MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Frar, 2014

Citazzjoni Numru. 682/2008

Il-Perit Joseph Paul Mallia, Mary Sammut, il-Perit David Mallia, it-Tabib Dottor Joseph George Mallia, Annunziata *sive* Nancy Bugelli, Henry Garrett u Jane Garrett

-vs-

Joseph Zammit u martu Eugenia Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat preżentat mill-atturi fis-7 ta’ Lulju 2008 fejn ġie premess:

Illi l-atturi huma proprjetarji ta’ parti minn kamra fi Triq ir-Ramla ta’ San Tumas, il-Bajja ta’ San Tumas, adjaċenti għas-Southern Comfort Bar, mentri l-parti l-oħra tappartjeni lill-Gvern ta’ Malta; kif aħjar deskritt fil-pjanta annessa bħala Dok.M1;

Illi reċentement, uħud mill-atturi ltaqgħu fuq il-post ma' rappreżentant tad-Dipartiment tal-Artijiet sabiex jistabbilixxu l-linja diviżorja bejn il-proprjetajiet rispettivi, liema linja diviżorja tgħaddi minn ġol-kamra msemmija, u sabu li tali kamra kienet okkupata mill-konvenut;

Illi l-konvenut allega li kellu kirja mingħand id-Dipartiment tal-Artijiet, imma rriżulta li dan mhuwiex minnu, u li l-konvenut daħal fil-kamra *de quo* illegalment u mingħajr titolu validu fil-liġi;

Illi debitament interpellat sabiex ineħħi xi xogħlijiet li kien għamel madwar il-kamra in kwistjoni u sabiex jiżgombra mill-parti tal-kamra *de quo* appartjenenti lill-atturi, il-konvenut neħħa x-xogħlijiet imsemmija, imma baqa' inadempjenti għal dak li jirrigwarda l-iżgumbrament (ara Dok.M2);

Jgħidu għalhekk il-konvenuti jew min minnhom għaliex għar-raġunijiet premessi dina l-Qorti ma għandhiex prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna:

(i) Tiddikjara illi l-konvenuti jew min minnhom qegħdin jokkupaw illegalment u abbużivament u mingħajr ebda titolu fil-Liġi l-kamra li tinsab fi Triq ir-Ramla ta' San Tumas, il-Bajja Ta' San Tumas, adjaċenti għas-Southern Comfort Bar, u / jew iktar speċifikament dik il-parti tal-istess kamra li tappartjeni lill-atturi kif aħjar muri fuq Do.M1;

(ii) Tordna lill-konvenuti jew lil min minnhom sabiex jiżgumbraw mill-istess kamra u / jew sabiex jiżgumbraw min dik il-parti tal-kamra appartenenti lill-attur murija fur Dok.M1, u dan *entro* żmien qasir u perentorju;

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti li huma minn issa nġunti in subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda tal-atturi;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Joseph u Eugenia konjuġi Zammit, preżentata fl-24 t'Ottubru 2008 fejn eċċepew:

1. Illi, l-atturi, qabel xejn, jeħtieġilhom illi jippruvaw it-titolu ta' proprjeta' minnhom vantat sal-grad rikjest mill-liġi.

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi huma nfondati kemm bħala fatt u kemm bħala dritt u dan minħabba illi essenzjalment l-atturi ma jgawdu ebda titolu validu fuq l-art jew il-kamra mertu tal-kawża, u b'hekk għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontrihom stess;

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.

Rat il-lista tax-xhieda tal-konvenuti;

Rat l-affidavits;

Semgħet il-provi;

Rat ir-rapport tal-A.I.C. Mario Cassar, nominat mill-Qorti permezz ta' digriet tas-27 t'Ottubru 2011, sabiex jirrelata dwar it-talbiet attriċi wara li jieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet tal-konvenuti;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tat-2 ta' Diċembru 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza fuq talba tad-difensur tal-atturi;

Ikkunsidrat:

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abusivament qed jokkupaw proprjeta' tagħhom u allura qed jitolbu l-iżgumbrament tagħhom minnha. Il-konvenuti qed jeċċepixxu sostanzjalment illi l-art in kwistjoni mhijiex tal-atturi; waqt il-kors tal-kawża huma kjarament sostnew li l-art proprjeta' tal-atturi ma testendix sal-ambjenti msemmija, li skont huma, hija proprjeta' tal-Gvern ta' Malta. Għalhekk din hija l-hekk imsejħa azzjoni rivendikatorja.

Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur mingħajr ebda ombra ta' dubju jrid jipprova t-titolu tiegħu – f'dan is-sens per eżempju nsibu 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 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"**, deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Mejju 1935).*

Illi għalhekk, għalkemm l-iżvilupp jidher riċenti fil-verita' l-hekk imsejħa ***actio publiciana*** kienet ġja' ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu. Dan pero' ma japplikax fil-kawża odjerna billi l-konvenuti mhux qed jeċċepixxu li għandhom titolu huma.

