QORTI CIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMHALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 9 ta' April, 2019

Numru 18

Rikors Numru 419/17TA

Dr. Michael Grech [KI nru. 215878M] fil-kwalita tieghu ta' mandatarju specjali ta' Emanuele Iemmolo [KI nru. 0049483A]

vs

Michael Ciappara [KI nru. 216337M]

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Dr. Michael Grech nomine tat-12 ta' Mejju 2017 mahluf fl-istess gurnata li permezz tieghu premetta u talab is-segwenti:-

"**<u>Raguni tat-Talba u Dikjarazzjoni tal-Fatti</u>**

1. Illi r-rikorrenti huwa l-utilista tal-fondi ossia, maisonette bin-numru mija u tlieta u tmenin (183) u l-garage anness bin-numru mija u tlieta u tmenin ittra 'A' (183A), gieli indikati bhala mija u tlieta u tmenin (183) u mija u wiehed u tmenin (181) rispettivament, gja numri tnejn u tletin (32) u wiehed u tletin (31) rispettivament, fi Triq San Gorg Preca, gja Triq is-Salib tal-Marsa, Marsa liema proprjeta, hija sovrapposta in parti fuq proprjeta ta' terzi u tinkludi l-arja

relattiva u liema proprjeta hija soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' sitt Ewro u tnejn u hamsin centezmu tal-Ewro (€6.52);

2. Illi r-rikorrenti Emanuele Iemmolo kien xtara u akkwista dawn il-fondi permezz ta' kuntratt datat tmintax ta' Novembru tas-sena elfejn u hdax (18.11.2011) fl-atti tan-Nutar Dr. Anthony Abela (Dok.EI 1);

3. Illi l-fondi tar-rikorrenti kienu indikati bin-numri wiehed u tletin (31) u tnejn u tletin (32) fi Triq is-Salib tal-Marsa, Marsa u permezz tal-Avviz bin-numru disa' mija u sittin (960) tal-Gazzetta tal-Gvern tas-sittax ta' Settembru tas-sena elfejn u hamsa (16.09.2005), l-fond bin-numru tnejn u tletin (32) gie renumerat bhala mija u tlieta u wiehed u tmenin (381) tal-Gazzetta tal-Gvern tad-disgha ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja (9.05.2008) (Dok.EI 3) din it-triq giet imsemmija mill-gdid bhala Triq San Gorg Preca;

4. Illi l-fondi tar-rikorrenti huma indikati fir-ritratt hawn anness u markat bhala Dok. EI4;

5. Illi l-intimat b'mod abbuziv, illegalment u minghajr titolu qabad u dahal fil-fondi tar-rikorrenti mertu ta' dan ir-rikors guramentat u sahansitra l-intimat applika u ottjena permess ta' zvilupp bin-numru PA/01848/16 sabiex jiddemolixxi d-dar u store bin-numri wiehed u tletin (31) u tnejn u tletin (32) fi Triq San Gorg Preca, kantuniera mal-fond bin-numru sitta (6) fi Triq San Stiefnu Zerafa, Marsa, u sabiex minflokhom jibni zewgt ihwienet tat-tip Klassi 4B, u zewg ufficini bi Klassi 4A inkluz zewg tabelli ta' reklamar, u dan minghajr ma indika l-interess tar-rikorrenti fuq l-imsemmija proprjeta` (Permess numru PA/01848/16 – Dok. EI 5);

6. Illi dan l-ghagir tal-intimat holoq pregudizzju lir-rikorrenti, li ghandu interess ihares il-proprjeta tieghu minn dan l-ghagir illegali u abbuziv da parti tal-intimat;

7. Illi r-rikorrenti sabiex jikkawtela id-drittijiet tieghu bhala proprjetarju tal-fondi surreferiti, talab u ottjena l-hrug ta' Mandat t'Inibizzjoni kontra l-intimat Michael Ciappara sabiex jinzamm milli jiddemolixxi, jizviluppa, jedifika, jibni, japproprja, jippussessa u/jew jaghmel kwalunkwe xoghol ta' bini jew zvilupp bi kwalsiasi mod, u kif ukoll milli jittenta jipoteka, ibiegh, inehhi, jittrasferixxi jew bi kwalunkwe mod iehor jiddisponi u/jew jaghti xi jedd *inter vivos* u/jew *causa mortis*, ikunu ta' liema natura ikun, inkluz kirjiet jew koncessjonijiet b'titolu oneruz jew gratwitu tal-fondi surreferiti lil terzi, liema Mandat ta' Inibizzjoni jgib in-numru 495/17 u liema mandat gie deciz fil-hamsa u ghoxrin ta' April tas-sena elfejn u sbatax (25.04.2017) (Dok. EI6);

