MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

Seduta tad-29 ta' Jannar, 2015

Citazzjoni Numru. 1042/2013

Igino Trapani Galea Feriol (ID 647842M), Dorothy Trapani Galea (ID 766332M), Perit Nicholas Bianchi (ID 528860M), u l-istess Perit Nicholas Bianchi bhala mandatarju ta' Colin Huber (MTIT887726204), Christopher Huber (MTIT887726006) u John Huber (MTIT887726105), Andre Bianchi (ID 629462M), Anna-Maria Tabone Bianchi (ID 383667M), Bettina Azzopardi (ID 289372M), Baroncino Michael Trapani Galea Feriol (ID 103774M), Greta Apap Bologna (ID 140077M), Paul Trapani Galea Feriol (ID 345180M) u Nicholas Trapani Galea Feriol (ID 417282M)

vs

Joseph Azzopardi (ID 386443M)

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta’ Igino Trapani Galea Feriol et datat il-1 ta’ Novembru 2013 fejn bir-rispett u bil-gurament u kkonfermat mill-Perit Nicholas Bianchi (ID 528860M) espona: -

IIli huma l-proprjetarji ta' porzjoni raba' maghrufa bhala Ta' Zenni sive Ta' Wizini sive Ta' Poggi fil-limiti ta' H'Attard liema proprjeta' hija indikata fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dokument A.

Illi l-intimat qieghed jokkupa l-istess proprjeta' minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi permezz ta' ittra ufficjali tal-4 ta' Lulju 2013 l-esponenti intimaw lill-intimat sabiex jizgombra mill-istess proprjeta' izda huwa baqa' inadempjenti.

Illi l-esponenti jiddikjara illi ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi illi fil-fehma tieghu l-intimat m'ghandu l-ebda eccezzjonijiet validi xi jressaq.

Ghaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddeciedi l-kawza bid-dispensa tas-smigh *a tenur* tal-Artikolu 167 tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-intimat m'ghandu l-ebda titolu validu sabiex jibqa' in okkupazzjoni tal-proprjeta' fuq imsemmija u konsegwentement tordna l-izgumbrament tal-istess intimat mill-istess proprjeta' fi zmien qasir perentorju li jigi hekk lilu prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-intimat li minn issa huwa ngunt ghas-subizzjoni u b'rizerva ghal kwalsijasi azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-12 ta' Dicembru 2013.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Azzopardi ta' karta ta' l-identita' numru 385443(M) datata 13 ta' Marzu 2014 (fol 14) fejn espona bil-qima u bil-ġurament tiegħu kkonferma :

1. Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

2. Illi ma hux minnu li l-intimat qieghed jokkupa l-istess propjeta' minghajr ebda titolu validu fil-ligi u dan peress li l-esponenti ilu jghix fil-fond mertu ta' din il-kawza flimkien ma' martu u wliedu ghal zmien li jeccedi t-tletin sena fil-fatt f'din l-istess art huwa ghandu d-dar residenzjali tieghu li ilu jghix fiha. Ghalhekk f'dan il-kaz l-intimat kiseb il-propjeta' mertu ta' din il-kawza *ai termini* ta' l-Artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost l-azzjoni odjerna hija ghalhekk preskritta *ai terimini* ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili u dan peress li l-esponenti ilu jirresjedi u jipposjedi l-art mertu ta' din il-kawza ghal iktar minn tletin sena;

4. Illi ghalhekk f'kull kaz l-esponenti ghandu l-propjeta' bis-sahha ta' l-Artikolu 2107(1) tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi hu kellu l-pussess kontinwu, mhux miksur; pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghal aktar minn tletin sena;

5. Salv eccezzjonijiet ohra;

Bl-ispejjez kontra l-atturi li minn issa qed jigu ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma quddiem din il-Qorti kif presjeduta fejn fl-ahhar verbal tas-16 ta’ Dicembru 2014 meta ssejhet il-kawza deher Dr Peter Borg Costanzi ghar-rikorrenti, prezenti l-Perit Nicholas Bianchi. Rat in-nota ta’ rinunzja ta’ Dr Caroline Farrugia fejn irrinunzjat ghall-patrocinju tal-intimat. Xehed il-Perit Nicholas Bianchi liema xhieda giet registrata fuq is-sistema eletronika. Dr Borg Costanzi

ddikjara li ma fadallux provi aktar. Il-Qorti ddikjarat li l-provi tal-konvenut huma maghluqin. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghad-29 ta' Jannar 2015.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawza ghall-izgumbrament minn ghalqa, proprjeta' tal-atturi, billi jghidu li l-intimat qed jokkupaha minghajr titlu skont il-Ligi.

L-intimat eccepixxa titlu a tenur tal-artiklu 2140(1) tal-Kodici Civili, kif ukoll il-preskrizzjoni tal-azzjoni abbazi tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili. Jghid ghaldaqstant li hu igawdi l-proprjeta' in mertu bis-sahha tal-artiklu 2107(1) tal-Kap. 16 tal-Kodici Civili.

Konsiderazzjoni ta' Dritt

Illi inghataw tlett eccezzjonijiet f'din il-kawza li hija essenzjalment kawza rivendikatorja. L-ewwel eccezzjoni hija fis-sens li l-konvenut akkwista titlu bit-trapass taz-zmien a tenur tal-artikolu **2140(1)** tal-Kodici Civili, it-tieni hija l-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni skont l-artikolu **2143** tal-Kodici Civili u fit-tielet lok jeccepixxi t-titlu ta' preskrizzjoni akkwizittiva abbazi tal-artikolu **2107 (1)** tal-Kodici Civili.

L-artikolu **2140 jiddisponi** "*(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha."*

L-artikolu 2143 jiddisponi: "*L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."*

L-artikolu 2107 jiddisponi: "(*1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi."*

<u>Actio Rei Vindicatoria</u>

Illi l-azzjoni attrici hija l-*actio rei vendicatoria* u din hija azzjoni ta' indoli petitorja li tippresupponi t-titlu ta' proprjeta' (**"Guzeppi Debattista vs Giuseppe Massa"** P.A. - 25 ta' Gunju 1935) u f'dan il-kuntest jinghad li jirrizulta li f'dawn l-ahhar snin il-gurisprudenza taffew u mmitigaw dik ir-rigidita' u assolutezza li qabel kienet tigi rikjesta fi proceduri ta' din ix-xorta fejn il-grad ta' prova kien tant rigoruz ghal min jipproponi l-azzjoni li l-prova mitluba minnu kienet tissejjah bhala *prova diabolica*. Maz-zmien dahlet il-possibilita', fil-kazi kongruwi, ta' l-introduzzjoni ta' l-*actio publiciana* msejsa fuq id-duttrina ta' "l-ahjar" jew "l-aqwa" prova fejn ikun hemm zewg pretensjonijiet, bit-tnejn jikkompetu bejniethom dwar it-titlu.

Madanakollu ghalkemm f'azzjoni ta' din in-natura, jenhtieg li l-attur jipprova t-titlu tieghu, m'ghandux ghalfejn jressaq il-prova tan-nuqqas ta'

titlu tal-konvenut. Da parti tieghu ghalkemm hu pacifiku li l-konvenut m'ghandu ghalfejn jressaq l-ebda prova, ghal din ir-regola hemm eccezzjoni "*sakemm huwa stess ma jgibx il-quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih" (ara* ***Nazzareno James et vs Mario Montesin et*** *Prim' Awla 27 ta' Marzu 2001).*

Dawn il-principji gew enunzjati fis-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fl-ismijiet **"Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppe Said et"** deciza fl-1 ta' Lulju 2005 u li ghalihom din il-Qorti taghmel riferenza shiha.

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-konvenut akkampa ruhu fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta' in mertu kienet giet validament akkwistata skont il-Ligi, senjatament *ai termini* tal-artikolu 2140(1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

'Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhhu semplicement bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta', 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.' (Ara Koll. Vol VII p267; XXXII- 1-735; XXXLVI – II 530; XLVI – 1 – 619)'. Ara wkoll is-*sentenza* ***Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et****, deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Jannar 2005,* **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger –** Qorti ta' l-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001)"; u **Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo** - deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, 24 ta' Ottubru 2003)

<u>Prova ta' Titlu</u>

Illi l-Qorti tibda biex tosserva li l-prova tat-titlu tal-atturi fil-kaz odjern hija xotta in kwantu li din il-Qorti ghandha biss il-konferma mahlufa tar-rikors guramentat kif ukoll ix-xhieda ta' wiehed mill-atturi, il-Perit Nicholas Bianchi, moghtija *viva voce* quddiem din il-Qorti. L-art in kwistjoni hija delinejata fuq pjanta annessa mar-rikors guramentat a fol. 7 tal-process. **Il-Perit Bianchi** xehed li fil-mori tal-kawza kellu diversi laqghat mal-ulied tal-konvenut u ma’ martu. Wara li rega' kkonferma l-kontenut tar-rikors guramentat qal hekk:

"... jiena kont qed nitratta maz-zewg ulied, zewg subien; il-mama` taghhom li ghandha forsi (ma nafx) bejn sittin u sebghin sena ilha hemm ghomorha kollu mid-dehra. Ikkonoxxietna u carament qalet – “din il-linja taghkom; taghkom sa hawn hekk jasal.” Jigifieri ma kien hemm l-ebda argument fuq it-titolu meta mort fil-post u iddiskutejt maghhom."

Fic-cirkostanzi tal-kaz partikolari li ghandha quddiemha, din il-Qorti m'ghandhiex ghalfejn tmur *oltre*, Ikkonsidrat li l-konvenut kellu jibda jressaq il-provi tieghu sa mis-27 ta' Marzu 2013 izda baqa' ma ghamel xejn. Fis-seduta tal-4 ta' Novembru 2014 din il-Qorti iffissat seduta ghas-16 ta' Dicembru 2014 biex jaghlaq il-provi u fin-nuqqas tiddikjara l-provi tieghu maghluqa. Effettivament il-konvenut ma ipprezentax ruhu fis-seduta msemmija u lanqas ma ressaq l-ebda prova. Jirrizulta wkoll li l-avukat tieghu kienet ittentat diversi drabi biex tikkomunika mieghu izda minghajr l-ebda ezitu kif jidher mill-kopji esebiti man-nota ta' rinunzja taghha.(fol 22,23)

Ta' rilevanza huwa dak ritenut fil-kawza "**Abela v. Zammit"** moghtija fis-16 ta’ Mejju 1961, (Kollezz Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: *‘Jekk l-istess*

citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta' proprjeta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji reus in excipiendo fit actor, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum.'

Ghaldastant u fid-dawl tal-premess, din il-Qorti ser tghaddi biex tilqa' t-talbiet attrici.

III. <u>KONKLUZJONI.</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi**, billi fil-waqt li **Tichad** l-eccezzjonijiet tal-intimat, tiddisponi mit-talbiet attrici skont dan li gej:-

1. **Tichad l-ewwel talba**.

2. **Tilqa' it-tieni talba** u tiddikjara li l-intimat m'ghandu l-ebda titolu validu sabiex jibqa' in okkupazzjoni tal-proprjeta' ossia porzjoni raba' maghrufa bhala Ta' Zenni *sive* Ta' Wizini *sive* Ta' Poggi fil-limiti ta' H'Attard kif murija fuq il-pjanta esebita a fol. 7 tal-process u mmarkata bhala **Dokument A** u konsegwentement tordna lill-intimat sabiex fiz-zmien perentorju ta' xahar millum jizgumbra mill-istess proprjeta'.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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