MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANNA FELICE

Seduta tal-11 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 1049/2005

Is-socjeta' Allwares Limited C 369, John Spiteri Debono, Joseph Anthony Spiteri Debono, f'ismu proprio u bhala mandatarju ta' l-assenti Ronald Spiteri Debono u n-Nutar Dr. Anthony Spiteri Debono

vs

Emanuel Cuschieri u Tereza mart l-istess Emanuel Cuschieri u b'digriet tal-Qorti tat-18 ta' Gunju 2009, il-Qorti laqghet it-talba u ordnat it-trasfuzjoni tal-atti wara l-mewt ta' Tereza mart Emanuel Cuschieri favur Duncan, Dione, Simon u Vanessa mart Edwin Camilleri

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat tas-socjeta Allwares Limited u ta' John Spiteri Debono, Joseph Anthony Spiteri Debono f'ismu proprio u bhala mandatarju ta' l-assenti Ronald

Spiteri Debono u n-Nutar Dr. Anthony Spiteri Debono, fejn wara li gie premess illi:

L-atturi huma il-koproprjetarji tal-arja sovrastanti l-fond f’numru 1A, Tigne’ Seafront, Sliema, maghruf bl-isem Army & Navy Restaurant, di proprjeta’ tal-konvenuti, liema arja fiha kejl ta’ circa 13.21 metri kwadri;

Il-konvenuti akkwistaw l-imsemmi fond taghhom Army & Navy Restaurant minghand uhud mill-atturi odjerni permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 4 ta’ Dicembru 1976, f’liema kuntratt inter alia hemm espressament stipulat li l-kompraturi, il-konvenuti odjerni, kienu qed jixtru u jakkwistaw il-hanut tas-Sliema Tigne’ Seafront numru wiehed ittra A adebit bhala restaurant maghruf “Army & Navy Restaurant”, in parti sottopost ghall-beni ta’ haddiehor … dan il-bejgh ma jinkludix l-arja ta’ fuq il-fond;

Il-konvenuti abbuzivament u minghajr ebda jedd installaw fuq tali arja, illum di proprjeta’ komuni tal-atturi, tabelli/riklami, muturi tal-fridges u l-outdoor units tal-airconditioners li jservu l-fond taghhom sottostanti, Army & Navy Restaurant;

Il-konvenuti gew interpellati mis-socjeta attrici Allwares Limited sabiex jaqilghu u jnehhu dak kollu minnhom installat abbuzivament u bla dritt legali fuq l-imsemmija arja, huma naqsu li jaghmlu dan, anzi qed jippretendu li tali installazzjonijiet saru minnhom bi dritt;

Talbu l-konvenuti jghidu ghaliex ghar-ragunijiet premessi:

M’ghandux jigi dikjarat u deciz minn din il-Qorti li l-atturi huma koproprjetarji tal-arja sovrastanti l-fond f’numru 1A, Tigne’ Seafront, Sliema, maghruf bl-isem Army & Navy Restaurant, di proprjeta tal-konvenuti, liema arja fiha kejl ta’ circa 13.21 metri kwadri;

M’ghandux konsegwentement jigi dikjarat u deciz minn din il-Qorti li l-konvenuti m’ghandhom ebda dritt ta’ proprjeta’ jew kwalsiasi dritt iehor fuq l-istess arja;

M’ghandux ukoll jigi dikjarat u deciz minn din il-Qorti li l-konvenuti ma kinux intitolati jinstallaw, u mhumiex intitolati jzommu, fuq tali arja t-tabelli/riklami, muturi tal-fridges u l-outdoor units tal-airconditioners li jservu l-fond taghhom sottostanti l-istess arja, Army & Navy Restaurant;

M’ghandhomx jigu kundannati minn din il-Qorti sabiex, f’terminu qasir u perentorju jigi lilhom hekk prefiss ghal tali skop, jaqilghu u jnehhu minn fuq tali arja t-tabelli/riklami, muturi tal-fridges u l-outdoor units tal-airconditioners li jservu l-fond taghhom sottostanti, minnhom installati abbuzivament u bla ebda jedd fil-ligi, occorrendo taht id-direzzjoni ta’ periti nominandi;

