MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2013

Citazzjoni Numru. 262/2010

Sebastian *sive* Bastjan Vella, Carmelo Vella, Doris Gauci, Georgia Vella, Anthony Vella f'ismu proprju u in rapprezentanza ta' ħuh l-assenti Philip Vella

-vs-

Charles Curmi

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fit-18 ta' Marzu 2011 li permezz tiegħu l-attriċi ppremettiet:

Illi l-esponenti huma sidien flimkien tal-fond numru 13 fi Sqaq il-Vitorja, Nru 4, Qormi, liema proprjeta' għandha fuq il-parti ta' wara tagħha mogħdija, liema mogħdija wkoll hija proprjeta' tal-esponenti u tiżbokka fi Triq Ġuże Galea, Qormi;

Illi l-intimat qed juża tal-biċċa art għalih waħdu u anke għalaq l-intrata tal-imsemmija biċċa art peress li skond huwa, hu sid tal-imsemmija biċċa art, ħaġa li l-esponenti ma' jaqblux magħha, *stante* li kif ingħad l-imsemmija art tifforma parti mill-proprjeta' tal-esponenti;

Illi l-esponenti kitbu u nterpellaw lill-intimat sabiex jirregola ruħu iżda huwa baqa' inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża;

Jgħid għalhekk il-konvenut, intimat għaliex m'għandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-art li tinsab fuq il-parti ta' wara tal-fond 13 fi Sqaq il-Vitorja Numru 4, Qormi, liema biċċa art tagħti għal Triq Ġuże Galea Qormi hija fil-fatt proprjeta' tal-esponenti rikorrenti atturi;

2. Tordna lill-intimat sabiex fi żmien prefiss ineħħi kull ostakolu u xatba li huwa għamel biex iċaħħad lill-esponenti milli jaċċedu għal proprjeta' tagħhom hawn imsemmija;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex ineħħu huma x-xatba u kwalsiasi ostakolu ieħor, a spejjeż tal-intimat, sabiex b'hekk ikunu jistgħu jaċċedu għal passaġġ mertu ta' dina l-kawża.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fis-7 ta' Mejju, 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi fl-ewwel lok, ir-rikorrent Vella Anthony irid jipprova l-mandat tiegħu tal-assenti ħuħ Vella Philip;

Illi t-tieni lok, ir-rikorrenti jridu jagħtu l-prova tat-titlu tagħhom tal-proprjeta' tal-fond tlettax (13), Sqaq il-Vitorja numru erbgħa (4), Qormi;

Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, *una volta* li r-rikorrenti qed jivvantaw titolu ta' proprjeta' dokumentat

huma kellhom jagħmlu din il-prova billi jipproduċu u jesebixxu l-istess dokumentazzjoni mal-preżentata ta' dawn l-atti;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż *stante* li m'humiex proprjetarji tal-allegat sqaq minnhom indikat;

Illi l-esponent huwa l-proprjetarju tal-isqaq, *de quo* in forza ta' titolu validu fil-ligi, inkluz dak datat 6 ta' Ottubru, tas-sena 1986 atti Nutar Antoine Agius kif jirrizulta mill-anness kuntratt u pjanta esebita bħala Dok CC1.

Salv risposta ulterjuri.

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

Semgħet il-provi, żammet aċċess fuq l-ambjenti in kwistjoni, u rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tat-28 ta' Novembru 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża hija dwar il-proprjeta' ta' parti minn proprjeta' mmobbli. L-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-proprjeta' ndikata fir-rikors li hija posseduta mill-konvenut hija proprjeta' tagħhom. Min-naħa tiegħu l-konvenut qed jopponi għal din it-talba u jsostni li l-istess proprjeta' hija tiegħu.

Illi għalhekk il-Qorti għandha quddiemha kawża rivendikatorja u dan huwa evidenti mit-talba attrici, kif ukoll anke mir-risposta ġuramentata fejn il-konvenut mhux biss qed jgħid li l-proprjeta' mhijiex tal-atturi iżda qed jopponi għal dan billi jgħid li huwa l-propjetarju.

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 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 t'Ottubru 2001 li 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 <u>probatio diabolica</u>)."

Illi 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 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 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 deċiż fl-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. Dan naturalment jista' jsir jekk l-istess konvenut jirrispondi għat-talba billi jgħid li **huwa** l-proprjetarju.

Illi għalhekk billi l-konvenut jeċċepixxi titolu permezz tal-aħħar eċċezzjoni tiegħu, il-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"** u s-sentenza 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 – paġna 885).

