill-istess razzett u llum b’mod abusiv u llegali gew inkorporati mal-fond ta’ l-intimati fil-fond numru 1, Triq ta’ Giorni, kantuniera ma’ Triq Claire E. Engel, f’San Giljan/Gwann;

2. Illi ghal kwalsiasi buon fini qieghed jiġi ddikjarat ukoll illi r-rikorrenti huma eredi ta’ l-imsemmija Carmela Borg li mietet fit-30 ta’ Gunju, 2006, u l-wirt taghha iddevolva fuq l-atturi b’testment fl-atti tan-Nutar Dr. Peter Carbonaro, fl-22 ta’ Marzu, 2004, li kopji taghhom qeghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala dokumenti AB2, AB3, AB4;

3. Illi r-rikorrenti qabdu lir-Randolph Camilleri ta’ Randolph Camilleri Surveys Ltd. u ghamlu *survey* ta’ l-istess art esproprjata mill-Gvern u kif ukoll ta’ 32.14 metri kwadri approprjata b’mod abusiv u llegali mill-intimat, li qieghed jigi hawn anness bhala dokument AB5;

4. Illi b’ittra ufficjali tad-9 ta’ Mejju, 2005, ir-rikorrenti interpellaw lill-intimat biex jirrilaxxa l-bicca art *ossia* it-32.14 metri kwadri minnu approprjati li wahhadhom mad-dar numru 1, Triq ta’ Giorni, San Giljan/Gwann;

5. Illi barra minn hekk, illi fuq din l-art in kwistjoni , l-intimat haffer bir, kif ukoll hareg katusi u pajpijiet minn gol-hajt divizorju għal fuq din l-art in kwistjoni, biex b’hekk jippretendi illi din l-art li llum hija ccirkondata b’hajt tal-franka tinsab fil-pussess tieghu meta effettivament huwa la qatt xtraha u/jew la qatt kienet tieghu;

6. Illi jehtieg illi din il-bicca art ta’ 32.14 metri kwadri fi Triq ta’ Giorni, f’San Giljan/Gwann, biswit id-dar numru 1, Triq ta’ Giorni, San Giljan, proprjeta ta’ l-intimat, tigi rilaxxata f’idejn ir-rikorrenti bhala proprjetarji ta’ l-art in kwistjoni u li minnufih jaghlaq kull toqba li jaghtu ghal fuq l-istess art mill-fond ta’ l-intimat biex b’hekk il-hajt divizorju jigi ress totalment minghajr toqob u/jew pajpijiet li jaghtu mid-dar ta’ l-intimat ghal fuq il-proprjeta ta’ l-atturi;

Ghaldaqstant, ighid l-intimat previa kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi ghaliex din il-Qorti m’ghandhiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-art ta’ cirka 32.14 metri kwadri fi Triq ta’ Giorni, kantuniera ma’ Triq Claire E. Engel, San Giljan/Gwann, skond *survey* hawn anness,

immarkat bhala dokument AB1, markata bil-blu fuq il-pjanta annessa, hija proprjeta tar-rikorrenti u li giet inkorporata mal-fond ta' l-intimat, 1, Triq ta' Giorni, San Giljan/Gwann b'mod abusiv u llegali;

2. Tikkundanna lill-intimat biex jaghlaq it-toqob kollha u jaqla' l-pajpijiet u katusi li jesporgu mill-fond 1, Triq ta' Giorni, San Giljan/Gwann, ghal fuq l-art in kwistjoni, u dan fiz-zmien qasir u perentorju stabbilit minn din il-Qorti;

3. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-istess rikorrenti, biex jaghmlu dawk ix-xogholijiet kollha necessarji u ancillari biex jaghlqu dawk it-toqob kollha u jaqilghu l-istess pajpijiet u katusi li jesporgu ghal fuq l-art taghhom fi Triq ta' Giorni, kantuniera ma' Triq Claire E. Engel, San Giljan/Gwann a spejjez ta' l-intimati u jekk hemm bzonn bl-opera ta' periti *nominandi*;

Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tad-9 ta' Mejju, 2005 u bl-ingunzjoni ta' l-intimat ghas-subizzjoni;

Rat is-risposta guramentata tal-konvenut li jghid hekk:

