MALTA

# QORTI CIVILI

# PRIM' AWLA

## ONOR. IMHALLEF

## ANNA FELICE

Seduta tal-5 ta' Gunju, 2014

Citazzjoni Numru. 173/2002/1

**Walter Mizzi, Hector Mizzi u Josette Leonardi lkoll ahwa Mizzi**

**vs**

**Joseph u Carmen konjugi Mugliette, u Dominic u Mary Anne Bartolo**

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Walter Mizzi, Hector Mizzi u Josette Leonardi li permezz taghha, wara li ppremettew illi:-

Permezz ta' att pubbliku datat 22 ta' Marzu 1964 in atti Nutar Dr. Carmelo Lia (Dok. A) Lorenzo Mizzi, llum defunt, xtara u akkwista diversi eghlieqi msejhin Ta' Naz, ix-Xghajra, Haz-Zabbar, konsistenti f'sitt (6) hbula raba' kif deskritti fl-istess att pubbliku; u

L-atturi huma werrieta universali tad-defunti missierhom Lawrence Mizzi li miet fit-3 ta' Marzu 1977 (Dok. B) u ta' ommhom Loreta Mizzi li mietet fid-19 ta' Novembru 2000 (Dok. C), u dan kif jirrizulta mill-annessi testment unica charta datat 18 ta' Gunju 1965 (Dok. D) u testment iehor datat 2 ta' Ottubru 1999 (Dok. E); u

Ad insaputa tal-atturi, l-konvenuti Mugliette bieghu u ttrasferew lill-konvenuti l-ohra Bartolo li xtraw u akkwistaw porzjon art – kif jirrizulta minn att pubbliku datata 12 ta' Frar 2001 (Dok. J) – formanti parti minn dik li kien akkwista l-imsemmi Lorenzo Mizzi, missier l-atturi llum defunt, u dan nonostante illi l-konvenuti Mugliette ma kellhom ebda titolu fil-Ligi fuq l-art in kwistjoni; u

L-art in kwistjoni hija dik indikata fil-pjanta annessa (Dok. L) indikati bhala 'A' u 'C' fl-istess pjanta tal-kejl ta' sittax punt wiehed metri kwadri (16.1mk) kif konstat mill-Perit Mario Scicluna A&CE (Dok. K); u

Il-konvenuti, ghalkemm interpellati sabiex jersqu ghar-rexizjoni tal-kuntratt jew fin-nuqqas ghal-likwidazzjoni tad-danni, baqghu inadempjenti;

Talbu lil din il-Qorti:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi z-zewg porzjonijiet art tal-kejl kumplessiv ta' madwar sittax punt wiehed metri kwadri (16.1 mk) formanti parti minn eghlieqi, maghrufa bhala ta' Naz, ix-Xghajra, Haz-Zabbar huma proprjetà esklussiva u indiviza tal-atturi.

2. Tordna li jigi rizolut il-bejgh tal-art in kwistjoni li sar bejn il-konvenuti Mugliette u l-konvenuti Bartolo permezz tal-att pubbliku fuq citat.

3. Tinnomina Nutar sabiex jippubblika l-att opportun tar-rizoluzzjoni u l-att gdid bejn l-atturi u l-konvenuti Bartolo fil-hin u post li l-istess Onorabbli Qorti joghgboha tiffissa u tinnomina kuraturi sabiex jirrapprezentaw l-eventwali kontumaci fuq l-istess att.

4. Tiddikjara l-konvenuti jew min minnhom responsabbli ghad-danni kollha sofferti mill-atturi per konsegwenza tal-fatt li sar trasferiment ta' proprjetà tal-atturi mill-konvenuti Mugliette.

5. Tillikwida d-danni sofferti mill-atturi.

6. Tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom ihallas lill-atturi s-somma ghad-danni hekk likwidati.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-ittra legali datata 19 ta' Frar 2001 kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat in-noti tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Joseph u Carmen konjugi Mugliette li in forza taghha eccepew illi:

It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, stante li l-art li huma bieghu lill-konvenuti l-ohrajn Bartolo, kienet tappartjeni indivizament lill-istess eccipjenti.

Ghalhekk, l-istess talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom.

Rat li, ghalkemm debitament notifikati il-konvenuti konjugi Bartolo ma ressqu ebda nota tal-eccezzjonijiet minkejja li l-konvenut Bartolo gieli deher ghall-kawza assistit minn difensur tieghu.

Rat it-traskrizzjonijiet tax-xhieda mismugha mill-Qorti diversament presjeduta.

Semghet xhieda viva voce.

Rat id-digriet taghha tad-9 ta' Awwissu 2007 li permezz tieghu hatret lill-Perit Arkitett Mario Cassar sabiex jiddentifika s-siti ta din il-kawza u dan b'referenza ghall-pjanti esibiti in atti.

Rat ir-relazzjoni tal-fuq imsemmi perit tekniku minnu konfermata bil-gurament fil-31 ta' Jannar 2008 (fol. 133).