In mankanza ta’ esekuzzjoni volontarja da parte tal-konvenuti, ai termini tar-raba’ domanda, m’ghandhomx l-atturi jigu awtorizzati jezegwixxu huma stess, a spejjez tal-konvenuti, ix-xoghlijiet ta’ rimozzjoni ordnati minn din il-Qorti, taht id-direzzjoni tal-istess periti nominandi;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti, ingunti personalment ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-atturi annessa mac-citazzjoni flimkien mal-lista tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti;

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Emanuel u Tereza konjugi Cuschieri, li in forza taghha eccepew illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-istess atturi ghas-segwenti ragunijiet:

Preliminarjament illi l-atturi ghandhom jippruvaw it-titolu taghhom;

Fit-tieni lok, illi l-esponenti xtraw il-fond Army & Navy Bar & Restaurant “in parti sottopost ghal beni ta’ haddiehor” u ghal aktar minn tletin sena, huma kienu jaghmlu uzu mill-arja mertu tal-kawza bhala taghhom u dejjem poggew fuq l-istess arja tabelli, riklami, muturi tal-fridges, u apparat, u

makkinarju iehor relatat mal-gestjoni tal-fond taghhom bhala Bar & Restaurant – u qatt hadd ma qalilhom illi dan ma setghux jaghmluh jew illi kienu qeghdin jiksru xi drittijiet ta’ haddiehor;

Fit-tielet lok ghalhekk illi mhux minnu illi l-esponenti abbuzivament u minghajr ebda jedd installaw fuq l-arja de quo l-istess tabelli, muturi, riklami u apparat iehor, u l-istess tabelli, muturi, riklami u apparat iehor ilhom fuq l-arja de quo ghal aktar minn tletin sena b’mod kontinwu minghajr interruzzjoni, b’mod pacifiku, pubbliku, u mhux b’mod ekwivoku;

In linea mas-suespost allura, il-preskrizzjoni ai termini tal-artikoli 2107(1) u 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, il-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti u l-lista tax-xhieda taghhom;

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

Il-Qorti għandha quddiemha kawża rivendikatorja.

Illi din il-kawza hija actio rei vindicatoria dwar arja ta’ fond. L-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li l-arja msemmija fic-citazzjoni hija proprjeta’ taghhom filwaqt li l-konvenuti qed jopponu għal din it-talba u jsostnu li l-arja hija taghhom. Din l-arja tiġi direttament fuq il-proprjeta’ tal-konvenuti u jużawha l-konvenuti kif se jiġi spjegat aktar ’il quddiem.

Il-principji li jirregolaw azzjoni ta’ din ix-xorta gew hafna drabi kristalizzati minn dawn il-Qrati. Ara per ezempju “Kummissarju tal-Artijiet vs Albert Muscat Inglott” (deciza mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta’ April 2007) u “Direttur tal-Artijiet vs Farrugia et (deciza mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta’ Marzu 2009).

Illi hu risaput 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 Gużeppi 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). Il-Qorti tirreferi wkoll ghar-rassenja ta’ gurisprudenza fil-kawza **“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 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-possibilta’ li l-attur jirnexxi fil-kawża li jrid 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 intentata dell’ attore nel suo libello quale procuratore dell’ assente Angelo Zarb e’ duplice, la rivendocatoria 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 tal-14 ta' Mejju 1935)*.

Affermati dawn il-principji regolatori, il-Qorti kkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza, l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li huma koproprjetarji tal-arja sovrastanti l-fond f'numru 1A, Tigne Seafront, Sliema maghruf bhala Army & Navy Bar & Restaurant proprjeta' tal-konvenuti liema arja ghandha kejl ta' circa 13.21 metri kwadri. In sostenn ta' dan, l-atturi ressqu zewg kuntratti, wiehed in atti tan-Nutar Paul Pullicino li sar fit-12 ta' Lulju 2005 permezz ta' liem is-socjeta attrici Allwares Limited akkwistat minghand Carmelina Camilleri, hamsa minn disgha partijiet tal-arja tal-fond in kwistjoni, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha suggett ghall-kondizzjonijiet stipulati fl-istess kuntratt, fosthom li l-arja qed tinbiegh tale quale u li fih il-partijiet fuq dak il-kuntratt iddikjaraw li hemm airconditioners, riklami u/jew oggetti ohra li gew imwahhla jew installati fuq din l-arja, minghajr il-kunsens tal-venditrici Camilleri, minn terzi persuni; u kuntratt iehor in atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro tal-14 ta' Dicembru 1976 permezz ta' liema Carmelina Camilleri, Joseph Spiteri Debono u Ronald Spiteri Debono cedew u ttrasferew lil Emanuele Cuschieri, il-konvenut odjern, il-hanut bin-numru 1A, f'Tigne' Seafront, Sliema maghruf bhala "Army and Navy Restaurant" in parte sottopost ghall-beni ta' haddiehor, liberu u frank minn kull piz, cens jew servitu salv ghal dawk inerenti ghall-pozizzjoni tieghu, minghajr l-arja ta' fuq il-fond.