1. Illi mhux minnu li hu ma xtarax l-art in kwestjoni u dan jirrizulta mill-att ta' akkwist tieghu li fih kien imdahhal ukoll il-Bank of Valletta li ghamel ir-ricerki tieghu dwar it-titlu halli jaghti self;

2. Illi huwa xtara minghand Paul Agius u dan kien ilu li akkwista l-istess art f'Gunju 1996, u ghalhekk ghaddew aktar minn ghaxar snin minn meta kien hemm att pubbliku li jiddikjara l-art bhala ta' terzi u mhux tal-atturi jew l-awturi taghhom;

3. It-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza ghal 4 ta' Ottubru 2011.

Ikkunsidrat

Din hi kawza rei vindicatoria fejn l-atturi qed jallegaw illi huma proprjetarji ta’ bicca art tal-kejl ta’ circa 32.24 metri kwadri liema art giet approprjata b’mod abusiv u illegali mill-konvenut, u giet annessa mal-proprjeta tal-istess konvenut b’mod illi l-atturi ma ghandhomx access ghaliha.

Il-konvenut qed jirrispondi illi hu akkwista l-porzjoni kontestata b’kuntratt fit-3 ta’ Marzu 2000 atti Nutar Charles Mangion minghand l-awtur tieghu Paul Agius li kien akkwista l-art fil-1996 u ghalhekk ghaddew ghaxar snin mill-akkwist.

Provi

Il-provi li jaghmlu l-partijiet huma skarni ghall-ahhar. L-atturi gabu bhala prova tat-titolu taghhom kuntratt korretorju datat 9 ta’ Mejju 2005 atti Nutar Peter Carbonaro fejn saret referenza ghal kuntratt ta’ donazzjoni datat 24 ta’ Settembru 2004 bejn l-istess persuni. Fl-ewwel kuntratt Carmelo Borg, iz-zija ta’ Angelo Borg kienet iddonat lin-neputi taghha flimkien ma’ martu Rose u binhom Christopher (atturi fil-kawza) ir-razzett fil-Mensija limiti ta’ San Gwann, flimkien ma’ raba bis-sigar tal-kejl superficjali ta’ 310 metri kwadri. Fil-kuntratt tad-9 ta’ Mejju 2005 (l-uniku wiehed esebit) jinghad illi l-fond u art donata tikkonfina mill-punti kollha ma’ beni tad-donant li ser tigi esproprijata mill-Gvern, mill-lbic ma’ Sqaq tal-Mensija, mit-tramuntana ma’ beni tal-ahwa Borg Costanzi u majjistral ma’ Sqaq ta’ Wied Ghomor. Mal-proprjeta donata fil-kuntratt tal-2004 kellhom jizdiedu partijiet ohra tal-istess art cioe ghalqa tal-kejl ta’ circa 308.15 metri kwadri intiza ghal formazzjoni tat-triq u ohra ta’ circa 50 metri kwadri kif ukoll ir-rikavat dovut lilha mill-istess Gvern talli giet esproprjata l-art imsemmija.

Skond ix-xhieda tal-atturi Angelo u Christopher Borg, qed jigi allegat illi l-art kollha in kwistjoni u r-razzett kienu taz-ziju ta’ Angelo Borg, ukoll jismu Angelo. Angelo Borg u martu Carmela ma kellhomx tfal u Angelo Borg halla l-wirt tieghu lil martu Carmela. Carmela Borg iddonat ir-razzett u l-ghalqa lill-atturi apparti li wara l-mewt taghha, gidha

kollu ghadda b’wirt lill-atturi skond testment datat 22 ta’ Marzu 2004. Bhala dokumenti gew prezentati t-testment ta’ Carmela Borg u r-ricerki testmenti taghha. Christopher Borg jixhed illi l-Gvern kien esproprja parti mir-razzett biex jaghmel triq u fil-fatt il-porzjon art in kwistjoni ta’ circa 32 metri kwadri spiccat faccata tar-razzett segregata minnha, fuq in-naha l-ohra tat-triq progettata, separata mir-razzett bl-imsemmija triq. Is-survey esebit maghmul minn Randoph Camilleri Surveyors fuq struzzjonijiet tal-atturi a fol. 17 tal-process juru l-parti markata bl-ahmar li hi l-art li l-Gvern ha bhala triq u l-parti blu li ma hax il-Gvern pero giet segregata mill-bqija tal-art appartenenti lill-awtur tal-atturi li giet allegatament abusivament annessa mal-proprjeta tal-konvenut, u fiha sar bir, pump room zghira, madum, erba’ targiet li jaghtu ghad-dar tal-konvenut u ventilation pipe. Din l-art giet cirkondata b’hajt.

