QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

IMĦALLEF
ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

Illum l-Erbgħa, 25 ta' April 2018

Kawża Nru: 10

Rikors Ġuramentat Nru: 943 / 11 JA

Carmel Sant

-vs-

Efrem Avallone; u b'digriet tas-16 ta' April 2012 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjeta' La Palma Imports Limited

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-attur fit-30 ta' Settembru 2011 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi l-intimat qiegħed jokkupa l-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3) u mingħajr isem flimkien mal-*garage* internament immarkat ukoll bin-numru tlieta (3) u sitwat fil-livell 01, mibnija fuq *plots* 281 u 282 f'Main Street, Balzan u formanti

parti illum minn blokk ta' appartamenti u kumpless ta' *garages* mibnija fuq l-imsemmija żewġ *plots* f'Main Street, Balzan.

Illi fil-21 ta' Ottubru, 2008 'l fuq imsemmija appartament u *garage* ġew liberati favur ir-rikorent esponent kif jidher mill-att hawn anness u mmarkat Dokument 'A' maħruġ mir-Reġistru tal-Qrati Superjuri ta' Malta.

Illi għalhekk 'il fuq imsemmija appartament u *garage* huma proprjeta tar-rikorrent esponent li għalhekk għandu dritt jieħu pussess tal-istess imsemmija proprjetajiet u jgawdihom.

Illi meta l-esponent rikorrent mar jieħu pussess tal-proprjetajiet tiegħu huwa sab li dawn l-istess proprjetajiet kienu jinsabu okkupati mill-intimat.

Illi l-intimat jinsisti li l-proprjetajiet huma tiegħu iżda sejjer jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża li dan ma huwiex minnu u fi kwalunkwe każ ma jista' qatt ikun għad illi fid-data li l-istess intimat indika li huwa xtara l-appartament u l-*garage* fuq imsemmija kienu soġġetti għall-proċedurali ta' bejgħ bl-irkant promossi mir-rikorrent esponent u għalhekk ma setgħet qatt validament u legalment jinbiegħu.

Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti esponenti ma jibqagħlux xelta oħra għajr li jipproċedi sabiex jieħu l-pussess ta' dak li huwa proprjeta' tiegħu.

Għalhekk l-esponenti rikorrenti umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti għar-raġunijiet premessi jogħġobha:

(1) prevja dikjarazzjoni li l-intimat ma għandux titolu validu fil-liġi u konsegwentement titolu sabiex legalment u leġittimament jokkupa l-appartament internament immarkat

bin-numru tlieta (3) u mingħajr isem flimkien mal-*garage* internament immarkat ukoll bin-numru tlieta (3) u sitwat fil-livell 01, mibnija fuq *plots* 281 u 282 f'Main Street, Balzan u formanti parti illum minn blokk ta' appartamenti u kumpless ta' *garages* mibnija fuq l-imsemmija żewġ *plots* f'Main Street, Balzan, tordna lill-istess intimat sabiex fi żmien qasir u perentorju ffissat mill-istess Onorabbli Qorti jiżgombra mill-imsemmija appartament u *garage*;

(2) konsegwentement prevja dikjarazzjoni li l-intimat okkupa l-imsemmija proprjetajiet mingħajr titolu validu fil-liġi u għalhekk illegament tillikwida dak il-kumpens għall-okkupazzjoni li huwa xieraq okkorrendo bl-għajnuna ta' periti nominandi;

(3) tikkundanna lill-istess intimat sabiex iħallas dak l-ammont konsistenti f'kumpens għall-okkupazzjoni li jiġi hekk likwidat.

Bl-imgħaxijiet legali u bl-ispejjeż kontra l-intimat li minn issa huwa nġunt għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fis-16 ta' April 2012 li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet magħmula fil-konfront tiegħu permezz tar-rikors ġuramentat imressaq mill-attur quddiem din l-Onorabbli Qorti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet.

