MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2014

Citazzjoni Numru. 57/2012

Raymond Bugeja

-vs-

Giannella Annati u għall kull interess li jista' jkollhom, Pierre Annati u Maria Dolores Annati

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Raymond Bugeja preżentat fid-19 ta' Jannar 2012 fejn ġie premess:

Illi l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrent, u ċjoe' Josephine Bugeja kienet proprjetarja ta' art f'Raħal Ġdid tal-kejl ta' elf, mija erbgħa u għoxrin metri kwadri (1,124m^2), konfinanti mit-Tramuntana ma' Triq il-Foss, mill-Punent in parti ma' Triq Athlone u in parti ma' proprjeta' tal-familja Mifsud u oħrajn, mill-Lvant ma' proprjeta' ta' Emanuele Borg u retroposta w attigwa

għall-fond 89, Triq il-Foss liema porzjon art kienet tifforma parti minn art akbar ilkoll kemm hi proprjeta' tal-imsemmija Josephine Bugeja;

Illi l-art fuq imsemmija kienet ġiet konċess b'titolu ta' enfitewsi tempornja bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Trapani datat 29 ta' Novembru 1887 u dan għal perjodu ta' 99 sena u soġġett għaċ-ċens annwu u temporanju ta' żewġ liri, tnejn u erbgħin ċenteżmu u ħames milleżmi (Lm2.42,5);

Illi sussegwentement għall-konċessjoni oriġinali tad-29 ta' Novembru 1887, Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta akkwistaw l-utili dominju temporanju għaż-żmien li kien fada tal-art in kwistjoni, bit-terrani li nbnew fuq dik l-istess art in forza ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar tat-18 ta' April tas-sena 1980 li kopja tiegħu qed tiġi hawn anness u mmarkata bħala Dok 'A';

Illi l-imsemmija enfitewsi temporanja skadiet fil-11 ta' Novembru 1986 u fl-20 ta' Mejju 1987 Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta ppreżentaw ċitazzjoni quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (ċitazzjoni numru 432/86 li kopja legali tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bl-ittra 'B') fil-konfront ta' Josephine Bugeja li permezz tagħha filwaqt li ppremettew illi fuq l-art hawn diskussa nbnew fondi abitati minn ċittadini Maltin, talbu li fit-termini tal-artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tneħħija tad-Djar mill-Kontrol (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) l-istess Josephine Bugeja tiġi kkundannata tersaq għall-att opportun ta' konverżjoni tat-titolu ta' enfitewsi temporanja tal-art iktar 'il fuq imsemmija f'titolu ta' enfitewsi perpetwa, u dana versu ċ-ċens ta' Lm2.42,5 motiplikat għal sitt darbiet;

Illi permezz ta' sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju 1993 it-talba ta' Mary Vella, Anthony

Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta fil-konfront ta' Josephione Bugeja ġiet milqugħa, u l-istess Bugeja ġiet ordnata tersaq għall-pubblikazzjoni tal-att ta' konverżjoni tat-titolu ta' enfitewsi f'wieħed perpetwu;

Illi l-istess Josephine Bugeja appellat mis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, iżda b'deċiżjoni pronunċjata fid-9 ta' Ottubru 2001 il-Qorti tal-Appell ikkonfermat is-sentenza tal-Qorti ta' Prim Istanza u kkonfermat ukoll in-nomina tan-Nutar Dottor Gerald Spiteri Maempel għall-pubblikazzjoni tal-att u tal-Avukat Dottor Tony Vella bħala kuratur biex jirrapreżenta l-kontumaċi;

