MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
PHILIP SCIBERRAS

Seduta tat-28 ta' Marzu, 2003

Citazzjoni Numru. 745/1989/3

It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez

Vs

Emanuel Sammut

Il-Qorti;

Rat l-att tac-citazzjoni li bih l-attur premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni;

Premess illi l-attur huwa proprjetarju ta' porzjoni ta' art li tifforma parti minn porzjoni ta' art akbar maghrufa 'Tal-Hawli', f'Had-Dingli, li tinsab delinejata fuq il-pjanta annessa ma' l-att tac-citazzjoni u markata Dokument X, kif

ukoll proprjetarju ta' xi kmamar li jinsabu fuq l-istess bicca art hawn fuq imsemmija;

Premess illi l-konvenut qieghed jiddetjeni dawk il-kmamar fuq deskritti kif ukoll il-porzjoni ta' art fuq indikata, li jinsabu delinejati bil-kuluri ahdar u isfar rispettivament fuq il-pjanta fuq imsemmija Dokument X, u dan minghajr titolu validu fil-ligi;

Premess illi ghalkemm interpellat biex jizgombra minn din il-proprjeta`, il-konvenut irrifjuta li jaghmel dan, anzi avvanza l-pretensjoni illi l-art in kwistjoni hija proprjeta` tieghu;

Talab ghalhekk l-attur lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-porzjon ta' art li tifforma parti minn porzjon akbar ta' art maghrufa 'Tal-Hawli', Had-Dingli, liema porzjoni hija indikata bl-isfar fuq il-pjanta annessa ma' l-att tac-citazzjoni markata Dokument X, inkluz il-kmamar imsaqqfa bil-pjanci li jinsabu fuq l-istess art u li jinsabu markati bl-ahdar fuq l-istess pjanta, huma proprjeta` esklussiva ta' l-attur;

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut qieghed jokkupa u jiddetjeni l-istess porzjoni ta' art u l-kmamar hawn fuq deskritti minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Tikkunanna lill-konvenut jizgombra mill-istess porzjoni ta' art formanti parti mill-art denominata 'Tal-Hawli', f'Had-Dingli kif ukoll mill-kmamar li hemm fuq l-istess art, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluzi dawk ta' l-ittra ufficcjali tas-27 ta' Ottubru 1986;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess attur u l-lista tax-xhieda minnu indikati flimkien ma' l-elenku tad-dokumenti esebiti;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut illi fiha huwa eccepixxa:-

Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi fl-ewwel lok l-attur m'ghandu l-ebda titolu fuq il-bicca art in kwistjoni u fit-tieni lok peress illi l-konvenut ghandu titolu;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-istess konvenut u l-lista tax-xhieda minnu indikati;

Rat id-digriet tad-9 ta' Jannar 1990 li permezz tieghu gie nominat Dr. Carmelo Vassallo bhala perit legali biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet, u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit legali li tinsab a fol. 44 *et sequitur* tal-process u li giet minnu debitament konfermata fl-udjenza tad-9 ta' Mejju 1997;

Rat it-traskrizzjoni tat-trattazzjoni ta' l-avukati difensuri maghmula fl-udjenza tal-15 ta' Marzu 1999;

Rat l-atti kollha tal-process.

Ikkonsidrat:-

L-azzjoni tentata mill-attur f'din l-istanza hi dik rivendikatorja. Kontra taghha l-konvenut jopponi l-preskrizzjoni akkwizittiva tal-proprjeta` bid-dekors ta' tletin (30) sena. Dan indipendentement mill-validita` tat-titolu li jippretendi li ghandu l-attur u li f'kull kaz il-konvenut qed jikkontestalu. Ghall-kwestjoni japplikaw il-konsiderazzjonijiet guridici li ser isegwu;

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "*melior est conditio possidentis*", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut." ("**Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980);

"Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda." ("**Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi**", Prim' Awla, Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta' Ottubru 1995; "**Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001);

