MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tad-9 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 1372/2001/1

Benmar Company Ltd.

vs

Charlton Frank Saliba

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni pprezentata mis-socjeta' attrici fl-24 ta' Lulju, 2001, li in forza taghha wara li ppremettiet:

1. Illi l-atturi huma proprjetarji tal-blokk ta' flats maghruf bhala Reuben Court fi Triq il-Bekkun, Qawra, limiti San Pawl il-Bahar;

2. Illi b'kuntratt tas-27 ta' Ottubru 1987 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa l-atturi kienu kkoncedew lil Josette Camilleri d-dritt ta' passagg ghal *hairdressing saloon* proprjeta' tal-istess Camilleri mill-*front garden* tal-blokk ta' appartamenti fuq imsemmija;

3. Illi l-istess Josette Camilleri kienet ittrasferiet id-drittijiet taghha lill-konvenut;

4. Illi l-konvenut qieghed ipoggi imwejjed, siggijiet u mobbli ohra fl-arja adjacenti 'l fuq imsemmija appartamenti li tigi biswit il-fond tieghu Crazy Daisy Pub, ga qabel il-*Hair Dressing saloon* fuq imsemmi, u liema arja ossija art hija proprjeta' tal-atturi u soggetta biss ghad-dritt ta' passagg favur il-konvenut;

5. Illi ghalkemm interpellat li jnehhi l-imsemmija siggijiet, imwejjed u attrezzi u mobili ohra minn fuq il-proprjeta' tal-atturi huwa rrifjuta li jaghmel l-istess;

Ghalhekk is-socjeta' attrici talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Il-konvenut inehhi s-siggijiet, imwejjed, mobili u attrezzi ohra mill-propjeta' tal-atturi biswit il-fond Crazy Daisy Pub fi Triq il-Bekkun, Qawra, u dan billi gew hemm impoggiha abbusivament u minghajr ebda titolu jew dritt fil-ligi;

2. Ihallas lill-atturi kumpens adegwat u xieraq li jigi minn din il-Qorti likwidat ghall-uzu abbusiv minnu maghmul mill-propjeta' tal-atturi kif fuq inghad;

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet imressaq mill-konvenut li fiha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, jehtieg illi s-socjeta' attrici tipprova l-interess guridiku taghha b'referenza ghat-titolu ta' proprjeta' relattiv.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess socjeta' attrici stante illi t-trasferiment tal-fond in kwistjoni sar skond il-ligi permezz ta' att pubbliku in atti Nutar Dr. Elizabeth Sciriha datat 10 ta' Mejju 2000, liema fond gie trasferit lill-konvenut bid-drittijiet, gustijiet u pertinenzi kollha tieghu, kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi jsegwi ghalhekk illi l-ebda kumpens ma hu dovut mill-konvenut lis-socjeta' attrici stante illi l-parapett in kwistjoni huwa proprjeta' assoluta tal-istess konvenut.

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat in-Noti tal-Osservazzjonijiet skambjati bejn il-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi f'din il-kawza, is-socjeta' attrici qed tallega li hija kienet akkwistat tlett *plots* ta' art fil-Qawra, limiti ta' San Pawl il-Bahar, fuq liema *plots* hi bniet blokk ta' *flats* maghruf bhal Reuben Court, illum fi triq il-Bekkun. Nieqes mill-art li akkwistat, kien hemm bicca art zghira, bl-arja estensiva

taghha, li ma gietx akkwistata mis-socjeta’ attrici, izda kienet giet akkwistata minn certa Josette Camilleri. Din zvillupat dik il-bicca art zghira f’*hairdressing salon*, u peress li dan is-*salon* ma kellux access dirett ghat-triq, ftehmet mas-socjeta’ attrici li tipprovdilha dritt ta’ passagg minn fuq il-*front garden* taghha, biex hekk is-*salon* ikollu access dirett minn fuq il-*front-garden* tas-socjeta’ attrici ghat-triq.