Illi in segwitu għal dawk il-proċeduri, Josephine Bugeja istitwiet proċeduri kostituzzjonali (rikors numru 1/2002) fil-konfront tal-Avukat Ġenerali, kif ukoll fil-konfront ta' Mary Vella, Anthony Annati, Teresa Cardinali, John Mary Annati u Margaret Valletta fejn talbet li tingħata dikjarazzjoni fis-sens illi l-Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija ta' proprjeta' kif protetti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u għalhekk nulli u konsegwentement is-sentenza pronunċjata mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 li applikat l-imsemmija Artikolu 12(4), (5) u (6) tal-Kap. 158 ugwalment tilledi d-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali u b'hekk talbet ukolli illi l-Qorti Kostituzzjonali tiddeċiedi billi tagħtiha dawk ir-rimedji li jidhrilha xieraq u opportun skond il-ligi;

Illi permezz ta' sentenza tagħha datata 3 ta' Otturbru 2008, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) ċaħdet it-talbiet ta' Josephine Bugeja u minn din is-sentenza l-istess Josephine Bugeja interponiet umili appell li ġie deċiż kif ser jingħad aktar 'il quddiem;

Illi l-istess Josephine Bugeja mietet fil-mori tal-fuq imsemmija proċeduri u b'digriet datat 3 ta' April 2009 l-atti ġew trasfużi f'isem ir-rikorrent Raymond Bugeja;

Illi b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali datata 7 ta' Diċembru 2009 (kopja ta' liema sentenza hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'C'), l-istess Onorabbli Qorti ddeċidiet billi *"Għall-motivi premessi tilqa' l-appell interpost mill-appellanti u, filwaqt li tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fit-3 ta' Ottubru 2008 fl-ismijiet premessi, tipprovdi minflok billi tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti appellanti kif miġjuba fir-rikors promotorju tal-5 ta' Frar 2002 limitatament kif ġej, u ċjoe':*

(1) tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(4), (5), u (6) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għall-proprjeta' msemmija fl-istess rikors promotorju tilledi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti appellanti (u llum ta' Raymond Bugeja) għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha (tiegħu) kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, u

(2) tiddikjara li s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Ottubru 2001 fl-ismijiet ***"Mary Vella et vs Josephine Bugeja et"*** *(Ċit 432/86 JSP) hija, b'effett millum, mingħajr effett għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u għalhekk mhux eżegwibbli."*

Illi mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fuq imsemmija ġew istitwiti proċeduri ta' ritrattazzjoni fl-istess ismijiet (Rikors Nru: 1/2002) li ġew miċħuda permezz ta' sentenza mogħtija fil-5 ta' Ottubru 2010 (kopja ta' liema sentenza hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'D');

Illi l-art imsemmija aktar 'il fuq ġiet żviluppata f'ħames fondi, ċjoe' l-fond bil-*garage* anness miegħu bin-numri uffiċjali 155 u 157 bl-isem Nid D'Amour, il-fond b'żewġ *garages* annessi miegħu, liema fond huwa mingħajr isem iżda jġib in-numru uffiċjali 151, filwaqt li l-*garages* m'għandhom l-ebda numru uffiċjali, il-fond bin-numru 149, bl-isem Werribee, u l-fond bin-numru 147 bl-isem El Prado

Ikoll fi Triq il-Foss, u l-fond bin-numru 2 bl-isem Massabielle fi Triq Athlone u li lkoll flimkien kienu oriġinarjament soġġetti għaċ-ċens temporanju kif aktar 'il fuq spjegat. Fosthom hemm il-fond b'żewġ *garages* annessi miegħu, liema fond huwa mingħajr isem iżda jġib in-numru uffiċjali 151 filwaqt li l-*garages* m'għandhom l-ebda numru uffiċjali, Triq il-Foss, Paola drabi oħra magħruf bħala Raħal il-Ġdid li huwa okkupat fil-preżent mill-intimati jew min minnhom;

Illi b'konsegwenza tal-fuq imsemmija deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali, il-konverżjoni taċ-ċens temporanju f'wieħed perpetwu ma seħħitx u kwalunkwe titolu li seta' kien jitgawda fil-passat fuq il-fond bin-numru 151 u ż-żewġ *garages* annessi miegħu fi Triq il-Foss, Paola skada fil-11 ta' Novembru 1986, meta skada ċ-ċens temporanju, u għalhekk illum l-intimati m'għandhom l-ebda titolu legali fuq l-imsemmi fond;