Il-konvenut da parti tieghu jixhed li hu xtara l-fond tieghu fi stat shell fis-sena 2000 u mal-proprjeta mixtrija kien hemm bicca art zdingata fil-genb taghha, cioe dik mertu tal-kwistjoni. Zied li fil-kuntratt ta’ akkwist hemm miktub li l-front garden tal-proprjeta mixtrija testendi sal-parti li fuqha hemm id-disputa. Din il-parti tal-art (cioe dik in disputa) giet konfermata minnu li hi dik li tidher markata ’Y’ fuq il-pjanta a fol. 109 tal-process liema pjanta hi dik li mmarka s-surveyor tal-Gvern Mario Attard biex jinhargu l-linji tat-triq. Il-Qorti tirrileva illi din l-art markata ’Y’ tikkombacja mal-parti tal-art markata bl-ahmar fuq is-survey ta’ Randoph Camilleri maghmul mill-atturi. Hu jikkonferma li din il-bicca art la kellha bibien u anqas twieqi mal-fond mixtri biex taccedi ghaliha. Ftit xhur wara li xtara l-proprjeta ghamel bir fl-art in kwistjoni u tella’ boundary wall. Hu jaqbel xi tlett snin wara kienu kellmuh l-atturi dwar il-proprjeta tal-imsemmija art. Hu jinsisti li l-art hi parti mill-proprjeta mixtrija minnu. Din il-Qorti tirrileva illi l-konvenut qatt ma esebixxa l-kuntratt ta’ akkwist tieghu izda esebixxa l-kuntratt tal-awtur tieghu Paul Agius datat 27 ta’ Gunju 1996 atti Nutar Carmel Mangion (Dok. JB fol. 156 tal-process). Dan il-kuntratt ighid li Paul Agius qed jakkwista bicca art fabbrikabbli tal-kejl ta’ circa 179 metri kwadri, bil-front garden. L-irjieh ma jaghtu ebda ghajnuna biex tigi individwata ma’ min tmiss il-proprjeta. Mal-kuntratt

hemm pjanta annessa mmarkata ’A’. Giet esebita mill-konvenut pjanta markata Dok. JB1 a fol.161 tal-process u ghalkemm ma hix immarkata Dok. ’A’ pero turi l-istess delinejament li juru l-pjanti u surveys ohra esebit, bil-parti in kostestazzjoni segregata mill-art skond il-linji li gew moghtija aktar tard mis-surveyor tal-Gvern Mario Attard u mnizzel fuqha ’public open space’ fl-istess pjanta. Il-konvenut jixhed li meta zviluppa l-proprjeta tieghu w in partikolari din il-parti in kontestazzjoni, ma talab ebda permessi tal-Awtoritajiet koncernati.

Din il-Qorti tirrileva wkoll illi l-atturi esebew il-permessi tal-Planning Area Permits Board mitluba fuq applikazzjoni ta’ Paul Agius liema permessi hargu fit-18 ta’ Marzu 1999 u 23 ta’ April 1999. Kif xehed Victor Borg Fiorentino, Planning Control Officer (Dok. VBF1 a fol. 109 tal-process) l-applikazzjoni minn Paul Agius kienet tikkoncerna l-proprjeta markata ’ A B C D’ u teskludi l-parti markata ’Y’ cioe l-parti in kontestazzjoni. Zied li ghal habta tal-2001 saret spezzjoni u din il-parti tal-art markata ’Y’ saret qisha front garden bil-madum u maghluqa b’parapett, accessibbli ghal proprjeta li fuqha inhareg il-permess tal-bini. Zied li biex isir dan ix-xoghol ulterjuri kien jehtieg permess.