2. Illi mhuwiex minnu illi l-esponent qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni (l-appartament internament immarkat bin-numru tlieta (3), flimkien mal-garaxx internament immarkat ukoll

bin-numru tlieta [3] u sitwat fuq il-livell -01, mibniia fuq il-*plots* bin-numri mitejn u wieħed u tmenin (281) u mitejn u tnejn u tmenin (282), Main Street, Balzan mingħajr titolu validu fil-liġi, u dan *stante* illi l-esponent kien akkwista l-imsemmi fond permezz ta' kuntratt pubbliku fl-Atti tan-Nutar Dr Robert John Muscat datat is-27 ta' April 2006 [kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'A'];

3. Illi skond il-provvedimenti ta' fuq l-imsemmi kuntratt is-soċjeta' venditriċi La Palma Imports Ltd (C-20394) għamlet garanzija a favur tal-esponent kumpratur illi l-proprjetajiet illi ġew trasferiti permezz tal-istess kuntratt kienu fost affarijiet oħrajn: *'(ii) are free of any type of litigation, expropriation and / or requisition; and (iii) are not subiect to any real and / or personal rights in favour of third parties, including debts, hypothecs and / or privileges'. Di piu'* illi fil-kuntratt ta' akkwist fuq imsemmi datat is-27 ta' April 2006, saret il-garanzija ta' paċifiku pussess mill-imsemmija soċjeta' venditriċi La Palma Imports Ltd, a favur tal-kumpratur, il-konvenut Efrem Avallone – *'In warranty of this sale, including the peaceful possession and real enjoyment of the property transferred above, vendor company hereby hypothecates all its property in general, present and future, in favour of the purchaser who accepts'* – u għalhekk konsegwentement u *ai termini* tal-Artikolu 1422 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha tiġi kkjamata in kawża l-venditur fuq il-kuntratt tal-akkwist tal-mittent, ossia s-soċjeta' La Palma Imports Ltd.

4. Illi l-kuntratt imsemmi sar wara illi kien sar konvenju fir-rigward tal-proprjetajiet fuq imsemmija, saħansitra fis-27 ta' Novembru 2003 [kopja hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'B'), u diversi estensjonijiet tal-istess konvenju sakemm eventwalment ġie ffirmat il-kuntratt ta' bejgħ fis-27

ta' April 2006 hekk kif hawn fuq indikat, liema konvenju u estensjonijiet dejjem ġew debitament reġistrati mal-awtoritajiet kompetenti, kif ser jiġi ppruvat aħjar fil-kors tal-kawża.

5. Illi għandu jingħad illi dan kollu ġara ferm qabel ma ġew illiberati a favur tal-attur l-appartament u l-garaxx in kwistjoni, fil-21 ta' Ottubru 2008, hekk kif iddikjarat mill-istess attur fir-rikors promotur tiegħu, u konsegwentement illi huwa evidenti illi l-proċedura in konnessjoni mas-subbasta in kwistjoni ma saritx b'mod regolari u b'mod validu skond il-liġi. Għaldaqstant ir-rikorrent irid qabel xejn jipprova lil din l-Onorabbli Qorti li l-proċeduri ta' subbasta minnu magħmula saru kollha u fl-intier tagħhom skont il-liġi u *ai termini* tal-provvedimenti relattivi tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu illi mhux eskluż illi, in vista tas-su-premess, l-atti tal-istess subbasta kienu ivvizzjati minn żball ta' natura proċedurali, liema żball bl-ebda mod ma għandu jippreġudika d-drittijiet tal-esponent illi akkwista l-proprjetajiet hawn indikati *in buona fede*, u wara illi kien segwa b'mod mill-aktar għaqli kull proċedura hekk kif rikjesta u stipulata mill-liġi sabiex huwa jkun jista' jagħmel l-imsemmi akkwist.

6. Illi jingħad ukoll illi fir-rigward tat-talba magħmula mill-attur għal-likwidazzjoni tal-kumpens u l-konsegwenti talba għall-kundanna tal-ħlas, qiegħed jiġi reiterat illi l-okkupazzjoni tal-appartament u tal-garaxx mill-esponent hija waħda għal kollox regolari u valida fil-liġi, u għaldaqstant ma jissussisti l-ebda lok għall-kumpens imsemmi mill-attur fir-rikors promotur tiegħu, liema talbiet għalhekk għandhom ukoll jiġu miċħuda.

Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjeż u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lill-mittent.

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

Rat illi permezz ta' digriet tas-16 ta' April 2012 ġiet imsejħa fil-kawża s-soċjeta' La Palma Imports Limited;

Rat illi din is-socjeta' ma ppreżentatx risposta ġuramentata;

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Semgħet id-diversi xhieda;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-konvenut wara li l-attur naqas li jagħmel dan għalkemm ingħata l-opportunita';

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Ottubru 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Fatti

1. Illi s-socjeta' attriċi tgħid li hija proprjetarja tal-ambjenti deskritti minnha fir-rikors ġuramentat u illi qed tgħid illi akkwistat permezz tal-proċedura ta' subasta ndikata.