"Il-gurisprudenza taghhna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju" ("**Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et**" Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958);

Dan anke ghaliex "*il possessore non deve provare cosa alcuna in forza della regola giuridica 'possideo quia possideo', e spetta al suo avversario di provare la mala fede del possessore, perche la buona fede sempre si presume ed il possesso e` il migliore dei titoli, copre tutto, ed anzi li fa supporre tutti*" ("**Negte W. Lenard nomine -vs- Lorenzo Fabri**", Qorti tal-Kummerc, 13 ta' Dicembru 1883);

Fil-kaz hawn ezaminat ma jirrizulta l-ebda stat ta' incertezza jew dubju dwar it-titolu ta' l-attur in kwantu dan irnexxielu sodisfacentement jiddimostra t-titolu ta' proprjeta` fuq l-immobbli naxxenti minn titolu validu;

Din il-prova hi sorretta minn dawn ir-riflessjonijiet li jitnisslu mid-dokumenti esebiti:-

I. Mill-atti tas-Sekond' Awla (fol. 158) jirrizulta ili wara l-mewt tan-Nobbli Norah Chesney Sceberras d'Amico fis-27 ta' Settembu 1977 l-vokat ghall-proprjeta` tan-nofs indiviz ghall-feudo "Ta' Djar il-Bniet" li minnu l-art *de quo* tifforma parti, sar ta' l-attur. Dan in forza ta' l-Att XXX ta' l-1969 (Kapitolu 212) - Entailed Property (Disentailment) Act;

II. Mal-mewt tan-Nobbli Frances Chesney Sceberras d'Amico Inguanez fit-12 ta' Jannar 1981 (ara dokumenti minn fol. 150 sa fol. 154) in-nofs indivis l-iehor ghadda *ope testamentis* lill-attur. Dan skond Testment datat 5 ta' Mejju 1979 (fol. 155);

III. L-ahwa Chesney Sceberras d'Amico Inguanez kienu l-unici persuni rikonoxxuti mill-gabillotti bhala s-sidien ta' l-art *de quo*. Ara affidavit ta' Pawla armla minn Pawlu Zahra (fol. 142);

Is-suesposti riflessjonijiet certament jissodisfaw l-element baziku ta' l-azzjoni agitata, jigifieri l-prova tad-dominju fuq il-proprjeta` rivendikata, u li, in aggunta, l-istess dominju gie mill-attur akkwistat legittimament;

Issa kif gja inghad fuq, il-konvenut jiddefendi ruhu bl-uzukapjone billi kif dikjarat minnu l-art, meritu tac-citazzjoni, giet hekk akkwistata minn martu, u aktar tard minnu stess. Fid-dikjarazzjoni akkompanjanti l-eccezzjonijiet tieghu, huwa jsostni illi huma zammew bhala taghhom l-art in kwistjoni ghall-aktar minn tletin sena;

Hu ovvju li l-konvenut qed jikkampa t-titolu tieghu ta' proprjeta` bis-sahha tal-preskrizzjoni ai termini ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili;

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-

preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi";

Jinsab insenjat illi "lil min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrot, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala '*causa acquisitionis*' tista' tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni" (**Vol. XXXV P I p 105**);

Minn dan il-bran, komprensiv ukoll ta' parafrasi ta' l-Artikolu 2107 (1) tal-Kodici Civili, huwa logiku li l-pussess huwa dejjem mehtieg ghall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva, in kwantu min ma ghandux dan il-pussess ma jista' qatt jakkwista bi preskrizzjoni, jghaddi kemm jghaddi zmien, ghax kif jinsab stipulat fl-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili dwar il-"kawzi li jimpedixxu l-preskrizzjoni":-

"Dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor jew il-werrieta taghhom, ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infishom: bhal ma huma l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji, u generalment, dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom.";