Konsiderazzjonijiet legali

Bla dubbju l-atturi qed iressqu l-actio rei vindicatoria biex jirriprendu pussess ta’ bicca art li llum tinsab fil-pussess tal-konvenut. Huma qed jistriehu fuq kuntratt ta’ donazzjoni datat 9 ta’ Mejju 2005 li kkorega kuntratt iehor ta’ donazzjoni bejn l-istess partijiet datat 24 ta’ Settembru 2004. Il-konvenut da parti tieghu qed jikkontesta t-talbiet attrici billi hu jallega li hu kien akkwista l-imsemmija art b’kuntratt tas-sena 2000 fejn hu jallega li din l-art kienet parti mill-akkwist tal-awtur tieghu li sehh fl-1996.

Sfortunatament la l-kuntratt tal-2004 ma hu esebit mill-atturi u anqas il-kuntratt ta’ akkwist tal-konvenut ma hu esebit mill-konvenut.

F’kawzi simili l-principji legali li ghandhom jirregolaw il-materja huma s-segwenti:

L-estremi ta’ l-*actio rei vendicatoria* huma li l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvincenti, u li l-konvenut fl azzjoni rivendikatoria m’ghandux bzonn jaghmel ebda prova sakemm ma jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga.

“Kif qalet dina l-Qorti fil-kawza **Abela vs Gauci,** maqtugha fl-1 ta’ Dicembru 1877 (Vol. VII - 367), il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pusses tieghu, ghandu d-dritt illi jirrikjedi, l-ewwelnett, il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Ighid a propositu **l-Laurent** (Volum VI pagna 160): “E dunque il suo diritto di proprieta` che il rivendicante deve provare. Finche` non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo`serbare il silenzio, e vincera` la lite per cio` solo che il rivendicante non avra` provato di essere proprietario. Cio e` universalmente ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza”.

Dina l-prova tista’ ssir, jew bl-esibizzjoni tat-titolu ta’ l-akkwist jew bl-istess preskrizzjoni akkwizittiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mill-ligi (ara **Pawlu Chircop et vs Rita Micallef et**, App Sup 28.04.2000).

Meta l-konvenut jallega pero` anki huwa titolu iehor, tigi ghaldaqstant il-kwistjoni liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali.

Pero f’azzjoni ta’ rei vendicatoria l-gurisprudenza u d-duttrina huma pacifici fis-sens li l-gudikant ghandu jkun rigoruz u li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut.

Hekk ir-**Ricci** jghid: “se l’attore non dimostra che egli e` proprietario della cosa rivendicata, non puo pretendere

che il convenuto sia tenuto a consegnargliela sol perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso. Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostro di esserne proepertatrio, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa a me, ma non ho nessun diritto che il terzo dia a me le cose che egli possiede senza alcun titolo, perche` usurperei; azione competente al proprietario delle medesime.” Minn dan jigi li, anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu, li tkun ezenti mill-anqas dubju” (ara **Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et**, App Civ 17.11.1958).

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "*melior est conditio possidentis*", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("**Wisq Rev.Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980)

Applikazzjoni tal-fatti ghad-dritt

Dak li jirrizulta ghalhekk hu illi l-atturi in sostenn tal-prova tat-titolu esebew l-kuntratt ta’ donazzjoni tad-9 ta’ Mejju 2005 li jirreferi fid-dettal ghal kuntratt precedenti tal-24 ta’ Settembru 2004 fejn jirrizulta illi d-donanti cioe z-zija tal-attur Angelo Borg kienet tat b’donazzjoni r-razzett li kellha f’San Gwann bil-gardina tieghu u zewg porzjonijiet art formanti parti mill-istess proprjeta wahda tal-kejl ta’ circa 308.15 metri kwadri esproprjata ghat-triq u bicca b’kejl ta’ circa 50 metri kwadri. Ma hemmx pjanti mal-kuntratt pero survey maghmul mill-attrici tramite Randolph Camilleri Surveyors, gie indikat ir-razzett u aktar importanti l-parti li ttiehdet biex issir it-triq tal-kejl ta’ 275.15 metri kwadri u l-parti in kontestazzjoni tal-kejl ta’ 32.19 metri kwadri, kejl li hu bejn wiehed u iehor dak indikat fil-kuntratt ta’ donazzjoni. Bhala provenjenza l-atturi jghidu li l-proprjeta

kienet tar-ragel tad-donanti Angelo Borg, ziju tal-attur Angelo Borg u li halla l-gid kollu tal-martu billi miet bla tfal.

