MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Ottubru, 2012

Citazzjoni Numru. 1117/2008

Emanuel u Dolores konjuġi Falzon

-vs-

Alfred u Grace konjuġi Fenech

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-7 ta' Novembru 2008 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

<u>Dikjarazzjoni dwar l-oġġett tal-kawża</u>

Illi l-esponent Emanuel Falzon permezz ta' att pubbliku fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Henry Saydon datat 18 t'April 1984, (Dok A) xtara u akkwista mingħand Mario Serracino Inglott id-dar li qiegħda ż-Żejtun, Saint Gregory Street kantuniera ma' Saint Augustine Street, bil-bieb prinċipali fuq Saint Gregory Street, numru ħmistax (15) u għandha

wkoll bieb sekondarju fuq din it-triq numru erbatax (14), u din id-dar għandha bieb tal-ġnien fuq Saint Augustine Street, numru wieħed (1), kif ukoll dik il-parti tal-ġnien li testendi mid-dar in vendita sal-ħajt markat b'ittri ACDE fuq il-pjanta annessa ma' l-istess att (Dok B), liema ħajt il-venditur kien obbliga ruħu li jibni a spejjeż tiegħu.

Illi għalhekk bl-imsemmi kuntratt l-esponenti xtara wkoll il-parti mill-ġnien immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta Dok B.

Raġuni tat-talba

Illi l-konvenuti abbużivament u illegalment, u mingħajr ebda permess fil-liġi daħlu fil-parti tal-ġnien proprjeta' tal-esponenti fuq indikata, u bdew jokkupawha.

Illi għalhekk il-konvenuti qegħdin jokkupaw l-art in kwestjoni mingħajr ebda titolu;

Illi l-konvenuti debitament interpellati sabiex jivvakaw mill-art u jirritornawha lura baqgħu inadempjenti;

Illi l-esponenti jafu b'dawn il-fatti personalment.

Talba

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, l-esponenti qegħdin bil-qima jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, prevja kull dikjarazzjoni opportuna:-

1. Tiddikjara li l-art in kwestjoni hija proprjeta tal-atturi, u konsegwentement tiddikjara li l-konvenuti għalhekk qegħdin jokkupaw l-art indikata bil-kulur aħmar fil-pjanta hawn annessa (Dok B), mingħajr ebda titolu.

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex minnufih jiżgumbraw minn ġewwa l-art appena msemmija.

3. Tordna lill-konvenuti sabiex ineħħu u jirrimwovu kwalsiasi kostruzzjoni u / jew struttura li setgħu għamlu fl-art appena msemmija, u tingħalaq kwalsiasi

fetħa li tagħti aċċess mill-art imsemmija għal fondi li mhumiex tal-esponenti.

4. Fin-nuqqas illi l-konvenuti jagħmlu dak lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, tawtorizża lill-istess atturi jagħmlu dak kollu li hu neċessarju għall-fini tat-tielet talba, a spejjeż tal-istess konvenuti, taħt superviżjoni ta' periti nominandi;

5. Fl-eventwalita' li l-attur jkollhom jagħmlu x-xogħlijiet huma għall-fini tar-raba' talba, tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex iħallsu lill-atturi l-ispejjeż kollha minnhom inkorsi u dan wara li jiġu verifikati minn periti nominati minn din il-Qorti.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 7 ta' Mejju 2007 kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

B'riserva għal kull azzjoni ulterjuri.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fid-9 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi t-talbiet atriċi huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt tant illi huma vessatorji u jimmeritaw li jiġu skartati fil-konfront tal-esponenti.

2. Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost qed jiġu eċċepiti, għal kull buon fini l-preskrizzjoni diecennali billi l-esponenti kienu akkwistaw il-proprjeta' attwali u baqgħu fil-pussess kontinwu mingħajr ebda interruzzjoni fl-istat li hu liema stat qatt ma ġie mittiefes mid-data tal-akkwist in *buona fede* u tul dan il-perjodu u oltre l-perjodu ta' l-għaxar (10) snin fejn ir-rikorrenti qatt ma sollevaw ebda pretenzjoni u / jew għamlu pretenzjonijiet permezz ta' intimazzjonijiet legali, u dan *ai* finijiet u effetti kollha tal-liġi.

3. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost *stante* li l-esponenti kienu akkwistaw il-proprjeta' attwali fl-istat li hu, u ċjoe' fl-4 ta' Novembru 1982 filwaqt li r-rikorrenti akkwistaw il-proprjeta' attwali tagħhom fl-istat li hu, u ċjoe' fit-18 ta' April 1994, u ċjoe' cirka sentejn u nofs (2 ½) wara, iż-żewġ (2) partijiet kienu xtraw fuq li raw fejn l-esponenti akkwistaw bil-pussess legali u mingħajr interruzzjonijiet mid-data tal-akkwist. Illi f'dan ir-rigward *stante* li min ibiegħ jiggarantixxi l-paċifiku pussess, jekk ir-rikorrenti għandhom xi pretenzjoni hu l-obbligu tar-rikorrenti jikkjamaw fil-kawża l-vendititur / venditriċi li kienet komuni għaż-żewġ kuntratti u / jew l-aventi kawża biex jirrespondi / tirrispondi għall-pretenzjonijiet indikati fir-rikors promotorju u mhux l-esponenti, u dan a spejjeż tal-istess atturi liema nuqqas qed tikxef xejn ħlief *mala fede* da parti tal-istess rikorrenti, liema ħaġa dina l-Onorabbli Qorti qed tiġi mitluba tikkonsidera fid-dawl tal-każ.

4. Illi *di piu'* u fil-meritu u mingħajr preġudizzju jekk qed jiġu reklamatai ċerti drittijiet u / jew kundizzjonijiet fil-kuntratt tal-akkwist meta xtraw ir-rikorrenti mill-venditriċi liema kuntratt sar wara li akkwistaw l-esponenti l-kundizzjonijiet hemm indikati huma *res inter aliso acta* għall-esponenti li m'għandhom x'jaqsmu xejn ma dawk il-kundizzjonijiet iktar u iktar meta lanqas ma kienu preżenti u / jew iffirmaw għalihom dan *ai* finijiet u effetti kollha tal-liġi.

5. Illi *di piu'* hu relevanti li jiġi ndikat illi dawn huma proċeduri għal kollox vessatorji u ntiżi biex ifixklu l-esponenti fil-ħajja tagħhom normali liema ħaġa r-rikorrenti bdew jattwawhom meta saru jafu li l-istess esponenti qed jikkunsidraw jbiegħu l-proprjeta' tagħhom u b'hekk ir-rikorrenti qed jagħmlu minn kollox biex ikunu ta' tfixkil mhux ġustifikat fil-konfront tal-esponenti.

Salv risposta ulterjuri.

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

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-20 ta' Ġunju 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza bil-fakolta' tan-noti;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża hija dwar il-proprjeta' ta' art li tifred il-proprjeta' tal-partijiet. L-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-art imsemmi fir-rikors hija proprjeta' tagħhom filwaqt li l-konvenuti qed jopponu għal din it-talba u jsostnu li l-art hija tagħhom. L-art hija bħalissa okkupata mill-konvenuti u diviża bil-ħajt diviżorju.

Illi għalhekk il-Qorti għandha quddiemha kawża rivendikatorja kif evidentement jirriżulta mit-talba attriċi. Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawżi simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħ mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Giuseppe Borg vs Guzeppi Buhagiar"**. 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; 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)."

Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet **"John Vella et vs**

Sherlock Camilleri" mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni differenti billi qalet illi *"l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li hu jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. 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' 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)*. Wieħed għalhekk jara li għalkemm dan huwa żvilupp tal-aħħar snin, kienu ġja' jeżistu sentenzi ta' mitt sena qabel f'dan is-sens.

Illi għalhekk meta l-konvenut jeċċepixxi titolu l-Qorti jkollha tara liema miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova fir-rigward (per eżempju s-sentenza tal-2001 **"Giuseppe Spiteri vs Catherine Baldacchino"** Appell, 9 ta' Frar 2001 ċitata aktar 'il quddiem u l-kawża riportata fil-Volum XXXII – 11 –
765). Għandu jingħad ukoll għall-korrettezza li f'din is-sentenza wieħed jirriskontra wkoll dan il-bran:

*"…se il titolo di acquisto della propieta del rivendicante e' derivativa, la prova della propieta' non e' raggiunta con la semplice esebizione del titolo che trasferisce la il dominio al rivendicante, giacche occorre anche dimostrare che l' alienante aveva il potere di disporre del diritto e cosi via, sino a risalire ad in dante causa remote di ciu si possa dimostrare l' acquisto 'a titolu' originario. (***Giuriprudenza sistematica Civile e Commerciale – Walter Bigiavi** – pagna 885*)."*

Illi l-Qorti għalhekk l-ewwel se tara kif il-partijiet qed jivvantaw it-titolu tagħhom.