Wara certu zmien, l-indikata Josette Camilleri ghalqet il-*hairdressing salon* u bieghet il-fond lill-konvenut. Dan ikkonverta l-uzu tal-fond ghal-*bar.* Meta rat hekk, is-socjeta’ attrici prpuvat twaqqfu milli jkompli jaghmel uzu mid-dritt ta’ passagg koncess lil Josette Camilleri, izda dik l-istanza intilfet mis-socjeta’ attrici wara li gie dikjarat li dak id-dritt ta’ access kien gie koncess b’att pubbliku u ma kienx kondizzjonat mal-kontinwazzjoni tal-uzu tal-fond bhala *hairdressing salon.* Issa, skond is-socjeta’ attrici, il-konvenut mhux biss qed jinqeda mid-dritt ta’ passagg koncess, izda qed jokkupa l-ispazju kollu b’imwejjed, siggijiet u mobili ohra in konnessjoni mal-uzu li qed jaghmel tal-fond tieghu bhala *Pub.* Is-socjeta’ attrici qed tilmenta li dan l-uzu jmur oltre d-dritt ta’ passagg koncess, u l-konvenut qieghed illegalment u abuzivament jokkupa parti mill-proprieta’ taghha. Il-konvenut qed jallega li dik il-parti tal-proprieta’ in kwistjoni hija “ta’ propjeta’ assoluta” tieghu. B’din l-eccezzjoni, il-konvenut qed jikkontesta’ t-titolu ta’ proprieta’ vantat mis-socjeta’ attrici, u ghamel minn din l-azzjoni, li tigi trattata bhala wahda *rei vindicatoria* li hu qed jikkontesta b’allegazzjoni ta’ proprieta’ fih innifsu.

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta’, jekk mhux impossibilita’ (tant li tissejjah *diabolica probatio*) ta’ din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma’ dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta’ Cassazione fl-Italia, f’sentenza moghtija fil-5 ta’ Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut

mhux wiehed ta’ min jorbot fuqu, l-attur jista’ jipprova biss `*il proprio diritto per conseguire il rilascio’*. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asoslut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia fis-seklu dsatax l-awtur Francis E.Levy fil-ktieb `*Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere’* kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprieta’ huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f’kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni *rei vindicatoria* bhala `*una contraversia tra privati’* (Tabet e Ottolenghi, ‘La Proprieta’). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol.III, Parte I, p465) jghid ukoll illi `*sembra quindi che per equita’ non possa pretendersi dall’attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto`.*

Illi din it-teorija tal-prova *migliore* ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana*. Li din l-azjoni ghadha tezisti fid-dritt malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom `Attard vs Fenech` deciza fit-28 ta’ April, 1875 (Kollez. Vol.XII.390) fejn intqal li: `*Con l’azione rivendicatoria l’attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l’azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo’.* Hekk ukoll din il-posizzjoni giet ribadita fil-kawza `Fenech et vs Debono et` deciza minn din l-Onorabbli qorti fl-14 ta’ Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta’ dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll “Vella vs Camilleri”, deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta’ Dicembru, 2002).

Din il-Qorti thoss li s-socjeta’ attrici irnexxielha tipprova t-titolu taghha fuq l-art in kwistjoni u dan mhux biss bil-kuntratt ta’ akkwist li kien sar minn Bernard Farrugia fit-12 ta’ Dicembru, 1979, u l-provenjenza relattiva indikata fl-istess att li ssemmi lill-Patrijiet Dumnikani tar-Rabat,

Malta, bhala l-originali proprietarji ta' dina l-art, izda wkoll mill-kuntratt li gie ffirmat f'Ottubru tal-1987, bejn is-socjeta' attrici u Josette Camilleri, u li minn dakinhar ma nqala' ebda inkwiet, u s-socjeta' attrici thalliet tizviluppa dik il-porzjon art u tibqa' dgawdiha bla xkiel. It-titolu tas-socjeta' attrici abbinat mal-*bona fede* u zmien ta' 10 snin, jaghti lil dik is-socjeta' titolu tal-*uscapione* li jservi wkoll, ghal kull buon fini, bhala titoli originali (artikolu 2140 tal-Kodici Civili). Skond l-artikolu 532 tal-istess Kodici Civili, il-*bona fede* hija prezunta, u fin-nuqqas ta' prova kuntrarja da parti tal-konvenut, ghandu jigi accettat li s-socjeta' attrici kienet in *bona fede* tul l-10 snin mehtieg biex takkwista titolu assolut fuq l-art in kwistjoni.