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

Illi **l-atturi** xtraw permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Joseph Agius fit-13 t'April 1981 (fol. 19 *et sequitur*) minn fejn jirriżulta li huma xtraw *il-kamra ossija mitħna numru 2 li tidħol għaliha mill-kerrejja numru 9 Victory Street, Qormi ... libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi u attinenzi tagħha kollha.*

Illi **l-konvenut** da parti tiegħu akkwista l-art li fuqha bena d-dar tiegħu mingħand Joseph Falzon permezz tal-att pubblikat minn Nutar Victor Bisazza fl-24 ta' Jannar 1977 (fol. 74 *et sequitur*) u biċċa art oħra permezz tal-kuntratt in atti Nutar Antoine Agius tas-6 ta' Ottubru 1986. Ma' dan l-aħħar att imsemmi ġiet annessa pjanta li jidher li tindika l-istrixxa li dwarha qed issir il-kawża. Hawn ta' min jgħid li l-konvenut spjega (a fol. 71) li huwa xtara l-art soġġett ta'

din il-kawża biex ikun jista' joħrog għat-triq prinċipali (Triq Guze' Galea) speċjalment biż-żwiemel minn ġod-dar tiegħu. Huwa jgħid ukoll li huwa waħħal ix-xatba ftit wara li xtara l-feles u li dan il-feles ħareġ mill-fatt li meta tela' l-bini kellha tibqa' strixxa mhux mibnija minħabba t-twieqi li hemm fuq in-naħa ta' wara tal-kamra li hija proprjeta' tal-atturi u li ġja' ssemmiet.

Illi l-attur **Anthony Vella** xehed, a fol. 25, u qal li l-biċċa ta' wara l-proprjeta' tagħhom kienet dejjem tagħhom minn meta kien għadu żgħir hu; jiftakar lil nanntu tgħaddi minn hemm. Qal li meta sabu l-ambjenti magħluqa bil-kanċell kellmu lil min biegħ lill-konvenut (Falzon) li qallhom li huwa biegħ dak li hu tiegħu u mhux dak li hu ta' ħaddieħor. Mistoqsi meta saret ix-xatba qal li hu kien imsiefer u ġie lura erbgħa snin qabel u ġja' kienet hemm. L-attur l-ieħor **Sebastian Vella** kkonferma dak li qal ħuħ u meta mistoqsi dwar ix-xatba qal li jaħseb illi ilha xi għaxar snin hemmhekk. La missierhom u lanqas huma ma għamlu xi kawżi qabel din.

Illi **Joseph Falzon** xehed, a fol. 39, u qal li l-passaġġ jeżisti għaliex meta sar il-bini kienu ħallew sitt piedi u qal li filwaqt li l-passaġġ kien komuni, il-feles li biegħ lill-konvenut kien tiegħu. **Il-konvenut** xehed, a fol. 51, u qal li oriġinarjament l-art kollha kienet ta' Falzon u dan biegħ diversi partijiet lil diversi nies fosthom lilu meta tqassmet fi *plots*. Għalhekk il-feles kien baqa ta' Falzon li allura biegħ lilu fl-1986.

Il-Qorti wara li eżaminat il-provi ma għandiex dubju li l-konvenut qed jgħid is-sewwa u huwa akkwista l-feles in kwistjoni bil-kuntratt tal-1986. Fil-fehma tal-Qorti jekk il-konvenut kien in *bona fede* meta akkwista l-feles in kwistjoni, mhemmx lok ta' aktar indaġini. Dan għaliex altrimenti jeżistu r-rekwiżiti kollha l-oħra biex l-eċċezzjoni tiegħu li akkwista – skond l-artikolu 2140 avolja dan mhux indikat testwalment – jeżistu.

Illi fil-fatt skond dan l-artikolu: *"kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi l-ħaġa*

mmobbli għal żmien għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha". Fil-fatt ir-rekwiżiti għal dan huma tlieta, u ċjoe':

1. Titolu;

2. Pussess għal għaxar snin; u

3. Bona fidi

Illi m'hemmx kwistjoni li t-titolu jeżisti billi l-konvenut xtara l-art permezz ta' kuntratt fuq imsemmi. Lanqas dwar il-pussess ta' għaxar snin ma hemm dubbju għaliex l-akkwist sar fl-1986. Mhemmx indikazzjoni lanqas li kien hemm xi interruzzjoni f'dak il-pussess.

Illi l-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"*.

Illi wieħed għandu jirrimarka hawnhekk ukoll li l-**mala fede** trid tiġi pruvata u qatt preżunta (artikolu 532 tal-Kodici Civili). Il-konvenut qatt ma jidher li kellu xi dubju dwar il-fatt li l-proprjeta' hija tiegħu, u ilu jokkupaha *in bona fede* mill-1986 u l-kawża ġiet intavolata fl-2010.

Illi qed jingħad dan ukoll għaliex anke xi dubju li seta' *talvolta* kellu l-konvenut ma jfissirx li ma kienx *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**).

Illi anke l-artikolu 531 fit-test Ingliż isemmi *"probable grounds"* u mhux *"absolute grounds"*.

Illi stabbilit dan, il-Qorti, kif ġja' ngħad, ma jidhrilhiex li għandha bżonn tindaga aktar. Madankollu jidhrilha li l-att tal-akkwist tal-atturi b'ebda mod ma jsemmi l-feles indikat fir-rikors, u għalhekk ma jistax jingħad li jifforma parti mill-*pertinenzi* tal-kamra li akkwistaw l-attur meta m'hemmx aċċess dirett minn din il-kamra għall-imsemmi feles.

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, tiċħad it-talbiet attriċi.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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