Illi l-atturi esebew il-kuntratti relattivi li permezz tagħhom huma akkwistaw l-proprjeta' in kwistjoni. L-attur il-Perit Mallia, jghid fl-affidavit tiegħu illi:

"Il-proprjeta' mertu tal-kawża hija parti minn kamra tal-kejl superfiċjali ta' madwar 25m^2, li għandha faċċata ta' madwar 5 metri, b'fond ta' madwar 5 metri. Din kienet oriġinarjament tan-nannu patern tiegħi Joseph Mallia; in-nannu tiegħi kien akkwista l-proprjeta' fil-bidu tas-seklu l-ieħor permezz ta' diversi kuntratti u llum hija proprjeta' tal-atturi kollha, u minnha jien għandi parti indiviża. Il-proprjeta' kollha tagħna f'dan il-fond tinkludi:

A. Għalqa ta' ċirka tlett tomniet u nofs (3 ½);

B. "The New Morning Star Bar", ġja "Morning Star Bar" u "Southern Comfort Bar"; u

C. Diversi kmamar li l-użu tagħhom hu relatat ma' l-operat tal-istess bar, inklużi kċina, toilet, stores u oħrajn.

Ngħid illi fis-26 ta' Mejju 2006 kellna laqgħa fuq il-post ma' uffiċjali tal-Lands Department minħabba d-delimitazzjoni tal-art tagħna fejn tmiss ma' l-art tal-Gvern. Dakinhar fuq il-post kien hemm ukoll Joseph Zammit, il-konvenut, li mid-diskors mal-Uffiċjali tal-Lands irriżulta li huwa ma kellu l-ebda titolu għal kamra li kien qed jokkupa u li parti minnha kienet tagħna. Dakinhar, tal-Lands, ikkonfermaw lil Zammit li l-art ta' wara l-kamra li qed jokkupa ma kenitx tal-Gvern. Joe Bugelli, it-tifel ta' kuġinti Nancy Bugelli,

dak il-ħin talab lil Zammit biex inaddaf ħajt baxx li kien bena fuq din il-parti peress li l-għalqa ta' wara il-kamra kienet tagħna.

Fid-9 ta' Ġunju 2006, eżattament fis-7:00 ta' fil-għaxija, iltqajna fuq il-post ma' Bonnici, terza persuna li kellna proċeduri anke fil-konfront tiegħu, u kien hemm jikkumpanja lil John Bonnici sieħbu Joseph Zammit. Lil Zammit għidtlu li parti mill-kamra li qiegħed jokkupa hija tagħna u quddiemu kejjilt bir-rutella u mmarkajtlu mal-ħajt fejn hija l-linja diviżorja. Zammit kien mingħalih li l-kamra in kwistjoni hija kollha tal-Gvern.

Fl-ittra bl-avukat tat-28 ta' Ġunju 2006 tlabna lil Zammit biex jgħaddi lura lilna l-parti mill-kamra li qiegħed jokkupa illegalment u li mhijiex proprjeta' tal-Gvern.

Peress li Zammit baqa' ma żgumbrax, is-sidien ftehemna li noffrulu kirja biex nippermettulu jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu fil-konfront tagħna. Għaldaqstant, permezz ta' Joe Bugelli, offrejna lil Zammit il-kirja tal-parti tal-kamra li hija tagħna għall-prezz ta' €50 fis-sena għal perjodu ta' sentejn. Iżda Zammit ma aċċettax din l-offerta u għadu jokkupa llegalment il-proprjeta' tagħna."

Illi d-dokumenti esebiti, a fol. 31 *et sequitur*, ma jħallu ebda dubju li l-atturi huma proprjetarji tal-art imsemmija fir-rikors; il-kwistjoni kienet fil-fatt sa fejn testendi din l-art.

Illi l-perit tekniku ma kellu ebda dubju fir-rapport tiegħu, a fol. 193 *et sequitur*, li l-parti kontiża hija wkoll tal-atturi u fil-fatt ikkonkluda illi kien identifika l-parti mill-kamra okkupata mill-konvenuti li għandha tiġi ntegrata mal-proprjeta' tal-atturi.

Illi l-Qorti, fuq l-iskorta ta' diversi sentenzi għalhekk ma tarax għaliex m'għandhiex tadotta u tagħmel tagħha l-konkluzjonijiet tal-espert tekniku. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fil-kawża deċiża fit-23 ta'Ġunju 1967 fl-ismijiet **"Giswarda Bugeja vs Emanuele Muscat et"**:

"... għalkemm il-Qorti mhux marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet peritali kontra l-konvinzjonijet tagħha nnifisha, u l-konklużjonijiet peritali bħal materjali istruttorji oħrajn kontrollabbli mill-ġudikant, madankollu 'il giudizio del' arte' espress mit- tekniku ma jistgħux u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta lilha mogħtija b' talba ta' nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma fil-kumpless kollu taċ-ċirkostanzi rraġonevoli."

DEĊIŻJONI
Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi b'dan li tordna lill-konvenuti biex fi żmien xahar jiżgumbraw minn dik il-parti imsemmija mill-perit tekniku fir-relazzjoni tiegħu. Il-Qorti tinnomina lill-A.I.C. Mario Cassar ġja' msemmi biex jissorvelja x-xogħlijiet neċessarji għal dan il-għan.

L-ispejjeż tal-kawża u l-eżekuzzjoni tagħha jkunu kollha a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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