Jinsab imbaghad spjegat illi "l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak <u>materjali</u>, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak <u>intenzjonali</u>, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - *animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini*. Mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja" ("**Carmelo Caruana et -vs- Orsla Vella**", Appell Civili, 13 ta' Marzu

1953; "**Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri**", Appell Civili, 31 ta' Mejju 1996);

Skond il-konvenut (fol. 106) u martu Mary Sammut (fol. 114) l-art li dwarha saret il-kawza kienet tintuza biex il-familja ta' l-imsemmija Mary Sammut jonxru fuqha wara "hut" li kien hemm fuqha. Huma jghidu li fl-1955 bnew garage fejn qabel kien hemm il-hut. Ma hajt minnhom kellhom speci ta' gallinar, u fuq in-naha l-ohra passagg li jaghti ghal fuq wara tal-garage;

Fi kliem il-konvenut "meta bnejt il-garage ma tlabt permess lil hadd; dhalt u ma kellimni hadd" (fol. 107). Dan ghaliex nies martu kienu qalulu li huma kienu dahhlu fil-hut, ma kellimhom hadd u sar taghhom. Effettivament mart il-konvenut tistqarr li huma ghamlu bhall-ohrajn u "meta rajna l-huts tan-nies girien, ghamilna bhalhom u bnejna l-garage jew 'hut'." (fol. 121);

Mary Sammut iddikjarat ukoll (fol. 116) illi fl-inhawi kienu jigu zewg nisa xjuh li wahda minnhom kienet il-barunessa pero` lilha qatt ma staqsewha dwar il-proprjeta` li kienet okkupata minnha;

Jirrizulta bhala stat ta' fatt illi fil-vicinanzi tal-garage in kwistjoni kien hemm huts ohra detenuti minn terzi u li skond ix-xhud Frank Calleja, surveyor inkarigat mill-attur, wara li kellem lill-okkupanti dawn accettaw li jivvakawhom (fol. 108). L-art fejn kien hemm dawn il-huts inbieghet, kif manifest minn kuntratt esebit a fol. 163;

Ta' siwi ghal punt trattat hi x-xhieda ta' Paola Zahra. Din tghid li l-art fejn hemm il-garage kienet mikrija lilhom. Zewgha kien ghaddha t-tinda, kif issejhilha hi, lil Mary Sammut bi pjacir xi ghaxar snin fuq li zzewget (13 ta' Ottubru 1946). Dan wara li talbitielu biex iddahhal il-karozza fiha. (fol. 136). Tghid ukoll fl-Affidavit taghha illi huma issoktaw ihallsu lill-barunissa l-qbiela kollha, anke tal-parti ta' l-art fejn hemm il-garage. Dan ghamluh sakemm l-ghelieqi baqghu f'idejhom (fol. 143);

Dan it-taghrif hu konfermat minn binha Kristin Zahra, kif evidenzjat fl-Affidavit tieghu a fol. 145;

Ghal din ix-xhieda mart il-konvenut irreagiet billi affermat hekk: "Ma jidhirlix li jien qatt tlabt il-permess tal-konjugi Zahra biex indahhal il-karozza." (fol. 138);

Fil-fehma tal-Qorti l-perit legali ghamel analizi korretta tal-fatti u din il-Qorti taqbel mieghu, anke wara li qieset it-trattazzjoni tal-konvenut, traskritta a fol. 188 tal-process. Fiha l-konvenut jillimita ruhu biex b'mod generali jattakka principalment ix-xhieda ta' Paola Zahra u ta' binha;

Bl-assistenza valida tal-perit legali, il-Qorti wiznet sew l-attendibilita` tal-verzjoni ta' l-imsemmija Paola Zahra u ta' binha Kristin Zahra lilha sottomessa u ma thossx, u anzi ma jidhriliex, li ma ghandiex tavalla l-konkluzjoni tal-perit legali;