Illi permezz ta' ittra uffiċjali datata 19 ta' Diċembru 2011 (kopja ta' liema hija hawn annessa u mmarkat bħala Dok 'E'), l-intimata Giannella Annati ġiet interpellata sabiex tirritorna l-pussess liberu u vakanti lill-esponent tal-fond b'żewġ *garages* annessi miegħu liema fond huwa mingħajr isem iżda jġib in-numru uffiċjali 151 filwaqt li l-*garages* m'għandhom l-ebda numru uffiċjali, Triq il-Foss, Paola in vista tas-sentenza fuq imsemmija tal-Qorti tal-Appell Kostituzzjonali datat 7 ta' Diċembru 2009 u għar-raġunijiet fuq premessi;

Illi l-fuq imsemmija ittra uffiċjali ġiet notifikata lill-intimata Giannella Annati fil-fond in kwistjoni iżda kien l-intimat Pierre Annati li aċċetta n-notifika f'isimha kif jirriżulta mill-kopja tal-istess hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'E', anke jekk skond ir-reġistru elettorali huwa jirrisjedi ġewwa fond differenti minn dak mertu tal-kawża odjerna. Għaldaqstant l-istess Pierre Annati, flimkien ma' martu Maria Dolores Annati, qed jiġu hawn imħarrka għal kull interess li jista' jkollhom fl-imsemmi fond;

Illi l-intimati, jew min minnhom qed jiddetjenu l-fond in kwistjoni illegalment, abbużivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

Illi flimkien ma' dan ir-rikors qed jiġi wkoll ppreżentat affidavit tar-rikorrent hawn anness u mmarkat bħala Dok 'F' li permezz tiegħu jispjega kif l-art fuq imsemmija saret proprjeta' tiegħu u fatti oħrajn relattivi għal kawża odjerna;

Illi l-esponenti jiddikjara li safejn jaf hu l-intimati m'għandhomx eċċezzjonijiet x'jagħtu kontra t-talbiet tiegħu u għalhekk jeżistu l-elementi kollha meħtieġa skond l-artikolu 167 tal-Kodiċi t'Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) sabiex din l-Onorabbli Qorti tgħaddi biex tiddeċiedi bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża *ai termini* ta' dan l-artikolu;

Għaldaqstant in vista tas-suespost, jgħidu l-intimati għaliex din l-Onorabbli Qorti ma għandhiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi:

1. Tiddeċiedi din il-kawża bid-dispensa tas-smiegħ tal-kawża skond l-artikolu 167 tal-Kodiċi t'Organiżżazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta); u

2. Tordna lill-intimati jiżgumbraw mill-fond b'żewġ *garages* annessi miegħu liema fond huwa mingħajr isem iżda jġib in-numru uffiċjali 151 filwaqt li l-*garages* m'għandhom l-ebda numru uffiċjali, Triq il-Foss, Paola drabi oħra magħruf bħala Raħal Ġdid, fi żmien qasir u perentorju li jiġi prefiss lilhom għal dan l-iskop minn din l-Onorabbli Qorti skond il-liġi.

B'riserva tad-dritt spettanti lir-rikorrent għad-danni għall-okkupazzjoni llegali mill-intimati tal-fond proprjeta' tiegħu u bl-ispejjeż kontra l-intimati, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali datata 19 ta' Diċembru 2011, minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat id-digriet tat-8 ta’ Frar 2012 li permezz tiegħu l-konvenuti ġew awtorizzati jikkontestaw il-kawża;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fit-28 ta’ Frar 2012, li permezz tagħha eċċepew:

Illi, fl-ewwel lok, fir-rikors promotur qed jingħad illi l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrent jiġifieri Josephine Bugeja kienet proprjetarja tal-art f’Raħal Ġdid fejn qed jingħad ukoll illi nbena l-fond numru 151 u garaxx anness miegħu, fi Triq il-Foss, Paola, meritu ta’ din il-kawża; u għalhekk, fid-dawl ukoll taċ-ċens annwu u perpetwu gravanti l-imsemmija art ġja’ pagabbli lill-Knisja u llum pagabbli lill-Uffiċċju Konġunt, għandha ssir il-prova meħtieġa skond il-liġi tat-titolu talvolta spettanti lill-awtriċi tar-rikorrent Raymond Bugeja. Għandha ssir il-prova *inoltre* illi l-fond indikat inbena fuq l-art riferenzjata.

Illi, fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti huma ntitolati li jiġu protetti fl-okkupazzjoni tal-fond *ai termini* tal-artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet.

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

Rat l-affidavits;

Semgħet ix-xhieda;

Rat ukoll in-noti ta’ sottomissjonijiet tal-partijiet;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tal-15 ta’ Novembru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur qed jirreklama li l-konvenuti abbusivament u mingħajr qed jokkupa proprjeta’ tagħhom w allura qed jitolbu l-iżgumbrament tagħhom minnha. Il-konvenuti qed jeċċepixxu li l-attur irid l-ewwel jipprova li huwa l-proprjetarju in kwistjoni u wkoll li huma għandhom il-protezzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġjiet ta’ Malta. Ma

hemmx dubju minn dak li ngħad, allura illi din hija l-hekk imsejħa 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 intqal 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 fil-kawża fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar"** fit-23 t'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 l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi:

"... il-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 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)."

Illi għalhekk, għalkemm l-iżvilupp jidher riċenti, fil-verita', l-hekk imsejħa ***actio publiciana*** kienet ġja' ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu. Tenut kont tal-eċċezzjoni tal-konvenuti, pero' dan l-insenjament ma japplikax għall-kawża odjerna fil-konfront tal-attur.

Illi l-attur mal-att promotorju esebixxa diversi kuntratti u dokumenti oħra li jistabbilixxu mingħajr ebda dubju li huwa l-uniku proprjetarju tal-art in kwistjoni, u dan ġie wkoll konfermat mir-relazzjoni ***ex parte*** tal-perit arkitett A.I.C. Mario Cassar, esebita wkoll fl-atti. Fil-fatt dan anke l-konvenuti jafuh għaliex huma preċedentement fetħu kawża fil-konfront tal-awtriċi tiegħu (ommu) fejn talbuha tersaq għall-att t'enfitewsi skond kif jgħid l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ċitat minnhom kif spjegat fir-rikors promotur.

Illi l-unika difiża allura għall-konvenuti hija dik li jipprovdi l-artikolu 12A tal-istess Kap 158. Madankollu kif jidher mis-sentenza finali tal-Qorti Kostituzzjonali deċiża fis-7 **ta' Diċembru 2009 u li fiha l-partijiet kienu parti fil-kawża** dan l-artikolu ġie dikjarat li jilledi d-drittijiet fundamentali tal-attur (li wiret lil ommu r-rikorrenti fil-kawża) u l-istess Qorti ddikjarat nulla s-sentenza preċedenti li kienet ordnat li jsir l-att t'enfitewsi perpetwa skond l-istess Kap 158. Allura ndubbjament il-konvenuti ma jistgħux

jistrieħu fuq dik il-protezzjoni, u t-talba attriċi għandha tiġi milqugħa.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuti, u filwaqt li tastjeni li tieħu konjizzjoni tal-ewwel talba attriċi *stante* d-digriet tat-8 ta' Frar 2010, tilqa' t-tieni talba u għall-fini tal-istess talba tipprefiġġi terminu ta' erba' (4) xhur.

L-ispejjeż tal-kawża kollha jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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