MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta ta' l-24 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 364/1990/1

Numru

Citaz. Nru. 364/90DS

Mary Rose mart Joseph Aquilina u l-istess Joseph Aquilina bhala kap u amministratur tal-komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejnu u martu u amministratur tal-proprjeta` parafernali taghha, u Nazzareno Attard

vs

Antonio Piscopo

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fid-9 ta' April 1990 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi huma l-enfitewti perpetwi tal-art fil-limiti tal-Qrendi fil-kontrada ta' Wied Babu denominata "Tal-Hodba" tal-kejl superficjali ta' circa erba tomniet u tliet sighan (T4. S3), kif indikata fl-anness "survey sheet" (Dok A), u dana fil-proporzjon ta' tliet kwarti indiviz favur l-attrici Aqwilina u kwart indiviz favur l-attur Attard;
Illi l-konvenut, sid ta' art adjacenti qed jippretendi illi parti mill-art in kwestjoni hija tieghu u qieghed kontinwament jikkommetti attijiet ta' spoll;

Illi l-art in kwestjoni, inkluza l-parti li qed jivvanta xi drittijiet fuqha l-konvenut ilhom possjeduti mill-atturi u l-awturi taghhom ghal zmien twil li fi kwalunkwe kaz jeccedi t-tletin sena;

Talbu li din il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-atturi ghandhom titolu validu ta' enfitewsi perpetwa fuq l-art kollha indikata fil-pjanta Dok A, (2) tinibixxi lill-konvenut milli b'xi mod jimmolesta lill-atturi fit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Illli t-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjes stante illi:

1. preliminarjament ic-citazzjoni mhux akkumpanjata b'dikjarazzjoni tal-fatti skond il-ligi u ghalhekk hija nulla u bla effett, u inoltre il-gudizzju mhux integru peress illi minn kif jidher mic-citazzjoni mhux il-persuni kollha interessati bhala atturi huma parti fil-kawza bhala atturi;

2. Sussidjarjament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fil-mertu t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt

peress illi l-atturi ma ghandhomx titolu ta’ enfitewsi perpetwa fuq l-art in kwistjoni, tant li ma giex esibit l-att notarili ta’ enfitewsi in kwistjoni, u f’kull kaz il-konvenut huwa l-proprjetarju tal-klawsura maghrufa bhala “ta’ Gnien Tentux” fil-limiti tal-Qrendi, kontrada “ta’ Wied iz-Zurrieq” u “ta’ Wied Babu” tal-kejl ta’ tlett itmiem u zewg sighan parti mill-liema l-atturi qed jallegaw li hija taghhom bit-titolu allegat ta’ enfitewsi;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-digriet tal-11 ta' Gunju 1990 li permezz tieghu gie nominat l-Avukat Dottor Richard Galea Debono bhala perit legali bl-assistenza tal-Perit Michael Refalo bhala perit tekniku;

Rat id-digriet tal-15 ta' Frar 1993 li permezz tieghu ghall-imsemmi perit legali gie sostitwit l-Avukat Dottor Tonio Mallia;

Rat ir-relazzjoni debitament mahlufa fit-2 ta' Mejju 2001;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

Il-konvenut eccepixxa in lineja preliminari li c-citazzjoni mhijiex akkompanjata b'dikjarazzjoni tal-fatti skond il-ligi u ghalhekk hija nulla u bla effett. Mill-atti pero` jirrizulta li dikjarazzjoni tal-fatti saret u giet anke kkonfermata bil-gurament ta' l-attrici Mary Rose Aquilina (a fol. 3 tal-process).

Ghalhekk din l-eccezzjoni hi respinta.

Il-konvenut eccepixxa wkoll in lineja preliminari li l-gudizzju mhux integru peress illi mhux il-persuni kollha interessati bhala atturi huma parti fil-kawza bhala atturi. Skond il-gurisprudenza taghna pero` dan mhuwiex necessarju. Kif gie osservat fil-kawza fl-ismijiet **Carmela sive Carrie Zammit vs Carmelo Zammit et** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-15 ta' Ottubru 1959

(Vol. XLIII.ii.778), *"fl-istat tal-komunjoni (jekk tezisti) il-kondomini ghandhom fuq il-haga 'jus in toto et in qualibet parte', u dak id-dritt jolqot il-haga kollha kemm hi u kull parti minnha, b'mod illi kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jinghad li ghandu l-proprjeta` fil-haga kollha u f'kull parti minnha. In bazi ghal dan il-principju, kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu d-dritt li jezercita l-azzjoni rivendikatorja, sahansitra jekk il-kwota tieghu tkun icerta (Pacifici Mazzoni, Beni para 104); u jista' jezercitaha minghajr il-konkors tal-komproprjetarji l-ohra, u sahansitra kontra l-volonta` taghhom (Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Italiano, art. 439, para. 197, 198, 199, 202 u 203)"*.

Ghalhekk anke din l-eccezzjoni hi michuda.

Mill-provi prodotti jirrizulta li l-partijiet huma proprjetarji ta' art adjacenti ghal xulxin fil-limiti tal-Qrendi, kontrada "Ta' Wied Babu". Din l-art tidher fil-pjanta a fol. 177 u 178 tal-process: dik immarkata "A" u delinejata bl-isfar tappartjeni lill-atturi u dwarha m'hemmx kontestazzjoni; dik immarkata "C" u delinejata bl-ikhal tappartjeni lill-konvenut u lanqas dwarha m'hemm kontestazzjoni; dik immarkata "B" u delinejata bl-ahmar hija kontestata peress li kemm l-atturi kif ukoll il-konvenut ighidu li hi taghhom.

In sostenn tal-pretensjoni taghhom, l-atturi jghidu li bejn il-porzjoni "A" u l-porzjoni "B" qatt ma kien hemm xi hajt jaqsamhom filwaqt li bejn il-porzjoni "C" u l-porzjoni "B" kien hemm hajt li twaqqa' in parti minn ulied il-konvenut u kien ghalhekk li nqalghet il-vertenza odjerna. Meta l-atturi kkonfrontaw lill-konvenut, dan uriehom kuntratt tas-sena 1968 bhala prova li l-art hi tieghu. L-atturi jghidu li l-art kollha, cioe` dik konsistenti fil-porzjonijiet "A" u "B", kienet imqabbla lil certu Fidiel Agius u meta dan telaqha, l-attur Joseph Aquilina xehed li hadem ir-raba' hu u kien anke jzomm l-ghasafar fiha.

L-atturi pproducew bhala xhud lil certu Francis Gauci li qal li ilu midhla ta' l-art li llum tappartjeni lill-konvenut mill-1946. Stqarr li bejn il-parti li kien jahdem hu u sigra tal-lewz (li tinsab fil-parti kontestata) kien hemm hajt tas-sejjiegh, u l-parti li kellu x'jaqsam maghha kienet biss sa

dak il-hajt. Ma kellux x'jaqsam man-naha fejn kien hemm is-sigra tal-lewz u tal-harrub.

L-atturi pproducew ukoll lil Carmelo Agius, iben Fidiel, li hu stess kien ukoll jahdem ir-raba', inkluz dik il-parti kontestata. Ikkonferma li s-sigra tal-lewz kienet fil-porzjoni "B" u li hdejha kien hemm tal-harrub.

Gew esebiti mill-atturi diversi dokumenti sabiex juru l-provenjenza ta' l-art taghhom u biex jippruvaw it-titolu taghhom anke fuq il-porzjoni kontestata (Dok. G sa L a fol. 154 et seq.).

Mill-banda l-ohra l-konvenut esebixxa zewg kuntratti tal-1968 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat (Dok. B u Dok. C annessi man-nota ta' l-eccezzjonijiet tieghu a fol. 13 et seq.) li permezz taghhom akkwista "klawsura msejha 'Ta' Gnien Tentux' fil-limiti tal-Qrendi, kontrada 'Ta' Wied iz-Zurrieq' u 'Ta' Wied Babu' tal-kejl l-intier ta' tlett itmiem u zewg sighan" versu c-cens annwu u perpetwu ta' 2s 6d. Il-konvenut xehed li c-cens fdieh u b'kuntratt tat-2 ta' Mejju 1969 ta l-art b'subcens lil certu Paolo Vassallo. Dan miet, ic-cens ma kienx qieghed jithallas u ha l-art lura b'kuntratt ta' rexissjoni ppubblikat min-Nutar Clde La Rosa fl-24 ta' Lulju 1987. Silfu talbu biex juza l-art ghall-insib; mar fuq il-post biex jurihulu u xi hadd mar fuqu u qallu li hemm taghhom. Il-konvenut wiegbu li hemm xtrah u hallas ghalih. Qabel din l-okkazjoni hadd ma kien kelmu dwar l-art.