8. Illi r-rikorrenti intavola ukoll talba lill-Bord tal-Ippjanar sabiex ai termini tal-Artikolu 80 tal-Kapitolu 552 tal-Ligijiet ta' Malta, il-Bord

tal-Ippjanar jirrevoka l-permess ghall-Izvilupp bin-numru PA 1848/16 fuq il-bazi ta' frodi u/jew informazzjoni, dikjarazzjoni inkorretta (Dok. EI 7);

9. Illi r-rikorenti qed isofri danni bl-ghagir abbuziv u illegali tal-intimat;

10. Illi minhabba l-fatti fuq esposti kellhom jigu intavolati l-proceduri odjerni;

11. Illi r-rikorrenti jaf b'dawn il-fatti personalment.

Talbiet

Ghaldaqstant, jghid ghalhekk l-intimat ghaliex m'ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti, prevja l-ghoti ta' kull dikjarazzjoni ohra necessarja u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni, joghgobha:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti huwa l-utilista esklussiv, ossia igawdi titolu ta' enfitewsi/subenfitewsi perpetwa, tal-fondi ossia, maisonette bin-numru mija u tlieta u tmenin (183) u l-garage anness bin-numru mija u tlieta u tmenin ittra 'A' (183A), gieli indikati bhala mija u tlieta u tmenin (183) u mija u wiehed u tmenin (181) rispettivament, gja numru tnejn u tletin (32) u wiehed u tletin (31) rispettivament, fi Triq San Gorg Preca, gja Triq is-Salib tal-Marsa, Marsa;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat m'ghandu ebda sehem u/jew dritt mill-fond ossia, maisonette bin-numru mija u tlieta u tmenin (183) u l-garage anness bin-numru mija u tlieta u tmenin ittra 'A' (183A), gieli indikati bhala mija u tlieta u tmenin (183) u mija u wiehed u tmenin (181) rispettivament, gja numru tnejn u tletin (32) u wiehed u tletin (31) rispettivament, fi Triq San Grog Preca, gja Triq is-Salib tal-Marsa, Marsa;

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-mandat t'inbizzjoni bin-numru 497/17, b'rizerva ghal kull azzjoni ohra li tikkompeti lill-attur skond il-Ligi, jew l-aventi kawza tieghu, kontra l-intimat."

Rat li l-Konvenut Michael Ciappara notifikat kif trid il-ligi baqa' ma presenta ebda risposta guramentata u ghalhekk waqa' fi stat ta' kontumacja.

Rat id-dokumenti u atti kollha tal-kawza.

Semghet ix-xhieda kollha mressqa mill-Attur nomine.

Rat id-digriet taghha moghti fl-udjenza tat-28 ta' Jannar 2019 li permezz tieghu, ai termini tal-artiklu 158(10) tal-Kap 12 tal-ligijiet ta' Malta, din il-Qorti tat 20 gurnata zmien lill-Konvenut biex jaghmel nota ta' sottomissjonijiet u baqa' ma ghamel xejn.

Rat li fl-udjenza tal-5 ta' Marzu 2019 Dr. Alicia Camilleri irremettiet ruhha ghall-atti u ghalhekk il-Kawza baqghet ghall-lum ghas-Sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

L-Attur Emanuele Iemmolo huwa l-utilista tal-fondi bin-numru mija tlieta u tmenin (183) u l-garage anness bin-numru mija u tlieta u tmenin A (183A) gieli indikati b'numri ohrajn, fi Triq San Gorg Preca, gja Triq is-Salib tal-Marsa, Marsa. Hu kien akkwista dawn il-fondi permezz ta' kuntratt tat-18 ta' Novembru 2011 fl-atti tan-Nutar Anthony Abela (a` fol 9).

Il-Konvenut ghamel applikazzjoni mal-MEPA bin-numru PA/01848/16 biex iwaqqa' dawn il-fondi u minflokhom itella' xi hwienet u ufficini (a` fol 36). Dan jirrisulta kemm mix-xhieda ta' Oliver Magro (a` fol 290 sa 291 u applikazzjoni tal-Konvenut a` fol 292), Senior Officer Legal Office tal-MEPA u kif ukoll minn xhieda tal-Perit Paul Henry Attard (a` fol 266 sa 267).

Bhala fatt il-Konvenut kien qieghed jippresenta lilu nnifsu bhala sid tal-propjeta` mertu tal-kawza. Ghalhekk l-Attur kien kostrett li jippresenta l-Kawza odjerna biex fost ohrajn jitlob dikjarazzjoni ta' accertament ta' propjeta' fir-rigward tal-propjetajiet fuq imsemmija, fid-dawl tal-pretensjonijiet li beda jressaq il-Konvenut fir-rigward ta' din il-propjeta`.