2. Illi fil-qosor il-konvenut jirribatti billi jgħid li huwa akkwista l-fond in kwistjoni permezz tal-kuntratt imsemmi minnu.

Provi

Illi in sostenn tat-teżi tiegħu l-attur ippreżenta l-atti tas-subasta li skattat permezz tar-rikors tiegħu fl-10 ta' Mejju 2005 u liberat favur tiegħu fil-21 ta' Ottubru 2008. Il-konvenut da parti tiegħu

akkwista l-fond fis-27 ta' April 2006 wara li sar il-konvenju relattiv fis-27 ta' Novembru 2003 u ġie mġedded diversi drabi.

Kunsiderazzjonijiet Legali
Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra t-talba mressqa mill-attur evidentement msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria.*

Illi huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja 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 **"Borg vs Buhagiar"**. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *"jimmilita favur il-konvenut possessur. 'L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda".* **(Vol. XXIX.ii.488**). Dan huwa 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 .

Illi l-konvenut ma straħx biss fuq il-pussess fid-difiża tiegħu iżda eċċepixxa li huwa sid tal-proprjeta' in kwantu akkwista bil-kuntratt imsemmi, u f'sitwazzjonijiet bħal dawn fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet wara ħafna snin tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"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 ii jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. 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 publiciana, 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). Dan għalhekk ifisser li meta l-konvenut ukoll jivvanta titolu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titolu tal-attur huwiex aħjar minn dak tal-konvenut biex l-azzjoni tirnexxi.

"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. Din l-azzjoni hija magħrufa bhala 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' sid minn idejn ħaddieħor* (**"Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet"**, Prim Awla, 19 ta' Frar 2002); Ara wkoll dawn is-sentenzi bl-istess ħsieb: (App. Ċiv. tal-25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet **"Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272); App. Ċiv. tat-12 ta' Frar 1936 fl-ismijiet **"Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475); App. Ċiv. tal-21 ta' Jannar 1946, fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735) u l-oħra tal-Prim Awla deċiża fis-17 ta' Marzu 1961, fl-ismijiet **"Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586); u App. Ċiv. tal-5 t'Ottubru 2001 fl-ismijiet **"Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger"**.

Illi l-artikoli tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta li fil-fehma tal-Qorti, għandhom importanza f'din il-vertenza huma:

"351. (1) Jekk il-kreditur iħalli wieqaf l-irkant għal iżjed minn sena, l-atti kollha tal-irkant isiru nulli.

(2) F'kull każ, l-effetti tad-digriet li bih ikun ġie ordnat l-irkant ta' immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, jispiċċa u, rigward it-terzi, egħluq is-sena mill-iskrizzjoni msemmija fl-artikolu 306, kemm-il darba f'dak iż-żmien, fuq talba tal-kreditur eżekutant, l-iskrizzjoni ma tkunx ġiet imġedda.

352. (1) Kull trasferiment ta' immobbli jew ta' jeddijiet imgħaqqdin ma' immobbli, magħmul mid-debitur, fi żmien sena li tibda mid-data tal-iskrizzjoni, oriġinali jew imġedda, tas-sentenza jew tad-digiret li bih jiġi ordnat l-irkant ta' dik il-proprjetà jew jeddijiet, huwa null fl-interess ta' dak li fuq talba tiegħu s-sentenza jew id-digriet ikunu ġew mogħtija, f'liema każ il-Qorti għandha fuq talba b'rikors tgħaddi sabiex wara li tisma' l-partijiet tiddikjara null u mingħajr effett dak it-trasferiment u tagħti dawk il-provvedimenti li tħoss opportuni."

Illi tenut kont allura ta' dan l-aħħar artikolu huwa evidenti li ladarba ma saritx din il-proċedura il-kuntratt li permezz tiegħu l-konvenut akkwista l-proprjeta' in kwistjoni għadu validu u opponibbli għat-titolu tal-attur, u dan independentement mill-fatt jekk kif qed isostni l-konvenut illi huwa akkwista proprjeta' differenti minn dik akkwistata mill-attur. Din l-indaġini għalhekk hija rrilevanti fid-dawl tal-artikolu 352 illi l-proċedura tiegħu ma ġietx segwita mill-attur. F'dan l-aspett il-Qorti tagħmel referenza

għas-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **"Michael Gauci vs Alfred Abdilla et"** deċiża fis-26 ta' Jannar 2018.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut u tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

Moqrija.

Onor. Joseph Azzopardi LL.D.
Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur