FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM l-Erbgħa, 11 ta' Jannar, 2017

Kawża Nru 46

Rik. Nru. 516/14JRM

SOĊJETA' FILARMONIKA *SIĠĠIEWI FESTIVAL BAND & SOCIAL CLUB*

vs

Emanuel **BONELLO** u martu Giorgina Bonello

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Maħluf imressaq fis-16 ta' Ġunju, 2014, li bih u għar-raġunijiet hemm imfissra, s-Soċjeta' Filarmonika attriċi talbet li din il-Qorti (i) tiddikjara u tiddeċiedi, jekk hemm bżonn billi taħtar periti għal dan il-għan, illi l-arja li tiġi fuq is-saqaf oriġinali tal-fond tal-imħarrkin bin-numru wieħed u sittin (61) fi Pjazza San Nikola, fis-Siġġiewi, u li kien jasal sa taħt il-livell miżbugħ bl-abjad fir-ritratt mehmuż bħala Dok A u mmarkat bl-isfar fid-dokument mehmuż u immarkat bħala Dok B, jew indikazzjoni aktar preċiża li tirriżulta fil-mori tal-kawża, qatt ma kienet tagħmel parti mill-fond miżmum mill-imħarrkin, iżda parti mid-dar bin-numru tnejn u sittin (62), Pjazza San Nikola, fis-Siġġiewi, u għalhekk huwa ġid tas-soċjeta` attriċi; (ii) tiddikjara u tiddeċiedi, ukoll jekk meħtieġ bil-ħidma ta'

perit minnha maħtur, illi l-faċċata relattiva murija bl-isfar fid-dokument mehmuż u mmarkat bħala Dok B jew indikazzjoni aktar preċiża li tirriżulta fil-mori tal-kawża, hija parti mid-dar bin-numru tnejn u sittin (62), Pjazza San Nikola, fis-Siġġiewi, u għalhekk tagħmel mill-ġid tal-istess soċjeta` attriċi; (iii) tordna u tikkundanna lill-imħarrkin sabiex, fiż-żmien qasir li jogħġobha tiffissalhom, jerġgħu jbaxxu s-saqaf tal-fond tagħhom bin-numru wieħed u sittin (61) fi Pjazza San Nikola, fis-Siġġiewi, għall-istat oriġinali tiegħu billi jerġgħu jibnu s-saqaf fil-livell li kien qabel, taħt id-direzzjoni ta' perit arkitett hekk maħtur minnha; (iv) f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak lilhom ordnat fiż-żmien lilhom mogħti, tawtorizza lis-soċjeta` attriċi sabiex terġa' tbaxxi s-saqaf tal-fond bin-numru wieħed u sittin (61) fi Pjazza San Nikola, fis-Siġġiewi għall-istat oriġinali tiegħu bi spejjeż għall-imħarrkin u taħt id-direzzjoni tal-perit arkitett hekk maħtur; u (v) tawtorizza wkoll lis-soċjeta` attriċi sabiex tirreġistra fir-Reġistru Pubbliku s-sentenza eventwali mogħtija minn dina l-Onorabbli Qorti. Talbu wkoll l-ispejjeż;

Rat id-digriet tagħha tat-30 ta' Ġunju, 2014[1], li bih ordnat in-notifika lill-imħarrkin u tat direttivi lis-soċjeta` attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Tweġiba Maħlufa mressqa fl-4 ta' Awwissu, 2014, li biha l-imħarrkin laqgħu għall-azzjoni attriċi fil-mertu billi ċaħdu l-allegazzjonijiet kollha tal-atturi. Qalu li l-post tagħhom f'numru wieħed u sittin (61) Pjazza San Nikola kisbuh bil-jeddijiet u bil-pertinenzi kollha tiegħu kif imfissra fil-kuntratt tal-kisba minnhom tal-istess post u xtrawh *tale quale*, bla ma għamlu bidliet fih kemm ilu għandhom. Jiċħdu l-pretensjonijiet tas-soċjeta' attriċi u jgħidu li mhumiex għalhekk il-kontradittur leġittimi tal-azzjoni attriċi;

Rat in-noti tas-soċjeta` attriċi mressqin fl-14 ta' Ottubru, 2014[2], bix-xhieda b'affidavit ta' rappreżentant tas-soċjeta' attriċi u bid-dokumenti mehmużin magħhom;

Rat id-digriet tagħha tal-5 ta' Novembru 2014[3] li bih ħatret lill-Avukat Maria Dolores Gauċi bħala Assistent Ġudizzjarju sabiex tisma' il-provi tal-partijiet;

Rat ix-xhieda mismugħa mill-Assistent Ġudizzjarju;

