MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-13 ta' Lulju, 2012

Citazzjoni Numru. 1324/2010

Carmena Cassar u Pietru Azzopardi

-vs-

Marjanu Micallef

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-21 ta’ Diċembru 2010 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-meżżanin numru 6 (qabel numru 45 u 51), fi Triq il-Wied (ġja’ Strada Vallone), Sqaq 7, Qormi;

2. Illi għal dak li jikkonċerna mal-provenjenza tal-fond *de quo,* jirriżulta li bis-saħħa ta’ kuntratt pubbliku tad-disgħa (9) ta’ Awissu 1931 fl-atti tan-Nutar Dr Rosario Frendo Randon (Dok A), is-Saċerdot Gio Maria Cassar kien ikkonċeda dan il-fond b’titolu ta’ enfitewsi temporanja

għal perjodu ta’ tmenin (80) sena lil Carmel Cassar, dekorribbli mid-data tal-iffirmar tal-istess kuntratt;

3. Illi ġara li l-utilista Carmelo Cassar miet fil-21 ta’ Jannar 1937 (ara Dok B li hu l-estratt meħud mill-att tal-mewt tiegħu numru 381/1937) u minn riċerki testamentarji li twettqu fil-Qorti (ara Dok C) u fir-Reġistru Pubbliku (ara Dok D) irriżulta li tul ħajtu Carmelo Cassar kien għamel testment wieħed biss flimkien ma’ martu Maria nee’ Frendo fit-tlieta (3) ta’ Frar 1926 fl-atti tan-Nutar Rosario Frendo Randon (Dok E) li permezz tiegħu kienu nnominaw bħala eredi universali u proprjetarji assoluti tal-ġid kollu tagħhom lil uliedhom Grazio Cassar u Margherita mart Giuseppe Pulo b’sehem indaqs;

4. Illi xi żmien wara, miet ukoll is-Saċerdot Ġio Maria Cassar fil-ħamsa (5) ta’ Settembru 1948 kif jemerġi mill-estratt tal-att tal-mewt tiegħu hawn anness u mmarkat bħala Dok F;

5. Illi mir-riċerki testamentarji mwettqa, fir-reġistri tal-Qrati f’Malta u f’Għawdex irriżulta li s-Saċerdot Gio Maria Cassar ma kienx ħalla testment sigriet warajh (ara Dok G) filwaqt li minn riċerka testament magħmula fir-Reġistru Pubbliku (Dok H) irriżulta li l-aħħar testmenti validi magħmula mis-Saċerdot Gio Maria Cassar kienu t-testment magħmul quddiem in-Nutar Dr Rosario Frendo Randon fil-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Mejju 1938 u t-testment addizzjonali redatt quddiem in-Nutar Dr John Spiteri Maempel fl-erbgħa u għoxrin (24) ta’ Marzu 1948, kopja ta’ liema qegħdin jiġu hawn mehmuża u mmarkati bħala Dok I u Dok J rispettivament;

6. Illi permezz tat-testment tiegħu tal-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Mejju 1938, is-saċerdot Gio Maria Cassar kien ħalla bħala werrieta universali tiegħu lil Vennera Scicluna, lil Grazio Cassar u lil Margherita mart Giuseppe Pulo fi kwoti ndaqs;

7. Illi *per conseguenza* tat-testmenti ta’ Carmelo Cassar u tas-Saċerdot Gio Maria Cassar, id-dirett u l-*utile* dominju tal-fond *de quo* ġew ikkonsolidati fl-istess

proprjetarji ċjoe' Grazio Cassar u Margherita mart Giuseppe Pulo iżda bl-aġġunta ta' Vennera Scicluna li kellha seħem ta' terz fuq id-dirett dominju;

8. Illi sussegwentement l-imsemmija Vennera Scicluna, Grazio Cassar u Margherita Pulo kienu bis-saħħa ta' kuntratt ta' bejgħ tas-sitta u għoxrin (26) ta' Lulju 1949 fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi (Ara Dok K) biegħu u ttrasferew il-proprjeta' nkluż id-dirett dominju u l-*utile* dominju temporanju tal-mezzanin numru 51 (qabel 45 u llum 6), fi Triq il-Wied, Sqaq 7, Ħal Qormi għaf-favur Giuseppa Zahra;

9. Illi Giuseppa Zahra mietet fis-sebgħa (7) ta' Ġunju 1967 kif jinżel mill-estratt tal-att tal-mewt tagħha mmarkat bħala Dok L, u minn riċerki testamentarji mwettqa fir-reġistri tal-Qrati f'Malta u f'Għawdex irriżulta li Giuseppe Zahra ma kienetx ħalliet testment sigriet warajha (ara Dok M), filwaqt li minn riċerka testamentarja magħmula fir-Reġistru Pubbliku (Dok N) irriżulta li l-aħħar testment validi magħmula minnha kienu t-testment magħmul quddiem in-Nutar Dr George Cassar fid-disgħa (9) ta' Settembru 1963 u t-testment addizzjonali redatt quddiem l-istess Nutar fl-għoxrin (20) ta' Mejju 1967, kopja ta' liema qegħdin jiġu hawn mehmuża u mmarkati bħala Dok O u Dok P rispettivament;