Fil-fatt, meta Bernard Farrugia xtara l-art in kwistjoni, eccetto zewg porzjonijiet zghar li jidhru delinceti bl-ahmar fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt, jidher car kemm mill-pjanta, kif ukoll mid-deskrizzjoni tal-porzjon art iz-zghira, li ma kien hemm ebda "parapett" li ma giex minnu akkwistat. Il-porzjoni tal-art eskluza, fil-fatt, hi deskritta bhala li mil-lvant tikkonfrina mat-triq progettata, (dwar dan din il-Qorti se tghid aktar 'l quddiem) u mill-irjiehat l-ohra kollha mal-art li s-Sur Farrugia kien ghadu kemm akkwista. Mill-pjanta, imbaghad, jidher car li dak li gie eskluz huwa *area* specifika indikata bhala "*garage far private cars"* u ma gie indikat ebda access minn fuq l-art li kien ghadu kemm akkwista s-Sur Bernard Farrugia. Fuq il-kuntratt tal-1979 hemm indikat ukoll id-daqs tal-porzjoni art eskluza, indikata, il-porzjoni art fl-ewwel sular, bhala ta' kejl superficjali ta' 20 metru kwadru, u dan il-kejl jindika b'mod preciz l-art li s-Sur Farrugia ma akkwistax fuq dak l-att, u dan id-daqs huwa sewwa sew id-daqs tal-hanut in kwistjoni, u dan il-kejl zgur ma jkoprix, oltre il-hanut, il-parapett ta' faccata tieghu. Minn dan jidher car li s-sur Bernard Farrugia, bl-att tal-1979, kien akkwista l-art kollha, hlief, fl-ewwel sular, dik il-parti definita' u *ben delinceta* fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt li eventwalment kienet intuzat minn Josette Camilleri bhala hanut. Din Josette Camilleri kienet, imbaghad, bl-att tal-1987, akkwistat id-dritt tal-passagg minn fuq l-art tas-socjeta' attrici, imma qatt il-proprieta' ta' dak il-passagg.

Darba li l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza `Cassar noe vs Barbara et' deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru, 1980, intqal li `*fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjeta' jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, it-titolu proprju'.* Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza `Abela vs Zammit' moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez. Vol.XLVI.II.619) fejn jinghad li: `*Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprieta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond 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*". Hekk ukoll fil-kawza `Mizzi noe vs Azzopardi et' deciza fis-27 ta' Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal: `*meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.'*

Fil-fehma tal-Qorti, il-konvenut ma rnexxielux jipprova xi titolu ahjar fuq dak il-passagg ossija parapett. Id-deskrizzjoni tal-fond li hu akkwista minghand Josette Camilleri giet ikkuppjata mill-kuntratti precedenti, u cioe', li jikkonfina mil-lvant mat-triq u mill-irjiehat l-ohra mal-proprieta' ta' Bernard Farrugia, u mhux bazata fuq xi informazzjoni li l-partijiet taw lin-Nutar. Ma giex indikat forma ta' access, u lanqas li l-hanut ghandu parapett mal-faccata tieghu. Jissemma' l-hanut u l-avvjament tieghu, izda dwar il-parapett ma jissemma xejn.

In-Nutar li rredigiet l-att tal-akkwist da parti tal-konvenut, xehdet li quddiemha ma sar ebda diskors dwar il-parapett jew l-access ghall-hanut, u ddeskriviet il-hanut, li qabel

kien disinjat bhala *garage,* ezatt kif sabitu deskritt fil-kuntratt ta' akkwist tal-venditrici. Hi xehdet ukoll li l-kuntratt tal-1987 ma jidhirlix li hareg fir-ricerki u ma tiftakarx li ratu. Fil-fatt, dak il-kuntratt tal-1987 (bejn Benmar Ltd u Josette Camilleri) huwa indikat fir-ricerki (mhux ufficcjali) li gew esebiti, izda peress li lin-Nutar hadd ma gibdilha l-attenzjoni dwar xi servitu' jew access ta' passagg, u peress li hi ikkupjat il-konfini bhala li l-fond miss mat-triq, wisq probabbli ma hassietx li dak il-kuntratt kien rilevanti ghall-fini tar-ricerka li kienet qed taghmel, u cioe', it-titolu tal-venditrici Josette Camilleri fuq il-hanut in kwistjoni. Il-venditrici, milli jidher, ma qalet xejn lill-konvenut dwar il-kuntratt tal-1987, u l-konvenut xerrej ma indenjax ruhu jikkonsulta ruhu ma' avukat biex jivverifika ezatt x'kien ser jakkwista. Hu ried jixtri l-hanut, u dak hu dak li Josette Camilleri ittrasferietlu; peress li hi kienet qed tinqeda bil-parapett ta' faccata tal-hanut haseb li dak il-parapett jifforma parti mill-hanut u ma ghamel ebda verifika fir-rigward.