Rat in-nota tal-imħarrek imressqa fl-1 ta' Lulju, 2015[4], b'dokumenti mehmużin magħha;

[1] Paġ 29 tal-proċess
[2] Paġġ 36 sa 61 tal-proċess
[3] Paġ 64 tal-proċess

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Jannar, 2016[5], illi bih iddikjarat magħluq l-istadju tal-ġbir tal-provi u tat lill-partijiet żmien sabiex iressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tas-soċjeta` attriċi mressqa fil-21 ta' Marzu, 2016[6];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-imħarrkin imressqa fit-13 ta' Mejju, 2016[7];

Semgħet it-trattazzjoni ulterjuri tal-avukati tal-partijiet;

Rat id-digriet tagħha tat-2 ta' Ġunju 2016[8] li bih ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' rivendika. Is-Soċjeta' Filarmonika attriċi (minn issa 'l hemm imsejħa "is-Soċjeta'") tgħid li strixxa arja li tinsab fuq il-post tal-imħarrkin tappartjeni lilha. Tgħid li meta l-imħarrkin (jew l-awturi tagħhom fit-titolu) waqqgħu s-saqaf tad-dar tagħhom, inqdew bl-istrixxa ta' arja li tagħmel mill-ġid tal-każin sede tas-Soċjeta' u inkorporawha mad-dar tagħhom mingħajr ir-rieda tal-istess Soċjeta'. Minkejja li s-Soċjeta' talbithom b'ittra uffiċjali biex ireġġgħu kollox lura kif kien qabel, l-imħarrkin webbsu rashom u ma wettqux dak lilhom mitlub. Is-Soċjeta' issa trid li l-Qorti ssib li l-arja meħuda kienet u hija parti minn ġidha u li tordna lill-imħarrkin biex jagħmlu x-xogħlijiet strutturali meħtieġa fid-dar tagħhom biex l-arja tintraddilha lura. F'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dan fiż-żmien li jingħatalhom, is-Soċjeta' trid li titħalla tagħmel kulma huwa meħtieġ bi spejjeż għall-imħarrkin u taħt is-sorveljanza ta' perit minnha maħtur;

Illi għal din l-azzjoni l-imħarrkin laqgħu billi ċaħdu l-allegazzjonijiet kollha tas-Soċjeta'. Qalu li l-post tagħhom f'numru wieħed u sittin (61) Pjazza San Nikola kisbuh bil-jeddijiet u bil-pertinenzi kollha tiegħu kif imfissra fil-kuntratt tal-kisba minnhom tal-istess post u xtrawh *tale quale*, bla ma għamlu bidliet fih kemm ilu għandhom. Qalu wkoll li, minħabba f'hekk, lanqas huma l-kontradditturi leġittimi tal-azzjoni attriċi;

---

[4] Paġġ 115 sa 120 tal-proċess
[5] Paġ 162 tal-proċess
[6] Paġġ 163 sa 169 tal-proċess
[7] Paġġ 172 sa 176 tal-proċess
[8] Paġ 179 tal-proċess

Illi għal dak li jirrigwarda l-fatti tal-każ, mill-atti tal-kawża joħroġ li bis-saħħa ta' kuntratt tat-2 ta' Frar, 1993, fl-atti tan-Nutar Philip Said[9], is-Soċjeta` hija sid tal-fond numru 62 Pjazza San Nikola, fis-Siġġiewi, li huwa magħmul minn terran u t-tieni sular. Kisbitu mingħand Cecilia mart Anthony Cassar (bint il-mejtin Nikola Schembri u Tereża mwielda Schembri), u dan taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hemm imfissra. It-tieni sular tal-imsemmi fond jibqa' sejjer fuq l-arja tal-fond numru 61 li huwa ġid li l-imħarrkin kisbu bis-saħħa ta' kuntratt tal-20 ta' Settembru, 1994[10], fl-atti tal-istess Nutar. Il-ġid tal-imħarrkin jinstab fil-livell tal-ewwel sular fuq in-naħa tax-xellug tal-livell tal-ewwel sular tal-fond tas-Soċjeta';

Illi bis-saħħa ta' kuntratt tat-23 ta' Diċembru, 1952[11], fl-atti tan-Nutar Nikola Said, waħda Maria Delia biegħet lil wieħed Giuseppe Schembri "*żewġt ikmamar kontigwi u komunikati ma' xulxin wżati bħala ħanut, sottoposti għad-dar tal-venditriċi*" mill-post numru wieħed u sittin (61) li qabel kien iġib in-numru sebgħa u ħamsin (57) fi Pjazza San Nikola. Il-bejjiegħa kienet sidt il-post li llum huwa tas-Soċjeta' u l-kmamar li biegħet lil Schembri ġew għandha mill-wirt ta' ommha;