Punti legali

Ma hemm ebda dubbju li l-azzjoni esperita mill-Attur hija dik ta' accertament ta' propjeta` li fix-xorta taghha hija mmirata biex tistabbilixxi t-titolu ta' propjeta` tal-haga anke meta din tkun fil-pussess tal-Attur. L-azzjoni ta' accertament ta' propjeta` bhal dik ta' rivendika, jappartjenu lill-generu ta' azzjonijiet fil-petitorju. Pero' dawn huma zewg azzjonijiet, li ghalkemm it-tnejn mahsuba biex jilhqu t-tragward tat-titolu jimportaw fattispecie guridici differenti.

Fir-rigward ta' l-azzjoni dikjaratorja ghall-accertament tat-titolu ta' propjeta`, issir referenza ghas-**Sentenza tal-Qorti tal-Appell (Inferjuri) fis-sentenza fl-ismijiet Mary Grech et vs Paul u Ludgarda konjugi Azzopardi et mogħtija fl-20 ta' April 2006** li insenjat dan li gej:

"Kif spjegat fid-decizjoni a **Vol. XLI P I p 171**, fuq l-awtorita` tal-Professur Walter D'Avanzo ("**Istituzioni di Diritto Civile**", p. 204), [l-"*azione di mero accertamento*"] "*presuppone che taluno neghi o contesti solamente il diritto del proprietario senza che questi se ne sia*

spossessato, e di conseguenza tende a far accertare l' appartenenza del diritto al titolare". F' azzjoni bhal din l-incertezza tikkostitwixxi l-presuppost ta' l-interess guridiku f'min jagixxi. Tiddifferenzja ruhha mir-reivendikatorja in kwantu fiha ma tintalabx ir-restituzzjoni tal-haga kkontestata. L-azzjoni, imbaghad, tista' tintalab kemm minn dak li ghandu l-pussess tal-haga, kemm minn dak li ma huwiex pussessur."

Dwar din l-azzjoni **G. Pescatore u C.Ruperto** ghandhom dan xi ghidu:

"Al pari della rivendica , anche per il mero accertamento della propieta', che l'attore provi la sussistenza della propieta' del bene in questione da parte sua, il che costituisce il presupposto fondmaentale dell'azione, la quale pur non, come la rivendica avendo, funzione restitutoria, e' tutta via pur sempre diretta alla dichiarazione ed ghal riconoscimento del diritto di propieta' nell'attore medesimo." **(Codice Civile Annotato. Giuffre'. Ed. 1978. Pg 733).**

Apparti li l-propjeta` tkun fil-pussess ta' min qieghed jipprova jottjeni d-dikjarazzjoni, irid ikun hemm xi xorta ta' *turbatio*.

F'dan ir-rigward **Vittorio De Marturio j**ghid hekk:

"*....Configura conseguentemente azione di accertamento e non di rivendica la domanda con la quale il propietario denunci una turbativa nel godimento del bene rimasto in suo possesso..."* **(Codice Civile .**

Jandi Sapi Editore. Ed. 1979 pg 103). Dan it-taghlim huwa ukoll konformi mat-taghlim ta' Walter D'Avanzo fis-Sentenza sucitata.

F'dan il-kaz x'ghandu jkun il-grad ta' prova ? Jidher li hemm qbil, li l-grad ta' prova fir-rigward ta' din l-azzjoni *"...ma hux wiehed iebes u rigoruz daqs kemm huwa mistenni fl-azzjoni ta' rivendika."* (ara **Sentenza fl-ismijiet Antonio Pace pro et -vs- Reverendu Henry Abela O.P nomine tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Settembru 2011**). Dan it-taghlim gurisprudenzjali jidher li huwa wkoll konformi ma' dak li jghidu l-awturi fuq dan l-aspett. Di fatti **Pescatore u Ruperto ghidu** hekk: "*Non solo nell'azione di rivendicazione ma anche in quella di accertamento della propieta', l'onore della prova incombe all'attore. E se nella seconda il rigore della prova e attenuato, nondimeno questa non puo' essere fornita' soltanto in base alle risultanze dei libri e dei registri catastali, le quali possono dar luogo, solo ad indizi e presunzioni semplici."* Dawn l-awturi jaghmlu ukoll referenza ghal **Sentenza tal-Corte di Cassazzione tas-17 ta' Mejju 1967** .