Jidher li, originarjament, dan il-*garage*/hanut kien ser ikollu konfini mat-triq (fil-fatt, hekk gie deskritt fl-att), pero', <u>il-parti stradali xtraha wkoll Bernard Farrugia,</u> u fejn, skond il-hsieb originali, kien ser jinbena *`service road'*, l-akkwirent il-gdid zviluppa l-art, intiza bhala stradali, bhala parapett jew *front gardens.* L-*area* eskluza mill-akkwist tal-1979 kien ser ikollha access ghat-triq, u l-hsieb kien li x-xerrej fuq l-att tal-1979 jiftah it-triq kif progettata, dik it-triq issir pubblika, u b'hekk ikun hemm access dirett mill-*garage* ghat-triq. Ix-xerrej il-gdid, pero' biddel il-hsieb, u dik il-parti li xtara u li kienet intiza bhala "parti stradali", ikkonvertiha f'parapett u/jew gnien, b'mod li l-proprietarju tal-*garage/*hanut ma kellux access ghat-triq, u din Josette Camilleri, meta saret proprjetarja tal-hanut, kellha takkwistah mod iehor, u fil-fatt akkwistatu bil-kuntratt tal-1987. Fejn illum hemm il-parapett u l-gnien gie, pero', hu car, akkwistat minn Bernard Farrguia bhala l-*area* intiza li tigi zviluppata fi triq. Il-fatt li, kif gara, minhabba dan il-bdil ta' hsieb, sid il-*garage*/hanut spicca bla access ghat-triq, jintitolah <u>ghall-access</u> ghat-triq pubbliku, kif fil-fatt inghata, izda mhux li jikkapparra dak l-access bi proprieta'.

Kif qalet in-Nutar Sciriha, meta ghamlet l-irjiehat tal-hanut fil-kuntratt tal-akkwist tal-konvenut, hi imxiet fuq dak li kien jidher fil-kuntratti precedenti, u ma vverfiikatx la l-kuntratt tal-1987 u lanqas jekk il-hanut, bhala fatt, kienx imiss mat-triq. Ghalhekk il-konvenut ma jistax, bis-sahha ta' dik id-deskrizzjoni tal-fond, jipprova jghid li l-hanut tieghu ghandu jmiss mat-triq. Dan ghax hadd ma jista' jbiegh li m'ghandux, u Josette Camilleri, il-venditrici, ma kellhiex il-proprieta' tal-parapett/*front garden*, izda biss dritt ta' passagg. Kif intwera, kien il-hsieb li dak il-hanut/*garage* ikun imiss mat-triq, partikolarment `*service road'*, izda Bernard Farrugia, u wara, is-socjeta' attrici (li hi kumpanija minnu mmexxija) bidlu l-hsieb u zviluppaw fejn kellha ssir it-triq (li kienet proprieta' tax-xerrej Farrugia) f'parapett u *front garden*.

Li l-parti llum zviluppata bhala parapett jew *front garden* ma kienetx tifforma parti mill-parti esklusa fil-kuntratt ta' l-1979, jirrizulta wkoll, kif intwera, mill-kejl tal-*area* esklusa, li gie indikat (il-parti ta' l-ewwel sular) bhala 20 metru kwadru. Minn kejl superficjali li ghamlet din il-Qorti minn fuq il-pjanta annessa mal-att tal-1979, jidher li dan il-kejl ikopri d-daqs tal-*garage*/hanut, <u>eskluz</u> l-*area* ta' mat-triq. Kieku dik il-parti – allura intenzjonata li tigi zviluppata fi triq, izda wara zvillupata fi *front garden* – kellha tigi inkluza mal-*area* eskluza fuq il-kuntratt, il-kejl ta' dik il-parti kienet tkun ferm akbar minn 20 metru kwadru.

Ghalhekk, l-ewwel talba tas-socjeta' attrici timmerita li tigi akkolta.

Dwar it-tieni talba, peress li s-socjeta' attrici ma resqet ebda provi fir-rigward, u lanqas ma gie sottomess xi kriterju li fuqu din il-Qorti tista' timxi biex tiffissa l-kumpens miktub, din il-Qorti ser tastejni milli tiehu konjizzjoni taghha.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi minn din il-kawza, billi previa li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, u previa li tiddikjara li mhux ser tiehu konjizzjoni tat-tieni talba attrici, tilqa' l-ewwel talba attrici kif dedotta, u

qed tiffissa t-terminu ta’ gimghatejn mil-lum biex isir ix-xoghol ta’ tnehhija kif mitlub fl-ewwel talba.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenut.

< Sentenza Finali >

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