Illi dakinhar ukoll, l-imsemmija Maria Delia u ħuha Alfredo, dehru fuq kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Nicola Said[12], li bih u taħt il-patti u l-kundizzjonijiet hem imsemmija taw eżekuzzjoni għall-ftehim li kien sar bejniethom, u biegħu lil wieħed Nikola Schembri il-post numru 62/63 fi Pjazza San Nikola (li qabel kien iġib in-numri 58 u 59);

Illi fl-imsemmi kuntratt jingħad li l-imsemmi fond kien, f'biċċa minnu, sovrappost għall-fond (bin-numru 61) miksub minn Giuseppe Schembri. L-imsemmi post numru 62/63 kien qiegħed jinbiegħ bl-arja tal-bjut kollha tiegħu minbarra l-arja tas-sala li tiġi eżatt fuq id-daħla tal-bieb numru 62 u tal-kamra tal-ġenb bin-numru 63. Il-bejjiegħ Alfredo Delia kien is-sid tal-post bin-numru 64, li miegħu l-post bin-numri 62/63 kellu xi ambjenti komuni – bħall-bir u l-fossa. B'dak il-kuntratt, il-bejjiegħ Alfredo Delia biegħ lil Nikola Schembri l-arja tal-bejt tas-sala tal-post 62/63. Nikola Schembri kien missier Cecilia Cassar li mingħandha s-Soċjeta' xtrat il-każin tagħha bin-numri 62/63 fi Pjazza San Nikola;

Illi għal xi żmien, bejn is-saqaf tal-post numru 61 u s-sular ta' fuqu tal-post numru 62 kien hemm medda ta' arja mrewħa m'ogħla disgħin

[9] Dok "E", f'paġġ. 18 – 22 tal-proċess
[10] Dok "Ċ", f'paġġ. 12 – 4 tal-proċess
[11] Dok "A", f'paġġ. 6 u 7 tal-proċess
[12] Dok "D", f'paġġ. 15 – 7 tal-proċess

ċentimetri (90ċm)[13] li tħalliet wara li nbena mill-ġdid dan il-post tal-aħħar bi kmamar ogħla u bla ma ntmess is-saqaf tal-post bin-numru 61[14];

Illi bis-saħħa ta' kuntratt tal-25 ta' Jannar,1990[15], fl-atti tan-Nutar Philip Said, ulied l-imsemmi Giuseppe Schembri (wara mewtu) biegħu lil Philip u Carmen miżżewġin Pisani "*ż-żewġt ikmamar kontigwi u komunikati ma' xulxin ġia` użati bħala ħanut, sottoposti għad-dar viċina ta' Anthony Cassar*" bin-numru 61;

Illi bis-saħħa ta' kitba privata tad-29 ta' Jannar,1990[16], sar ftehim li bih Cecilia Cassar "*tagħti d-dritt*" lill-miżżewġin Pisani biex ineħħu s-saqaf u l-wisgħa żejjed tal-ħajt tal-fond 61 u "*tingħalaq il-ġus tat-tieqa li hemm tagħti għad-dar numru 62*" u dan sar bil-korrispettiv ta' elf u ħames mitt Lira Maltin (Lm 1,500);

Illi fit-3 ta' Ottubru, 1990, inħareġ permess tal-bini lil Philip Pisani biex jagħmel tibdiliet minn barra u minn ġewwa fl-istess fond.[17] It-talba kienet sabiex "*il-bieb u t-tieqa eżistenti isiru bieb wieħed kif muri fil-pjanta*".[18] Fir-ritratti li jidhru fl-istess applikazzjoni, l-ewwel sular tal-fond numru 62 (ġid tas-Soċjeta') jidher miżbugħ bl-abjad jew kulur ċar ieħor. It-tibjida tibqa' sejra sa fuq il-bieb u t-tieqa tal-fond numru 61, b'għoli ta' żewġ filati, u fil-filata ta' fuq, fuq ix-xellug int u tħares lejn il-faċċata, hemm ventilatur.[19] Il-faċċata madwar il-bieb u t-tieqa tal-fond 61 ma kinux miżbugħin;

Illi fit-twettiq tax-xogħlijiet li kien talab li jagħmel, Philip Pisani neħħa s-saqaf tal-post u b'hekk żied iż-żewġ filati sovrastanti l-bejt l-antik mal-istess post. Minbarra dan, fetaħ rewwieħa li tiġi bejn il-bieb tal-fond 61 u d-daħla ewlenija tal-każin sede tas-Soċjeta'[20];

Illi b'kuntratt tal-20 ta' Settembru, 1994[21], fl-atti tan-Nutar il-miżżewġin Pisani biegħu lill-imħarrkin miżżewġin Bonello l-fond bin-numru 61 "*sottopost għal proprjeta` tal-Każin Siggiewi Brass Band and Social Club*", bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm miftehma. L-imħarrkin jużaw il-post miksub minnhom bħala "*confectionery*"[22] iżda qabel kien jintuża bħala ħanut ta' parrukkier[23];

[13] Xhieda ta' Philip Pisani u ta' Cecilia Cassar f'paġġ. 136 u 151 tal-proċess
[14] Xhieda ta' Ewsebio Buħaġiar f'paġ. 37 tal-proċess
[15] Dok "B", f'paġġ. 8 sa 11 tal-proċess
[16] Dok f'paġ. 120 tal-proċess
[17] Dok "J" f'paġ. 39 tal-proċess
[18] Dok "OM", f'paġ 75 tal-proċess
[19] Paġ. 76 tal-proċess
[20] Dok "Ġ", f'paġ. 24 tal-proċess
[21] Atti Nutar Philip Said, Dok "Ċ" f'paġ. 12 tal-proċess
[22] Affidavit ta' Eusebio Buħaġiar f'paġ. 37 tal-proċess
[23] Dok "EM03", f'paġ. 119 tal-proċess

Illi fit-28 ta' Ottubru, 2013[24], is-Soċjeta' bagħtet ittra uffiċjali lill-imħarrkin miżżewġin Bonello biex titlobhom biex fi żmien xahar, jerġgħu jbaxxu s-saqaf tal-post tagħhom għal dak l-għoli li kien sa qabel ma Pisani kienu għamlu x-xogħlijiet imsemmija ta' tneħħija tas-saqaf li kien hemm qabel u tal-ħitan ta' ġewwa;

Illi s-Soċjeta' fetħet din il-kawża fis-16 ta' Ġunju, 2014;

Illi għal dak li jirrigwarda l-kunsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbuta mal-każ, jibda biex jingħad li dik tas-Soċjeta' hija azzjoni ta' rivendika;

Illi, kif inhu magħruf u aċċettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in pari causa melior est conditio possidentis[25]. Mhuwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat m'huwiex tal-imħarrek[26] u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titolu tal-parti rivendikanti, dan imur favur il-parti mħarrka[27]. Min-naħa l-oħra, l-imħarrek m'għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih[28], f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant[29];

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina jifhmu dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi mingħand persuna għal għand oħra[30]. Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma

[24] Dok "Ħ",f'paġġ. 25 – 8 tal-proċess
[25] App. Ċiv. **25.6.1945**, fil-kawża fl-ismijiet ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.272**)
[26] App. Ċiv. **12.2.1936** fil-kawża fl-ismijiet ***Curmi et noe vs Depiro et*** (Kollezz. Vol: **XXIX.i.475**); u App. Ċiv. **6.7.1993** fil-kawża fl-ismijiet ***Simpson noe vs Borġ*** (Kollez. Vol: **LXXVII.ii.310**)
[27] P.A. PS **27.6.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Ernest Borġ Grech et vs Francis Żammit et***
[28] App. Ċiv.**21.1.1946**, fil-kawża fl-ismijiet ***Agius noe vs Ġenovese et*** (Kollezz. Vol: **XXXII.i.735**) u l- oħra P.A. **17.3.1961**, fil-kawża fl-ismijiet ***Ellul et vs Ellul et*** (Kollezz. Vol.: **XLV.ii.586**)
[29] App. Ċiv. **5.10.2001** fil-kawża fl-ismijiet ***Nancy Manġion et vs Albert Beżżina Wettinger***
[30] Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9[a] Ediz. (1975), 29 pp 71 *et. seq.*

qatt ikun ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ[31];

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka[32]. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-*actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes*. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' ġid minn idejn ħaddieħor[33]. B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi[34];

Illi mill-provi mressqa ħareġ li, oriġinarjament, il-fondi li llum jinsabu f'idejn il-partijiet, kienu ta' sid wieħed, li biegħethom b'żewġ kuntratti separati fl-istess jum. L-ewwel biegħet il-fond 61 imbagħad il-fond 62. Il-partijiet fil-kawża llum ma kinux ix-xerrejja oriġinali tal-bejjiegħa komuni, imma maż-żmien xtraw ġidhom mingħand min kien xtara mingħand is-sid komuni. Meta Maria Delia – s-sid taż-żewġ postijiet – biegħet iż-żewġ fondi lill-awturi tat-titolu tal-partijiet tal-lum, iż-żewġ postijiet kienu diġa jinsabu fl-istat li kienu qabel ma' Philip u Carmen Pisani kienu għamlu l-bidliet strutturali li talbu fis-snin disgħin tas-seklu l-ieħor u qabel ma l-imħarrkin u s-Soċjeta' kienu kisbu l-ġid rispettiv tagħhom;

Illi l-fond 61 inbiegħ bħala sottopost għall-fond 62. Is-saqaf ta' bejniethom kien żewġ filati iktar baxx milli huwa llum. Nicola Schembri, meta għamel xogħol ta' rikostruzzjoni fil-fond 62 (li llum huwa s-sedi tas-Soċjeta'), għamel art ġdida żewġ jew tliet filati ogħla mill-bejt tal-fond 61 li kien hemm dak iż-żmien. Meta sar il-bejgħ oriġinali lil Giuseppe Schembri, il-fond 61 kien jestendi sal-livell tal-bejt oriġinali tal-fond 61 u hekk baqa' sakemm il-werrieta ta' Giuseppe Schembri biegħuh lill-miżżewġin Pisani (li mingħandhom l-imħarrkin kisbu t-titolu għall-post tagħhom). Dawn tal-aħħar, meta għamlu l-kitba ma' Cecilia Cassar (li

---

[31] Ara, per eżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f' Maġ (Għ) AE **8.6.2010** fil-kawża fl-ismijiet ***Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et*** (appellata)
[32] P.A. **14.5.1935** fil-kawża fl-ismijiet ***Fenech et vs Debono et*** (Kollez. Vol: **XXIX.ii.488**); u App. Ċiv. **27.2.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Anna Cassar vs Carmela Stafraċe et***
[33] Ara, per eżempju, App. Ċiv. **12.12.2002** fil-kawża fl-ismijiet ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** u P.A. TM **9.10.2003** fil-kawża fl-ismijiet ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*** għal espożizzjoni ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża
[34] Ara, f'dan is-sens App. Ċiv. **16.5.1962** fil-kawża fl-ismijiet ***Abela vs Żammit*** (Kollez. Vol: **XLVI.i.619**)

kienet sidt il-post li mbagħad inbiegħ lis-Soċjeta') dwar l-għeluq tar-rewwieħa u ħallsuha l-kumpens, kienu qegħdin jirrikonoxxu li l-ispazju ta' fuq il-bejt l-antik li neħħew ma kienx tagħhom. Li kieku tabilħaqq dik il-medda kienet tagħhom ma kien ikollhom l-ebda bżonn li jiftiehmu mas-sid tal-post ta' fuqhom. Permezz tal-imsemmija kitba, fehmu li kienu qegħdin jixtru din il-medda iżda kitba privata ma sservix biex wieħed jikseb jeddijiet fi jew fuq immobbli u lanqas biex jitneħħew servitu'. Kitba bħal dik m'għandha l-ebda effett legali għax kif inhu magħruf sewwa u kif trid il-liġi, it-trasferiment ta' ġid immobbli jinħtieġ att pubbliku biex ikun jgħodd u jħalli l-effetti tiegħu;

Illi l-Qorti tista' ssemmi ċirkostanza oħra li dwarha tressqu provi min-naħa tas-Soċjeta' u jiġifieri dik fejn jingħad li, għal numru ta' snin wara li xtrat il-post tagħha, kull meta kienet tinżeba' l-faċċata tal-każin, kienet issir iż-żebgħa wkoll fuq il-medda li kienet tirrappreżenta l-ogħla livell tas-saqaf tal-post numru 61 u l-qiegħ tal-art tal-post ta' fuqu. Dwar din iċ-ċirkostanza, l-imħarrkin ma ressqu l-ebda prova biex twaqqa' dik il-prova attriċi, għalkemm il-Qorti trid tippreċiża li b'daqshekk biss ma jfissirx li ssir prova ta' titolu għall-finijiet tal-azzjoni bħal din tallum;

Illi minħabba f'hekk, il-Qorti tqis li l-medda bejn is-saqaf tal-post 61 u l-art ta' fuqha tal-post numru 62 kienet u baqgħet tagħmel mill-fond 62 u meta dan inbiegħ, l-ispazju inbiegħ ukoll lis-Soċjeta` attriċi bħala dritt u pertinenza tal-istess fond;

Illi dan iwassal lill-Qorti biex issib li l-ewwel talba attriċi hija mistħoqqa għaliex is-Soċjeta' seħħilha tipprova b'titolu oriġinali tajjeb il-jedd tagħha kif minnha mitlub;

Illi l-unika eċċezzjoni li ressqu l-imħarrkin hi li huma ħallew kollox kif sabu meta xtraw il-post tagħhom u m'għamlu l-ebda tibdil fih minn mindu xtrawh u li għalhekk **m'humiex il-leġittimi kontraditturi** għat-talbiet tas-Soċjeta` attriċi;