Mehudin wahedhom dawn il-fatti jwasslu ghal prova sodisfacenti fuq bilanc ta’ probabbilita dwar it-titolu vantat mill-atturi.

Il-konvenut da parti tieghu jivvanta wkoll titolu. Jekk hu minnu li l-kuntratt tieghu hu tas-sena 2000 allura juri titolu anterjuri ghad-donazzjoni tal-atturi. Pero l-kuntratt esebit hu dak tal-awtur tieghu li l-pjanta esebita mal-kuntratt skond Dok. JB2 turi li l-proprjeta mixtrija mill-awtur tal-konvenut ma tinkludix fiha l-parti kontestata, li hi deskritta bhala public open space. Aktar minn hekk pero l-applikazzjonijiet tal-bini li saru mill-istess awturi tal-konvenut fil-1998 qatt ma jinkludi l-bicca art mertu tal-kawza, anzi hi eskluza (ara fol. 126 tal-process u l-pjanti tas-surveyor tal-Gvern a fol. 109 tal-process). L-istess konvenut fix-xiehda tieghu jghid li din l-art deskritta bhala zdingata ma kellha ebda aperturi li jaghtu ghal bini mixtri minnu. Dan ghamlu hu kif ukoll iccirkonda l-art b’kejl wara li xtara.

Eccezzjoni pussess decennali

Din l-ahhar xiehda hi ukoll relevanti ghal finijiet tal-eccezzjoni tieghu li hu ghandu favur tieghu l-preskrizzjoni decinnali mill-akkwist tal-predecessur tieghu tal-istess porzjon art. Pero ma rrizultax f’dawn il-proceduri bl-ebda mod illi l-predecessur tieghu Paul Agius qatt kellu l-proprjeta jew il-pussess ta’ din il-bicca art, la meta xtara w anqas meta trasferixxa l-art lill-konvenut u inoltre lanqas ma l-konvenut jista’ jivvanta preskrizzjoni akkwizittiva decinnali moto proprio billi hu xtara fl-2000 u l-accessjoni ta’ din l-art mal-binja tieghu saret wara, kif jixhed hu stess, mentri l-kawza saret fl-2007 u ghalhekk jonqos l-element taz-zmien favur l-istess konvenut. Mhux relevanti ghalhekk li jigi investigat l-element tal-buona fede fil-pussess tal-konvenut ghal finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva (ara **Henry Muscat et vs Alfred Grech et**, PA 27.02.2003).

Il-Qorti tqis illi l-atturi ppruvaw it-titolu taghhom fuq l-art in kwistjoni minghajr ma l-konvenut irrexxielu jipprova titolu ahjar minn taghhom.

Ghalhekk il-konvenut ma kellu ebda jedd jinkorpora l-art tal-atturi ma' dik tieghu kif ukoll jaghmel xogholijiet jew servizzi fl-istess art.

Konkluzzjoni

Ghaldaqstant din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-konvenut rigward il-preskrizzjoni dicennali minnu mqajma, tichad ukoll l-eccezzjonijiet l-ohra tal-istess konvenut u tilqa t-talbiet attrici billi

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-art tal-kejl ta' circa 32.14 metri kwadri li tinsab fi Triq ta' Giorni kantuniera ma' Triq Claire E. Engel, San Giljan skond is-survey Dok. AB5 a fol. 17 tal-process markata bil-kulur blu hi proprjeta tal-atturi u giet inkorporata mal-fond tal-konvenut b'mod illegali w abusiv;

2. Tikkundanna lill-konvenut biex jaghlaq it-toqob kollha, katusi u pajpijiet li jesporgu mill-fond tal-konvenut ghal fuq l-art in kwistjoni fi zmien tlett xhur millum;

Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dawn ix-xogholijiet huma a spejjez tal-konvenut u ghal dan il-fini qed jigi nominat il-perit arkitett Alan Saliba;

Bl-ispejjez kollha inkluz dawk tal-perit arkitett nominat mill-Qorti a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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