10. Illi skont it-testment tagħha tad-disgħa (9) ta' Settembru 1963, Giuseppa Zahra istitwiet bħala werrieta universali tagħha kwantu għal nofs ($^1/_2$) lil Carmela Zahra u kwantu għal nofs l-ieħor ($^1/_2$) lil ulied oħtha Dolores mart Michele Azzopardi u ċjoe lil Carmelo, Pietro, Filomena mart Giuseppe Grech u Maria Assunta;

11. Illi hekk spjegat it-titolu ta' proprjeta' vantat mir-rikorrenti, jirriżulta li llum il-ġurnata l-intimat Marjanu Micallef qiegħed jokkupa dan il-fond b'mod abbuziv u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

12. Illi r-rikorrenti għandhom raġun jifhmu li l-intimat m'għandu ebda difiża x'jagħmel u għalhekk din il-kawża tista' tinqata' bil-proċedura tal-giljottina *ai termini* ta'

dak li jipprovdi l-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta;

13. Illi r-raġuni wara dan il-kawża ddur fuq il-fatt li r-rikorrenti jridu lura l-pussess tal-fond numru 6, fi Triq il-Wied, Sqaq 7 Qormi.

Għaldaqstant, in vista tal-premess l-esponent umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

1. Taqta' u tiddeċiedi l-każ a tenur tal-Artikolu 167 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta, *ossia* bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża;

2. Tiddikjara li l-intimat Marjanu Micallef qiegħed jokkupa l-fond numru 6, fi Triq il-Wied, Sqaq 7 Qormi b'mod abbusiv u mingħajr titolu validu fil-liġi;

3. Tordna lill-intimat Marjanu Micallef sabiex jivvaka mill-fond *de quo* u jikkonsenja l-pussess relattiv lir-rikorrenti fi żmien qasir u perentorju li tiffissa din l-Onorabbli Qorti;

B'riżerva ta' kwalsiasi azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti għad-danni u bl-ispejjeż inkluż dawk relattivi mill-ittra uffiċjali datata 29 ta' April 2010 kontra l-intimat li minn issa qiegħed inġunt għas-subizzjoni.

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

Rat id-digriet tad-19 ta' Jannar 2011 li permezz tiegħu l-konvenut ġie awtoriżżat jikkontesta l-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fis-26 ta' Jannar 2011, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi l-esponenti ilu jippossjedi l-fond numru sitta (6), Triq il-Qied, Sqaq sebgħa (7), Qormi *animo domini* u skond il-liġi jiġifieri b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekivoku għal żmien tletin (30)

sena u għalhekk l-esponenti jeċċepixxi l-preskrizzjoni trentennali taħt l-artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu allegat minnhom kif ukoll l-identita' tal-fond illi jippretendu illi tiegħu huma proprjetarji u l-fond fil-pussess tal-esponenti;

3. Salv risposta ulterjuri;

Bl-ispejjeż kontra l-atturi illi huma minn issa stess inġunti in subizzjoni

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

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-11 ta' Ġunju 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza wara li l-Avukati trattaw il-kawza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenut abużivament qed jokkupa proprjeta' tagħhom u allura qed jitolbu l-iżgombrament tieghu minnha. Il-konvenut qed jeċċepixxi l-preskrizzjoni trentennali *ai termini* tal-Artiklu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Għalhekk din hija l-hekk imsejjħa azzjoni rivendikatorja.

Illi 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 Guzeppi 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 illi:

"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 conformita' delle regole generali, ha l' onere di dimostrare il suo diritto; 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' infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di ***probatio diabolica****)."*

Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemm xejn differenti billi qalet illi *"il-Qrati taħhna, 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 intentata 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 wkoll "Fenech vs Debono Prim' Awla" 14 -5- 1935)."* Għalhekk għalkem l-iżvilupp jidher riċenti fil-verita' l-hekk imsejħa ***actio publiciana*** kienet ġja' ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu. Dan japplika fil-kawża odjerna billi l-konvenut qed jeċċepixxi li għandu titolu.

Illi l-atturi esebixxew l-kuntratti relattivi li permezz tagħhom huma akkwistaw l-proprjeta' in kwistjoni. Huma finalment akkwistawh b'wirt mingħand Giuseppa Zahra li kienet zijithom. Mill-*punto di vista* tad-dokumentazzjoni għalhekk

ma hemmx dubju li l-atturi ġabu prova biżżejjed li huma l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni u dawn id-dokumenti jirrispekkjaw dan. L-attriċi fid-depożizzjoni tagħha tgħid illi fil-fond in kwistjoni kienet toqgħod Lucy Cassar li l-konvenut jgħid li hija zitu. Din kienet tħallas tlettax-il xelin fis-sena kera lil Giuseppa Zahra. Meta din mietet Cassar bdiet taqsam dan il-ħlas bejnha u l-attur l-ieħor. Maż-żmien kien iħallas għaliha George Micallef, ħu l-attur billi din kienet ma tiflaħx. Lucy mietet fl-1994. Għalhekk in vista ta' dan l-eżitu tal-kawża tiddependi fuq il-provi tal-konvenuti.