Il-konvenut iridna bilfors nemmnu l-versjoni tieghu. Izda fl-opinjoni tal-Qorti x-xhieda l-ohra, li ma humiex parti interessata fil-kawza, u t-test tal-verosimiljanza ghandhom jiffavorixxu ferm izjed it-tezi li l-versjoni tal-konvneut mhix fededenja u ghalhekk ghandha tigi skartata;

Anzi fis-sitwazzjoni emergenti mill-provi, il-Qorti tirravisa cirkostanzi li jissufragaw il-verita tal-fatti kif rakkontati mill-provi attrici. Provi korroborati u sostenuti minn xhieda indipendenti illi jsostnu l-fatt illi l-konvenut, ossija martu, kienet giet koncessa b'tolleranza u bi pjacir taghmel uzu mill-garage jew tinda;

Skond l-esperjenza komuni min bhall-konvenut ikun jaf li ma jistax jipprova t-titolu vantat minnu b'mod sodisfacenti u univoku jew dan it-titolu tieghu jkun vizzjat, spiss drabi jittanta jsib rifugju minn sorsi ohra ta' dritt li ghalkemm jiswew u jservu bhala fonti ta' akkwist jinhtieg pero` ghall-validita` taghhom li jirrivestu legittimament r-rekwiziti kollha fil-kompletezza taghhom;

Jinsab mghallem illi biex il-pussess ikun tassew legittimu dan irid ikun kif imfisser fl-Artikolu 561 tal-Kodici Civili,

jigifieri, jrid ikun hemm it-tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu; fi kliem iehor, ezercizzju ta' jedd assolut u esklussiv u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-buona grazzja jew tolleranza (**Vol. XXXV P II p 341; "Elena Fenech -vs- Ignazio Aquilina"**, Prim' Awla, Qorti Civili, 18 ta' Ottubru 1984; "**Marlene Manfre` -vs- Connie Spiteri Maempel et**", Appell Civili, 24 ta' April 1989);

Dan ghaliex kif inhuwa risaput l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pusses lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Joseph Fenech et -vs- Albert Salamone et**", Appell Civili, 1 ta' Frar 1971). Josserva l-**Laurent** (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un' istante all' altro.*";

L-ekwivocita` tal-pussess tikber aktar meta wiehed iqis illi kif imfakkar fid-decizjoni a **Vol. XXIX P II p 488**, citata ukoll mill-perit legali fir-relazzjoni tieghu, "huwa principju tal-ligi li meta wiehed ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenokke` ma jippruvax interversjoni tat-titolu tieghu, ghaliex '*nemini sibi ipse licet causam possessionis mutare*'.";

Jinghad ukoll illi "biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi *animo domini*, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati - liema rikonoxximent ma jirrizulta minn ebda prova akkwizita fil-process. La darba tonqos wahda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess legittimu, u bhala tali valevoli ghall-kompiment ta' l-uzukapjoni trigenerja, mhux opportun li jigu ndagati kwestjonijiet ohra; ghaliex id-dekorriment taz-zmien, akkompanjat minn x'uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficcjenti ghal fini ta' din il-preskrizzjoni." ("**Grazia Borg -vs- Rosa Farrugia noe et**", Appell Civili, 15 ta' Marzu 1957).

Ghal dawn il-motivi;

Taqta' u tiddeciedi l-kawza billi fl-ewwel lok tiddikjara illi l-porzjoni ta' art formanti parti minn territorju akbar maghruf bhala 'Tal-Hawli' limiti Had-Dingli inkluz il-benefikat ta' fuqha huma proprjeta` ta' l-attur;

Tilqa' t-tieni domanda u tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa l-istess porzjoni ta' art u benefikati ta' kmamar bla ebda titolu validu fil-ligi;

Konsegwentement tilqa' t-tielet domanda u tikkundanna lill-konvenut sabiex zmien tliet (3) xhur jizgombra minn din il-porzjoni ta' art u benefikati u jhallihom liberi ghaf-favur ta' l-attur;

L-ispejjez tal-kawza jibqghu a kariku tal-konvenut.

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