Meta kien ser jikkoncedi l-art lil Vassallo, dan kejjel l-art ma' Zammit, l-awtur tal-konvenut, u qablu li kollox kien qieghed sew. Wara xi zmien l-attrici u ragel iehor marru jkelmuh fil-hanut u l-attrici qaltlu li l-art kienet taghhom, li kellhom art fil-vicin u missierha kien imur jaqta' l-lewz mis-sigra fil-porzjoni "B". Skond il-konvenut, huwa saqsihom kif allura se jinzel fil-parti t'isfel u r-ragel li kien hemm ma' l-attrici qal "ghandu ragun" u t-tnejn hargu 'l barra. Il-konvenut qal ukoll li qabel ma xtara l-art mar jaraha u ma kinitx qed tinhadem; jahseb li kienet ghall-kacca u ghalhekk xtraha. Meta gie kkonfrontat bix-xiehda ta'

Carmelo Agius u gie muri l-ktieb tal-kera favur Fidiel Agius qal li la ngenji u lanqas b'ziemel ma tista' tidhol fl-ghalqa.

Issa kif tajjeb qalu l-periti gudizzjarji fir-relazzjoni taghhom, f'azzjoni *rei vindicatoria* bhalma hi dik proposta mill-atturi, huwa d-dmir taghhom li jippruvaw it-titolu taghhom u, bhala principju generali, din il-prova jridu jaghmluha billi juru titolu originali. Dan it-titolu ghandu jirrizulta jew minn kuntratt ta' akkwist minghand il-proprjetarju originali ta' l-art jew minn pussess legittimu ghaz-zmien kollu mehtieg bil-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta`. Peress li l-ewwel prova (kuntratt ta' akkwist minghand is-sid originali) hija kwazi impossibbli li tigi prodotta, min jirreklama proprjeta` jkollu jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq l-usucapione, cioe`, il-pussess animo domini ghal tletin sena.

Inoltre, meta l-konvenut, bhalma f'dan il-kaz, ma jistriehx fuq il-pussess tieghu, izda jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-istess art, gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett *erga omnes* bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda *inter partes*, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.

Imbaghad komplew jaghmlu dawn il-konsiderazzjonijiet:

"24. Hekk, per ezempju, l-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 assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia fis-seklu dsatax l-attur Francis <u>E. Levy</u> fil-ktieb “Preuve par title de droite de propriete immobiliere’ kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjeta’ huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bzazat fuq min, f’kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azzjoni *rei vindicatoria* bhala *‘una contraversia tra privati’* <u>(Tabet e Ottolenghi, “La Proprieta’) Il-Pacifici Mazzoni</u>

("Istituzioni di Diritto Civile Italiano", Vol III, Parte I, p465) ighid 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'.*

25. Din it-teorija tal-prova *migliore* ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-*actio Publiciana.* Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech', deciza fit- 28 t'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-kumulu ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu orignali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

26. Darba li l-attur jipprova 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 t'Ottubru 1980, intqal li *'fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi 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, t-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' proprjeta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed ighid 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 ighaddi ghall-provi at-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'.*

Hekk ukoll fil-kawza ‘<u>Mizzi noe vs Azzopardi et’</u> 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 jsir 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.’*

27. Issa, f’din il-kawza, il-provi la ta’ naha u lanqas ta’ ohra m’huma daqshekk cari. Il-libretti dwar hlas ta’ cnus u qbiela ma jindikawx l-estensjoni tal-art u, kwindi, ma tantx huma ta’ ghajnuna ghas-soluzzjoni tal-kwistjoni. Lanqas il-kuntratti ezebiti m’huma xi ghajnuna. L-irjiehat tal-artijiet hemm deskritti lanqas jaqblu wiehed mal-iehor, u l-partijiet ma gabux prova tal-propjetarji tal-artijiet adjacenti sabiex jigu konfermati l-irjiehat imsemmija fil-kuntratti. L-esponenti, fi kliem iehor, ma jafux fejn hi l-art tal-eredi ta’ Paolina Agius, tal-Fratellanza tar-Ruzarju jew ta’ Carmelo Vassallo u, kwindi, dawn l-indikazzjonijiet fil-kuntratti ftit li xejn huma tal-ghajnuna. Anke l-indikazzjoni ta’ “triq” bhala wahda mill-irjiehat fil-kuntratti kollha, fil-kaz in ezami, mhiex ta’ ghajnuna; mill-pjanta li hemm sqaq jew passagg fit-tramuntana tal-ghalqa kontestata, u ebda kuntratt ma jirreferi preciz ghal dan.