Il-Qrati taghna jghallmu li "Għalhekk meta f`kawża ta` din ix-xorta ġudikant jiġi biex iqis il-kumpless tal-provi li jitressqu għall-konsiderazzjoni u ġudizzju tiegħu, il-kriterju rilevanti mhuwiex jekk assolutament jemminx dak li jkun ġie spjegat lilu, *izda jekk dawk l-ispjegazzjonijiet humiex verosmili fic-cirkostanzi svarjati tal-ħajja* (**Borg vs Bartolo – Appell Inferjuri – 25 ta` Gunju 1980**). Hekk

meqjusa dawk il-provi, il-grad rikjest fil-kamp civili huwa dak li bizzejjed li jkun inissel **certezza morali** fil-mohh tal-gudikant li tkun indotta minn preponderanza ta` provi fuq bilanc ta' probabilitajiet (**Caruana vs Laurenti – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 8 ta` April 1994 ; Borg vs Manager ta` l-Intrapriza tal-Ħalib – Prim`Awla tal-Qorti Civili – 17 ta` Lulju 1981; Vassallo vs Pace – Vol.LXX.II.144 u Zammit vs Petrococchino – Appell Kummercjali – 25 ta` Frar 1952).**

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti, wara li ezaminat id-dokumenti kollha esebiti u x-xhieda imressqa mill-Attur, fuq skorta ta' dak li jghallmu l-awturi u anke l-ermenewtika gurisprudenzjali, ma ghandha ebda estizzjoni biex tikkonkludi li l-propjetajiet mertu ta' din il-kawza huma propjeta' tal-Attur bil-mod kif jinsisti fil-pretensjonijiet tieghu. (ara dokumeti esebiti minn a` fol 43 sa 97 u kif ukoll dawk minn a` fol 176 sa 200 u x-xhieda tan-Nutar Anthony Abela a` fol 240 u tlett dokumenti minnu esebiti)

Irrisulta ukoll, li t-titolu tieghu ghal dawn il-propjetajiet tqieghed f'incertezza bl-agir tal-Konvenut, kif jirrisulta mill-mod ta' kif beda jgib ruhu u jippresenta lilu nnifsu bhala propjetarju. Dan hareg b'mod car meta applika mal-Awtorita` tal-Ippjanar tant li nghata permess numru PA/01848/16 biex jizviluppa din il-propjeta` (ara dokument a` fol 36 u kif

ukoll xhieda imressqa fis-seduta tat-3 ta' Dicembru 2018). Dan wassal biex permezz tal-avukati tieghu, l-Attur kien kostrett jibghat l-ittra tat-2 ta' Mejju 2017 (a` fol 33 ) lill-Awtorita` imsemmija fejn talabha tirrevoka l-permess in kwistjoni minhabba dikjarazzjonijiet foloz da parti tal-Konvenut bi ksur tal-artiklu 70(4) tal-Kap 552 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan kollu nibbet l-element tat-turbativa rikjesta li spingiet lill-Attur jaghmel il-kawza odjerna biex jelimina din l-incertezza fit-titolu tieghu, krejata bl-agir xejn regolari u abbuziv tal-Konvenut.

Il-Konvenut baqa' kontumaci ghalkemm kien debitament notifikat skont il-ligi. Fis-seduta tat-28 ta' Jannar 2019, ghalkemm moghti l-possibilita` biex jaghmel nota ta' sottomissjonijiet baqa' inadempjenti. L-agir tieghu fil-kawza kien bhal dak li adotta fil-proceduri tal-mandat ta' inibizzjoni numru 495/17 LM (a` fol 25). Wera dispett assolut lejn l-proceduri ta' dawn il-Qrati.

Ghalhekk invista tas-suespost, il-Qorti ser tilqa' fl-intier taghhom it-talbiet Attrici.

<u>Decide</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet fuq imsemmija din il-Qorti qeghdha taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi r-rikorrent ossia Attur huwa utilista esklussiv, ossia jgawdi titolu ta' enfitewsi/subenfitwesi, tal-fondi ossia,

maisonette bin-numru mija tlieta u tmenin (183) u l-garage anness bin-numru mija tlieta u tmenin 'A' (183A), gieli indikati bhala mija u tlieta u tmenin (183) u mija wiehed u tmenin (181) rispettivament, gja` numri tnejn u tletin (32) u wiehed u tletin (31) rispettivament, fi Triq San Gorg Preca, gja' Triq is-Salib tal-Marsa, Marsa.

Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat, ossia il-Konvenut, ma ghandu ebda sehem u/jew dritt mill-fondi ossia maisonette bin-numru mija tlieta u tmenin (183) u l-garage anness bin-numru mija tlieta u tmenin 'A' (183A), gieli indikati bhala mija u tlieta u tmenin (183) u mija wiehed u tmenin (181) rispettivament, gja` numri tnejn u tletin (32) u wiehed u tletin (31) rispettivament, fi Triq San Gorg Preca, gja' Triq is-Salib tal-Marsa, Marsa.

Bl-ispejjes tal-kawza kollha a` karigu tal-Konvenut.

Imhallef Toni Abela

Deputat Registratur