Illi r-rapport proċesswali bilfors jinħoloq minn relazzjoni li jkun hemm bejn il-partijiet qabel tibda l-kawża, li tista' titnissel jew mil-liġi inkella minn qagħdiet ġuridiċi diversi bħall-kuntratt, l-intervent delittwuż jew akwiljan, wirt, jew minn sitwazzjonijiet strutturalment komuni, bħal ċerti servitujiet jew qagħdiet kondominali[35]. Jekk l-ebda waħda minn dawn il-qagħdiet, li minnhom skond l-Artikolu 959 Kodiċi Ċivili jitwieldu l--obbligazzjonijiet, ma tissussisti, jiġi li l-attur lanqas ma jkollu interess li jaġixxi għaliex hu ma jkunx persuna leġittimata *ad causam* kontra l-parti mħarrka u mingħand din tal-aħħar ma jista' jinkiseb

[35] App. Ċiv. (Inf.) PS **9.4.2008** fil-kawża fl-ismijiet ***Focal Martime Services Ltd -vs- Top Hat Co Ltd***

ebda riżultat utli. Il-ġudikant għandu jezamina r-rapport dedott fil-kawża u jagħtih il-kwalifikazzjoni ġuridika li hu jidhirlu li hi l-aktar xierqa u li taqbel mal-fatti allegati u provati mill-partijiet; dejjem f'rabta mat-talbiet miġjuba fl-att li bih tinfetaħ il-kawża;

Illi diġa ngħad li l-azzjoni mibdija mis-Soċjeta` attriċi hija l-azzjoni rivendikatorja, li għaliha jaħseb l-artiklu 322(1) tal-Kodiċi Ċivili, u li permezz tagħha, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur. Il-liġi ma tgħidx x'tifhem bil-kelma "pussess" għall-fini tal-istess artikolu; jekk hux is-sempliċi pussess materjali jew hux biss pussess fis-sens dejjaq tal-kelma, iġifieri ta' min iqis il-ħaġa bħala tiegħu b'mod li jkun tajjeb biex ikun hemm użukapjoni. Pero` fil-każ tallum, din id-diffikulta` ma tinqalax, għaliex l-imħarrkin, minbarra li għandhom il-pussess materjali tal-arja in kwistjoni, iqisuh b'tagħhom – *animo sibi habendi.* Normalment, f'każ bħal dan, huwa meħtieġ, u fl-istess ħin biżżejjed, li l-pussess ikun jeżisti fil-mument li tinfetaħ il-kawża, u dan ir-rekwiżit huwa, f'dan il-każ, sodisfatt[36]. Dan il-pussess jagħmel lill-imħarrkin miżżewġin Bonello l-persuni li għandhom iwieġbu għad-domanda tas-Soċjeta` attriċi. Għalhekk, ma jgħodd xejn il-fatt li l-pussess bdewh is-sidien ta' qabilhom, kif jeċepixxu fir-risposta maħlufa tagħhom;

Illi għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li din ir-raba' eċċezzjoni tal-imħarrkin Bonello mhijiex tajba u mhix sejra tilqagħha;

Illi l-imħarrkin ma taw l-ebda eċċezzjoni formali oħra iżda dan ma jfissirx li, miċħuda din l-eċċezzjoni, is-Soċjeta' tirbaħ il-kawża, billi f'azzjoni ta' din l-għamla il-parti mħarrka lanqas għandha bżonn iressqu difiża għaliex fi kwalunkwe każ il-parti attriċi rivendikanti trid tressaq prova ċara tad-dominju tagħha fuq il-ħaġa;

Illi, madankollu, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom (u, sa ċertu punt, fit-tieni eċċezzjoni tagħhom), l-imħarrkin[37] ma jibqgħux passivi imma jallegaw, jew fi kliem ieħor jeċepixxu informalment, li għandhom titolu ta' proprjeta` abbażi tal-fatt li meta xtraw, is-saqaf l-antik kien diġa` mneħħi u għalhekk, skondhom, kisbu wkoll l-arja sas-saqaf il-ġdid, kif ukoll kienet saret il-kitba privata bejn Pisani li biegħulhom il-post u Cecilia Cassar li kienet is-sid tal-post illum tas-Soċjeta`. F'dan il-każ, kif ingħad aktar qabel, il-Qorti tista' tqis min għandu l-aqwa titolu fost il-kontendenti u mhemmx dubbju li kif diġa` ngħad, hemm prova li l-arja in kwistjoni tappartjeni lis-Soċjeta' filwaqt li mhemmx prova li l-arja tagħmel mill-ġid tal-imħarrkin jew tal-awturi tagħhom fit-titolu;

[36] Ara Francesco Saverio Bianchi Corso di Codice Civile Italiano, (Torino, 1898) Vol IX, parte II, para 5
[37] Nota ta' Sottomissjonijiet f'paġġ. 175 – 6 tal-proċess

Illi l-imħarrkin jargumentaw li “*ma jidhirx li saret xi tip ta’ riserva fuq is-saqaf tal-proprjeta` sottostanti u għaldaqstant jidher car li l-partijiet akkwistaw il-proprjetajiet rispettivi tagħhom bil-pattijiet u l-kundizzjonijiet indikati fil-kuntratt u mingħajr ebda riferenza għal dak pretiż mis-soċjeta` attriċi*”[38]. Il-Qorti ma tqisx li tali raġunament jista’ jintlaqa’ għaliex jaqleb l-argument ta’ taħt fuq billi oġġett jitqies li jinbiegħ b’dan kollu li jifforma parti integrali minnu mingħajr ma jkun hemm bżonn ta’ tismija speċifika tal-ambjenti kollha. Fi kliem ieħor, dak li mhux eskluż, jitqies li huwa inkluż, u mhux bil-kontra. Kien ikun differenti kieku l-bejjiegħa speċifikat fil-kuntratt tal-bejgħ lis-Soċjeta` li kienet qiegħdha tbiegħlha mill-art eżistenti ’il fuq jew mit-tali filata ’il fuq, jew kieku kien hemm pjanta mehmuża. Dak li nbiegħ huwa l-fond bin-numru 62 mingħajr pjanta u mingħajr indikazzjoni tal-konfini tiegħu ma’ proprjetajiet ta’ terzi, għajr li kien in parti sovrapost għall-fond numru 61;

Illi fl-obbligu tal-kunsinna tal-ħaġa jidħol ukoll l-obbligu tal-kunsinna bl-aċċessorji u ta’ dak kollu li għandu jservi għall-użu ta’ dejjem tal-ħaġa nfisha[39]. Effett loġiku ta’ din ir-regola hu li ġaladarba hemm dan l-obbligu, mhemmx għalfejn li ssir tismija speċifika tal-aċċessorji: “*la regola puo` essere cosi` formulata: al compratore spettano i beni e i diritti accessori che esistono o appaiono come esistenti al momento della stipulazione del contratto di vendita specifica o al momento della indivuazione della vendita generica*”[40]. Dan id-dritt impliċitu mogħti mil-liġi huwa, fil-każ li l-Qorti għandha quddiemha, imsaħħaħ espressament bil-kuntratt innifsu, fejn dan jispeċifika li d-dar 62 inbiegħet lis-Soċjeta` “bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha”;

Illi dwar il-kunċett ta’ drittijiet u pertinenzi, l-awturi jiktbu: “*Il diritto s’intende alienato assieme agli accessori. .. .. Possono distinguersi diritti e beni accessori. Diritti accessori sono quelle posizioni giuridiche che sussistono esclusivamente in funzione di una situazione principale. Beni accessori sono quelli che ineriscono strutturalmente o funzionalmente ad un bene principale. Tra i beni accessori si distinguono, in particolare, le pertinenze, cioe` quelle cose che sono destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento della cosa principale (art. 817 cod.civ.)*”[41];

Illi fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ssib li dan l-argument tal-imħarrkin ma jxejjinx is-saħħa tal-prova li wasslet lill-Qorti biex tqis li l-ewwel talba attriċi jistħoqqilha tintlaqa’;

[38] *Ibid.* f’paġ. 176 tal-proċess
[39] art. 1398 tal-Kodiċi Ċivili
[40] Bianchi, op.cit., para 99
[41] C. Massimo Bianca, La Vendita e La Permuta, (1972) para. 99

Illi ladarba l-Qorti qiegħda tasal għal din il-fehma, joħroġ li t-**tieni talba attriċi** wkoll jistħoqqilha tintlaqa' għaliex tirrappreżenta l-qofol tal-għan kollu ta' azzjoni ta' rivendika. Bis-saħħa tal-prova tajba li l-parti attriċi tkun ġabet 'il quddiem f'azzjoni bħal din, ir-rimedju xieraq u waħdieni huwa li lil dik il-parti tintraddilha l-ħaġa li tkun f'idejn il-parti mħarrka bla ma din ikollha jedd għaliha;