28. Il-kejl fil-kuntratti wkoll ma tantx serva ta’ ghajnuna. Il-kejl tal-art mixtrija mill-awturi tal-atturi tidher li hi ta’ erba’ tomniet u tlett sieghan (xi kulltant dan il-kejl hu ndikat bhala ta’ erba’ tomniet biss), fil-waqt li l-art tal-konvenut fiha kejl ta’ tlett tomniet u zewg sieghan. Issa minn kalkoli li ghamel il-perit tekniku, jirrizulta li l-porzjoni mhux kontestata tal-atturi (markata bl-ittra A) fiha kejl ta’ circa 2.34T, u jekk izzid maghha l-porzjoni kontestata (dik markata bl-ittra B li fiha kejl ta’ circa 0.84T), il-kejl globali jkun ta’ 3.18T, vicin il-kejl ta’ 4T li jirrizulta mill-kuntratti taghhom. Min-naha l-ohra, l-porzjoni mhux kontestata tal-konvenut (markata bl-ittra C) fiha kejl ta’ circa 1.67T, u jekk izzid maghha l-porzjoni kontestata (0.84T), il-kejl globali jkun ta’ 2.51T, ukoll vicin it-3T li jirrizulta mill-kuntratti tieghu. Dan ifisser li minn ezami tal-kejl tal-art

komparat ma’ dak indikat fil-kuntratti, l-parti kontestata tista’ fil-fatt tkun taz-zewg partijiet!

29. L-attur, pero’, ressqu xhieda li ndikaw, b’mod kategoriku, li min kien jahdem l-ghalqa ghall-atturi, kien jahdem ukoll il-parti kontestata, fil-waqt li min kien jahdem il-parti tal-konvenut, ma kienx jahdem dik kontestata. Partikolarment, ix-xhieda jirreferu ghas-sigra tal-lewz li hija fir-rokna bejn il-parti kontestata u l-porzjoni tal-konvenut, u x-xhieda kollha jindikaw li dik is-sigra tal-lewz kienet fuq il-konfini bejn il-proprjeta’ li kienet tinhadem ghall-atturi u dik tal-konvenut. F’dan ir-rigward issir referenza partikolari ghax-xhieda ta’ Francis Gauci u ta’ Carmelo Agius.

30. Oltre dan, l-atturi ressqu provi ohra li ghalkemm wahedhom mhux konklussivi, jaghti aktar kredibilita’ lill-posizzjoni taghhom. L-esponenti qed jirreferu ghall-kuntratt ta’ divizjoni tal-4 ta’ Dicembru 1937, ghad-denunzja ta’ din l-ghalqa, bil-kejl ta’ circa erbat itmiem, in segwitu ghall-mewt ta’ Pietru Paolo Vella l-awtur tal-atturi u ghall-kotba tac-cens li jirreferu ghall-istess art. Hemm ukoll ix-xhieda tal-attur Joseph Aquilina li qal li ma kienet tezisti ebda divizjoni fizika bejn il-parti taghhom u dik kontestata; anzi kien jezisti hajt tas-sejjiegh bejn il-parti kontestata u dik tal-konvenut.

31. Din ic-cirkostanza, flimkien mal-fatt li l-kuntratti tal-atturi huma antecedenti ghal dawk tal-konvenut, wasslu lill-esponenti jikkonkludu li l-atturi wrew li ghandhom titolu ahjar minn dak tal-konvenut u fuq din il-bazi, huma tal-opinjoni li t-talbiet tal-attur ghandhom jigu milqugha.

32. Wiehed ma jridx jinsa li l-atturi mhumiex qed jivvantaw titolu ta’ proprjeta’ assoluta fuq din l-art, izda titolu ta’ enfitewsi u dan peress li, kif jammettu huma stess, mhux biss il-kuntratti huwa akkwist ta’ enfitewsi, izda kienu jhallsu cens lill-Prokuratur tar-Ruzarju annessa mal-Parrocca tal-Qrendi. L-akkwist tal-utili dominju bil-preskrizzjoni hu anness mill-awturi u l-gurisprudenza (ara Pacifici – Mazzoni, “Istituzioni di Diritto Civile Italiano”, P 442, para 130; “Azzopardi vs Farrugia”, deciza mill-

Onorabbli Qorti tal-Appell fit- 28 ta' Novembru 1962; u "Ciantar vs Camilleri noe", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fit-3 ta' Dicembru 1985)".

Minn ezami li l-Qorti ghamlet tal-provi kollha prodotti u tad-dokumenti esibiti, issib li l-periti gudizzjarji ghamlu apprezzament tajjeb u korrett taghhom u ghalhekk taqbel perfettament mal-konkluzjonijiet minnhom raggunti.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa' t-talbiet attrici u ghalhekk:

(1) tiddikjara illi l-atturi ghandhom titolu validu ta' enfitewsi perpetwa fuq l-art kollha indikata fil-pjanta Dok. A (a fol. 4),
(2) tinibixxi lill-konvenut milli b'xi mod jimmolesta lill-atturi fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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