Illi l-konvenut Emanuel Cuschieri da parti tiegħu akkwista mingħand Carmelina Camilleri, l-aventi kawza tas-socjeta' attrici Allwares Limited, u minghand Joseph Spiteri Debono u Ronald Spiteri Debono, atturi f'din il-kawza, permezz ta' kuntratt tal-14 ta' Dicembru 1976 fuq citat. Fih gie indikat li "dan il-bejgh ma jinkludix l-arja ta' fuq il-fond".

Il-konvenut kien preċedentement l-inkwilin tal-fond imsemmi u jidher li l-arja kienet tigi uzata, anke jekk limitatament ghal tqeghid ta’ tabelli jew reklami u eventwalment airconditioners kemm matul l-inkwilinat kif ukoll wara li akkwista l-fond permezz tal-kuntratt fuq imsemmi. Ma jidhirx li l-atturi jew l-awturi taghhom qatt ghamlu uzu minn din l-arja. Dan jirrizulta mix-xhieda mhux kontradetta ta’ Simon Cuschieri, Domenic Cuschieri, Paul Grech u Emanuel Cuschieri.

Madanakollu, f’dan il-kaz, jirrizulta espressament li l-arja in kwistjoni giet akkwistata mis-socjeta’ attrici permezz tal-kuntratt in atti Dottor Paul Pullicino u baqghet fil-pussess tal-atturi Spiteri Debono kif jirrizulta mill-kuntratt in atti Dottor Antonio Carbonaro, f’liema kuntratt ta’ akkwist kien hemm eskluzjoni espressa ghar-rigward tal-arja tal-istess fond, li hija l-istess arja in kontestazzjoni. Dak li mhux inkluz fil-kuntratt ma jistax jigi kkunsidrat bhala li gie nkluz, multo magis fir-rigward ta’ dak li gie espressament eskluz. L-interpretazzjoni li qed jaghtu l-konvenuti dwar din l-eskluzjoni hija li l-kuntratt qieghed jirreferi ghall-arja ta’ fuq il-blokk, liema blokk mir-ritratti esebiti jidher li huwa rtirat ‘il gewwa mill-hanut, ferm oghla mill-arja ta’ fuq il-hanut, u ghalhekk l-arja tal-blokk hija differenti minn dik in kontestazzjoni. Dak li qed jigi allegat mill-konvenuti li kien sar xi ftehim li kienet qed tigi esklusa l-arja tal-blokka u mhux l-arja tal-hanut ma jirrizultax mill-kuntratt. Fic-cirkostanzi ghandu japplika l-principju enuncjat fl-artikolu 1002 tal-Kap.16 li jipprovdi li:- *“Meta l-kliem ta’ konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skont l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, ma hemmx lok ta’ interpretazzjoni”.*

Illi ghalhekk l-ewwel eccezzjoni mressqa mill-konvenuti ghandha tigi michuda ghaliex jirrizulta li l-atturi ghandhom titolu fir-rigward tal-arja in kontestazzjoni.