Illi biex dan isir, il-parti mħarrka trid tagħmel dak kollu meħtieġ biex isseħħ il-qagħda terġa' titreġġa' lura għal kif imissha dejjem baqgħet. F'dan ir-rigward, fit-**tielet talba** tagħha s-Soċjeta' trid li l-imħarrkin bħala l-persuni li qegħdin iżommu ħwejjiġha mingħajr jedd, jagħmlu x-xogħol meħtieġ biex dak li tteħdilha jintraddilha lura. Għal dan il-għan, il-Qorti, kif intalbet, sejra taħtar perit tekniku biex jissorvelja x-xogħlijiet meħtieġa biex l-arja li ttieħdet mill-ġid tas-Soċjeta bis-saħħa tax-xogħlijiet li saru minn Pisani terġa' tintradd lura lis-Soċjeta' attriċi. B'mod partikolari u bla ma l-Qorti trid tiddetta x'jistgħu jkun x-xogħlijiet meħtieġa, dak li jirrigwarda din il-kawża huwa l-għoli tas-sqaf tal-fond bin-numru 61 u tagħmilha ċara li kull xogħol rimedjali għandu jkun maħsub li jilħaq dak l-għan. Huwa mifhum li l-imħarrkin iridu jerfgħu n-nefqa tax-xogħlijiet meħtieġa biex isseħħ ir-reintegrazzjoni;

Illi ladarba l-Qorti sejra tilqa' t-tielet talba, joħroġ waħdu li r-**raba' talba** tintlaqa' biss f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jwettqu huma x-xogħlijiet ordnati fiż-żmien lilhom mogħti;

Illi dwar il-**ħames talba** tas-Soċjeta' il-Qorti tqis li din hija waħda xierqa safejn il-parti dispożittiva tas-sentenza sservi biex tiċċara t-titolu tas-Soċjeta għall-medda ta' arja bejn is-saqaf tal-fond numru 61 kif kien qabel ma Pisani għamlu x-xogħlijiet u l-art tal-post numru 62 sallum;

Għal dawn ir-raġunijiet, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrkin bħala mhux mistħoqqa fil-fatt u fid-dritt;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-arja 'l fuq mill-post tal-imħarrkin miżżewġin Bonello bin-numru wieħed u sittin (61), Pjazza San Nikola, fis-Siġġiewi, kif murija fir-ritratt Dok "F" u l-pjanta Dok "Ġ" mar-Rikors Maħluf ma kienet tagħmel qatt mill-imsemmi post tal-imħarrkin, imma mill-post ta' fuqu bin-numru tnejn u sittin (62) li huwa ġid tas-Soċjeta' attriċi;

Tilqa' t-tieni talba attriċi u ssib li s-Soċjeta' attriċi hija s-sid tal- faċċata tal-post tagħha f'numru tnejn u sittin (62) Pjazza San Nikola, fis-Siġġiewi, li tinstab bejn il-livell tal-art tal-istess post u l-medda ta' tliet filati 'l isfel

mal-faċċata tal-post numru wieħed u sittin (61) fl-istess Pjazza, u dan kif jidher mid-dokument "Ġ" msemmi mehmuż mar-Rikors Maħluf;

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tordna lill-imħarrkin miżżewġin Bonello biex, sa żmien sittin (60) jum millum, jagħmlu x-xogħlijiet kollha meħtieġa biex il-medda ta' arja msemmija tintradd lura u tiġi tagħmel mill-ġid tas-Soċjeta' attriċi, u liema xogħlijiet isiru bi spejjeż għall-istess imħarrkin;

Illi **għall-finijiet tal-imsemmija tielet talba** l-Qorti qiegħda taħtar lill-Perit Arkitett Alan Saliba biex jissorvelja x-xogħlijiet meħtieġa b'eżekuzzjoni ta' din is-sentenza, u li, wara li jkun wettaq il-ħatra mogħtija lilu jressaq b'Nota rapport tax-xogħlijiet magħmula u tagħrif ieħor li huwa jqis meħtieġ b'eżekuzzjoni tas-sentenza;

Tilqa' r-raba' talba attriċi u tawtorizza lis-Soċjeta' attriċi biex, f'każ li l-imħarrkin jonqsu li jagħmlu dak lilhom ordnat bis-saħħa ta' din is-sentenza u fiż-żmien lilhom mogħti, is-Soċjeta' attriċi tkun tista' tagħmel hi x-xogħlijiet meħtieġa bi spejjeż għall-imħarrkin u taħt is-sorveljanza tal-imsemmi perit;

Tilqa' l-ħames talba attriċi; u

Tordna li l-imħarrkin iħallsu l-**ispejjeż tal-kawża** magħduda d-drittijiet tal-perit maħtur kif fuq ingħad.

Moqrija

Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imħallef

11 ta' Jannar, 2017

Carmen Scicluna
Deputat Registratur

11 ta' Jannar, 2017