Illi **l-attur** xtara l-fond numru 15, St Gregory Street, Żejtun fl-1984 (atti Nutar Joseph H. Saydon) bil-ġnien magħha li jidħol għalih mill-fond numru 1, St. Augustine Street, Żejtun; hu obbliga ruħu li jibni l-ħajt fil-ġnien. Fil-kuntratti relattivi hemm tista' tgħid l-istess deskrizzjoni tal-fond.

Illi l-konvenut da parti tiegħu akkwista mingħand Teresa Fsadni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Grech Trapani datat 4 ta' Novembru 1982 (esebit a fol 59) id-dar 3, St. Augustine Street, Żejtun. Inkluż mal-post mibjugħ huwa *"a small garden alongside the property hereon sold to a limit of eleven feet or 3.38metres from the wall of the property sold hereon as per attached drawing…"*

Illi huwa evidenti li jekk il-Qorti tkun sodisfatta bit-titolu tal-konvenuti, l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi għaliex jekk huwa għandu titolu validu dan qed jibbażawh fuq il-preskrizzjoni tal-għaxar snin li allura tirrikjedi titolu u terminu. Infatti l-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 jgħid illi *"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi l-ħaġa immobbli għal żmien għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha …"*

Illi għalhekk ir-rekwiżiti għal dan huma tlieta, u ċjoe':

1. Titolu;

2. Pussess għal għaxar snin; u

3. Bona fede.

Illi ma hemmx kwistjoni li **t-titolu** jeżisti billi l-awturi tal-konvenut xtraw il-fond permezz ta' kuntratt fuq imsemmi u li dan il-kuntratt ikopri l-fond kif okkupat dakinhar minnhom; deċiżjoni tal-Kassazzjoni Taljana tal-21 ta' Lulju 1965 tgħid illi *"l' acquisto si estende anche alle cose, le quali, ancorche non esplicitmente o chiaramante indicate nell' atto di acuisti del bene alienato, siano a quelle legate da vincolo pertinenziale."* (**Montel e Sartorio Il Possesso no. 10**).

Illi lanqas dwar il-**pussess** ta’ għaxar snin ma hemm dubju. Il-konvenuti xtraw il-fond tagħhom mingħand terzi u d-dar, kompriż il-ġnien ħallewh kif kien. Huwa stramb kif l-atturi stennew dawn is-snin kollha biex istitwew il-kawża. Ma hemmx indikazzjoni li kien hemm xi interruzzjoni f’dak il-pussess.

Illum il-**bona fidi** hija spjegata mill-artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li *“persuna li għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha hija possessur ta’ bona fidi.”* Kif ġja’ ngħad il-Qorti ma tirriskontra ebda prova li ttellef mill-bona fidi tal-konvenuti. Qed jingħad dan għaliex anke xi dubju li seta’ kellhom il-konvenuti (jekk kellhom) ma jfissirx li ma kienux in *bona fede*; *“non ogni dubbio puo escludere la buona fede giacche il dubbio riflette una vasta fama di stato d’ animo che vanno da mero sospetto alla quasi certezza, donde la necessita di un’ opportune discriminazione per stabilire in relazione ad ogni singolo caso concreto il preciso grado della conoscenza dunitattiva, non potendo un qualsiasi dubbio identificarsi senz’ altro con la malafede”* (**Kassazzjoni 22 ta’ Novembru 1968** ċitat minn **Torrente**). Anke l-Artikolu 531 fit-test Ingliż isemmi *‘probable grounds’* u mhux *‘absolute grounds’*. *Oltre* dan huwa wkoll stabbilit mill-Kodiċi tagħna illi l-*mala fede* trid tiġi ppruvata u qatt ma hija preżunta – (**Artikolu 532**).

Illi stabbilit dan, il-Qorti ma jidhriliex li għandha tindaga aktar fil-profond.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi tilqa’ l-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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