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat illi permezz din il-kawza l-atturi qed jitolbu minn din il-Qorti dikjarazzjoni li zewg porzjonijiet zghar ta' art fix-Xaghjra, Haz-Zabbar li nbieghu mill-konvenuti Mugliette lill-konvenuti Bartolo huma proprjetà taghhom. Minbarra li qed jitolbu t-thassir tal-kuntratt, qed jitolbu wkoll danni. Il-konvenuti Mugliette isostnu li l-proprjetà *de quo* kienet taghhom indivizament u setghu jittrasferiha.

Il-principji guridici regolatorji ta' azzjoni ta' din ix-xorta, *actio rei vindicatoria* huma ben noti. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghad-decizjoni Bartolo vs Xerri (31 ta' Jannar 2013) kif ukoll Deguara vs Borg (25 ta' Marzu 2013). Il-Qorti tal-Appell fil-kawza Testaferrata et vs. Said et (1 ta' Lulju 2005) fejn il-Qorti rriteniet:

*"attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun*

*kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut".*

*"l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. (**Nazzareno James et v. Mario Montesin** et PA 27/03/2001)."*

Il-Qorti f'dik il-kawza kkwotat inoltre is-sentenza fil-kawza Spiteri vs Baldacchino (9 ta' Frar 2001) fejn gie ritenut illi:

*"Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjetà, il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il- prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess."*

Fil-kawza Aquilina vs Piscopo (Prim Awla 24 ta' Ottubru 2003) kien gie deciz ukoll illi:

*"Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art "gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet." Fl- istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-*

*kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina."*

Fil-kaz in ezami il-Qorti fliet minuzzjozament id-dokumenti esibiti u minnhom jirrizulta illi missier l-atturi odjerni kien akkwista permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia, minghand certu Carmelo Debono, dan fit-22 ta' Marzu 1964 (ara dok. a fol. 5)  Carmelo Debono kien xtara minghand Dun Giuseppe Grech fit-23 ta' Lulju 1943.  Il-provenjenza ta' din il-proprjetà hija ritraccata definittivament pemezz ta' kuntratti (kollha esibiti in atti a fol. 78 et seq) u dan sal-1988.

Fil-fuq imsemmi kuntratt tal-1964, l-art hija deskritta bhala li "tmiss ma' Church Street u in parti ma' btiehi ta' mezzannini, kif ukoll ma btiehi ta' mezzanini bil-bieb ghal Xaghjra Beach". Fl-istess kuntratt l-art hija deskritta bhala li tmiss ma' proprjetà ta' Espedito Mugliette, aventi kawza tar-rikorrenti.

Espedito Mugliette kien akkwista l-proprjetà tieghu fl-1948 u f'dak il-kuntest, l-art giet deskritta bhala konfinanti ma' beni ta' Carmelo Debono, (ara dok. ZZZ2) aventi causa tal-atturi.

Il-Qorti tinnota wkoll illi l-kuntratti kollha relevanti f'din il-kawza gew kollha esibiti mill-atturi, inkluz il-kuntratti tal-akkwisti tal-konvenuti.

Il-kuntratti esibiti mill-atturi inkludew pjanti li juru l-proprjetà in kwistjoni.  Il-Perit Mario Scicluna inkarigat ex parte mill-attur, kejjel u identifika l-art mertu ta' din il-kawza in relazzjoni mal-pjanti annessi mad-diversi kuntratti.  L-identifikazzjoni tal-

proprjetà li qed tigi rivendikata giet inekwivokabbilment konfermata mill-perit arkitett mahtur ghal dan l-iskop minn din il-Qorti. (ara relazzjoni a fol. 133).

Applikati l-principji regolatorji fuq elenkati ghall-fattispecie ta' din il-kawza, din il-Qorti tqis li l-atturi rnexxielhom jippruvaw it-titolu taghhom, u dan minghajr dubju.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom, il-konvenuti Mugliette donnhom qed jibbazaw il-jedd taghhom fuq xi forma ta' possess ghal zmien twil. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghal fuq citat bran mis-sentenza Spiteri vs Baldacchino.

L-atturi qeghdin jitolbu wkoll dikjarazzjoni li bl-azzjoni tal-konvenuti huma sofrew danni. Ma ngabet ebda prova ta' dan u ghalhekk it-talbiet kollha rigwardanti danni qed jigu michuda anki minhabba l-fatt li l-Qorti qeghda tordna r-rizoluzzjoni tal-kuntratt li sar bejn il-konvenuti.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-ecezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' l-ewwel talba tal-atturi kif dedotta; tilqa' t-tieni talba; tilqa' t-tielet talba u tahtar in-Nutar Ritienne Bugeja biex tippubblika l-att relattiv nhar is-26 ta' Gunju 2014 fil-11.00am fil-bini tal-Qorti. Tahtar ukoll lill-Avukat Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att; tichad ir-raba', hames u sitt talba.

L-ispejjez tal-kawza hlief ghal parti wahda minn ghaxra, jithallsu mill-konvenuti konjugi Mugliette u konjugi Bartolo in solidum bejniethom.

## < Sentenza Finali >

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