Illi kif gja' ssemma, il-konvenut qed jibbaża t-titolu tiegħu biex jippossjedi l-fond a bażi tall-preskrizzjoni trentennali (l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16). Dan l-artikolu jgħid illi:

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma' tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi".

Illi huwa mgħallem illi *"min jallega l-użu kapjoni trigenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hijiex eskluża bil-fatt li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku u mhux ekwivoku."* (**Vol. XXV P I p 105**)

Illi fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"Dr Carmel Apap Bologna vs Emanuel Sammut"** (28 ta' Marzu 2003) ġie wkoll spjegat *"illi huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-fini tal-preskrizzjoni akkwistiva in kwantu min m'għandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien għax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili, 'Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddiehor jew il-werrieta tagħha ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom innifishom, bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji u ġeneralment dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom innifishom'. Jinsab imbagħad spjegat li l-elementi tal-pussess huma tnejn – dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-*

*animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħal li kieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus, corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed ikollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgwadija tagħha mhux bhala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja. (**"Carmelo Caruana vs Orsla Vella",** Appell Civili 13 ta' Marzu 1953 u **"Victor Chetcuti vs Michael Xerri"**, Appell Civili, 31 ta' Mejju 1996)."*

Illi huwa mill-ewwel ċar minn dan l-insenjament li l-konvenut ma jistax jibbenefika minn din il-preskrizzjoni. Anke jekk wieħed jaċċetta li huwa ili joqgħod fil-fond minn meta kien żgħir, *ex admissis* huwa kien jgħix ma zijtu llum mejta; u huwa ma ġab ebda prova li huwa l-eredi tagħha, u għalhekk qatt ma jista' jgħid li kien jippossjedi l-proprjeta' bħala sid; jekk vera kien dejjem jgħix ma' zitu kien ben konsapevoli li din kienet tħallas il-kera lill-awturi tal-atturi. L-atturi, għalkemm ma kellhomx ghalfejn, anke esebew ir-riċerki testamentarji ta' Lucy Cassar u jirriżulta li din mietet intestata.

Illi l-Qorti żżid tgħid li l-konvenut ma kien xejn konvinċenti fid-depożizzjoni tiegħu. Il-Qorti għandha l-konvinċiment li huwa kien jaf li zitu tħallas il-kera u kif ngħidu bil-Malti, ipprova jikkapparra l-fond għalih. Infatti jirriżulta mid-dokumenti esebiti mill-uffiċjal tal-Uffiċju Elettorali, illi l-konvenut kien jgħix fi Triq San Karlu Tas-Sliema sal-1993 u kien biss fl-1994 li mar jabita fil-fond in kwistjoni – proprju meta mietet zitu. Anke meta ġie eżaminat il-konvenut waqa' f'diversi kontradizzjonijiet u meta qabillu, ma ftakarx. Ix-xhieda l-oħra li pproduċa ma jżidu xejn mat-teżi tiegħu u dak li l-Qorti qalet fuq il-konvenut, japplika wkoll għalihom.

Illi kif intqal fis-sentenza riportata fil-**Vol. XLVI.II.619** fl-ismijiet **"Abela vs Zammit"**: *"jekk l-istess ċitat jagħżel ... li għall-azzjoni attriċi jeċċepixxi dritt ta' proprjeta' huwa jkun qiegħed impliċitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, iżda jkun qiegħed jgħid lit-titolu tiegħu huwa aktar validu, kwindi skond ir-regoli probatorji ' reus in excipiendo fit actor', din id-difiża timporta li l-konvenut jgħaddi għall-*

provi tat-titolu tiegħu u jekk ma jirnexxix fil-mertu, ikollha tipprevali l-massima ‘melius est non habere titolum quam habere vitiosum’ ...” Fl-istess sens wieħed jista’ jiċċita s-sentenzi fl-ismijiet “**Mizzi nomine vs Azzopardi**” (27 ta’ Marzu 1996, Qorti tal-Appell u “**Benmar Company Limited vs Charlton Frank Saliba**”, Prim’ Awla, 9 ta’ Ottubru 2003).

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel talba, in vista tad-digriet imsemmi, tilqa’ t-tieni u t-tielet talbiet attriċi, u għall-fini tat-tielet talba msemmija tipprefiġġi terminu ta’ xahrejn għall-iżgumbrament, li terminu jibda jiddekorri mill-llum.

L-ispejjeż jiġu sopportati mill-konvenut .

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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