Illi in linea sekondarja, il-konvenuti jsejsu il-pretensjoni taghhom dwar it-titolu a bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva ai termini tal-artikolu 2017(1) u jibbazaw fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali skont l-artikolu 2140 u l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali skont l-artikolu

2143. Wieħed irid jara issa jekk setax ikun li l-konvenuti akkwistawx l-arja li jippretendu bis-saħħa tal-preskrizzjoni.

Illi jirrizulta mill-atti ta' dina l-kawza li l-konvenuti akkwistaw permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Antonio Carbonaro precitat il-hanut eskluza l-arja tieghu, l-atturi jew l-awturi taghhom. Skont il-ligi, il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali tibda topera favur tal-konvenut sa mid-data tal-kuntratt u dan skond l-Artiklu 2140 tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta: "*Kull min b'bona fede u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha."*

Illi ghalhekk apparti t-terminu ghall-fini tal-preskrizzjoni, ghandu jigi ppruvat mill-konvenut il-bona fede tieghu li tikkonsisti fil-fehma sħiħa li persuna hija tassew, jew temmen li hija tassew sid il-ħaġa li għandha f'idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif iċ-ċirkostanzi kienu jidhru f'għajnejn il-persuna li ssejjaħ favuriha l-preskrizzjoni akkwiżittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' ċertezza f'persuna dwar il-pussess tagħha tal-ħaġa jitqies bħala ċ-ċaħda tal-bona fede, bħalma daqstant ieħor jitqies nieqes mill-bona fede min imissu raġjonevolment jintebah miċ-ċirkostanzi li l-ħaġa li għandu f'idejh hija ta' ħaddieħor (App. Civ. fil-kawża fl-ismijiet ***Żammit vs Bonello*** (Mhix pubblikata, deciza fid-19 ta' Jannar 1983). Min-naħa l-oħra, il-bona fede hija preżunta sakemm ma jintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fede (Art. 532 tal-Kap. 16 u App. Civ. **21.1.1977** fil-kawża fl-ismijiet ***Grima et vs Camilleri et*** (Mhix pubblikata).

Element ieħor meħtieġ biex issejjes il-preskrizzjoni tal-għaxar snin huwa l-pussess. Mhux kull pussess jgħodd għas-suċċess ta' preskrizzjoni bħal din: irid ikun pussess li ma jaqtax, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddieħor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qiegħed iżomm il-ħaġa b'tiegħu (P.A fil-kawża fl-ismijiet ***Gauci vs Cassar et*** - Vol: **XLV.ii.533**).

Fil-fehma tal-Qorti, l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali, mhijiex applikabbli fil-każ in eżami.

Dan għaliex it-titolu tagħhom bil-kuntratt in atti tan-Nutar Carbonaro jeskludi pozittivament l-arja li qed jippretendu. Biex tinkiseb il-proprjeta b'dan il-mod huwa meħtieg mhux biss il-pussess għal għaxar snin u l-*bona fede* iżda wkoll "titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta". L-arja in kwistjoni giet espressament eskluza mill-kuntratt. It-titolu li urew il-konvenuti – il-kuntratt tal-akkwist tagħhom – mhuwiex tajjeb biex jittrasferixxi proprjetà li ma tissemmiex fih, u ma jaghtihomx jedd ghall-arja in kwistjoni. Ghalhekk fin-nuqqas ta' titolu li jgħaddi l-proprjetà tal-arja kontestata, il-preskrizzjoni ta' għaxar snin ma bdietx tgħaddi.

Lanqas ma tqis li tapplika l-preskrizzjoni trentennali billi sa meta ġiet intavolata l-kawża fl-2005 ma kinux laħqu għaddew proprju tletin sena mid-data tal-kuntratt. Il-pussess da parti tal-konvenuti precedenti ghal dan il-kuntratt kien pussess lokatizju kif irrizulta mix-xhieda mhux kontradetta ta' Carmelina Camilleri u ta' John Spiteri Debono. Kif stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili, 'Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddiehor jew il-werrieta tagħhom 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'.

Ghaldaqstant, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi, filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba tal-atturi, tilqa' t-tieni talba, tilqa' t-tielet talba, tilqa' r-raba' talba u tiffissa t-terminu ta' tlett xhur ghall-fini taghha. Fin-nuqqas, il-Qorti qieghda minn issa tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess ix-xoghlijiet ta' rimozzjoni. Ix-xoghlijiet ghandhom dejjem isiru taht id-direzzjoni tal-Perit Arkitett Mario Cassar li qed jigi nominat minn issa ghal dan l-iskop.

L-ispejjez kollha jithallsu mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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