MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tal-31 ta' Ottubru, 2003

Citazzjoni Numru. 839/2000/1

Victor Muscat, Angelo Muscat, Pawlu Muscat, David Muscat, Maria Muscat, Joseph Muscat, Saviour Muscat, Emanuela Abela, u Rita Vella, Ikoll ahwa Muscat.

Vs

John Zammit

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi in forza ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 18 ta' Gunju, 1999 u mmarkat Dok. A, il-konvenut qed jivvanta drittijiet ta'

propjeta' fuq l-ghalqa ossia raba' maghrufa bhala tal-Pwales, accessibbli minn Triq il-Pwales, f'San Pawl il-Bahar; u

Premess illi fl-istess kuntratt (Dok A) hemm allegat illi d-donaturi kienu akkwistaw l-istess ghalqa " … bi preskrizzjoni, peress li ilha fil-pussess taghhom jew tal-genituri tad-donaturi ghal aktar minn sittin sena …"; u

Premess illi l-atturi akkwistaw l-imsemmija ghalqa b'titolu ta' successjoni minghand Carmelo Muscat, missier l-atturi (Dok B u C), li *a sua volta* kien akkwista l-istess raba' bi tpartit ma' ghorfa kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

Premess illi l-atturi ilhom jahdmu l-istess ghalqa ghal dawn l-ahhar 80 sena; u

Premess illi recentement, il-konvenut abbuzivament u illegalment beda xoghol ta' zvilupp fl-ghalqa imsemmija; u

Premess illi ghalkemm interpellat diversi drabi kemm verbalment u anke bil-miktub sabiex jirriprestina l-imsemmija bicca art fil-kondizzjoni originali taghha u jiddesisti milli jkompli jaghmel uzu illegali minnha u l-istess konvenut baqa' inadempjenti;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara u tiddeciedi in linea definittiva illi l-atturi huma l-propjetarji unici tal-imsemmija bicca art gewwa Triq Pwales, f'San Pawl il-Bahar.

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut m'ghandu l-ebda dritt fil-ligi sabiex jizviluppa l-art f'Triq Pwales, San Pawl il-Bahar u li ma ghandux l-ebda dritt li jkompli jaghmel uzu minnha.

3. Konsegwentement jigi prefiss lill-konvenut zmien qasir u perentorju sabiex jaghmel dawk ix-xoghlijiet kollha rimedjali u okkorrendo taht id-direzzjoni ta' Perit

nominandi sabiex jirriprestina l-ghalqa fil-kondizzjoni originali taghha, a spejjez tieghu, u

4. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-atturi jaghmlu huma stess dawk ix-xoghlijiet necessarji sabiex jirriprestinaw l-imsemmija ghalqa a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez u b'riserva ta' kull azzjoni spettanti lill-atturi ghan-danni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-Konvenut a fol. 19 tal-process fejn eccepixxa:

1. Illi mhux minnu li l-atturi huma proprjetarji ta' l-art in kwistjoni tant li ma ressqu ebda prova dokumentarja a sostenn ta' dan (barra dikjarazzjoni unilaterali bhal ma hu testment u dikjarazzjoni *causa mortis* taghhom stess); trattandosi ta' azzjoni rivendikatorja l-atturi jridu jipprovaw it-titolu taghhom minghajr ebda dubbu kwalsiasi. Wiehed jinnota li l-atturi ma esebewx l-att ta' divisjoni li ccitaw fic-citazzjoni; dan ghall kuntrarju jindika li l-istess art giet assenjata lill-familja tal-esponent.

2. Illi tant il-proprjeta' mhijiex taghhom illi ghal zmien twil missierhom kien ihallas il-qbiela lill-omm l-eccipjent li taghha huwa l-*aventi causa*.

3. Illi f'kull kaz l-azzjoni ma tistax tigi proposta ghaliex l-art hija registrata f'isem il-konvenut fir-registru tal-artijiet.

4. Ili ghalhekk l-esponent hu l-proprjetarju uniku tal-art in kwistjoni.

Salv eccezzjonijiet ohra.

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

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Semghet lill-Avukati difensuri;

Rat in-noti tal-partijiet;

PROVI

L-attur Victor Muscat xehed li hu u hutu, Pawlu u Anglu, ilhom jahdmu l-ghalqa in kwistjoni minn meta missierhom Carmelo Muscat ma baqax jahdimha. Hu qal li skond missieru dina l-art giet f'idejn in-nannu Anglu Muscat b' tpartit li sar bejn wiehed mill-ahwa tan-nannu Anglu Muscat, Saver, li jigi l-buznannu tal-konvenut John Zammit. Skond missieru meta saret id-divizjoni tal-genituri tan-nannu u hutu, Anglu Muscat kien messu ghorfa li kienet tifforma parti minn razzett. Saver kien talab lill hutu biex jibqa jghix fir-razzett. Kien intlahaq ftehim bejn Saver u Anglu billi Anglu ceda l-uzu tal-ghorfa lill Saver u dan tah l-uzu ta' l-art mertu ta' dina l-kawza. Dan il-ftehim sar ‘l fuq minn disghin sena ilu u ma kien hemm xejn bil-miktub. Anglu kien ihallas forma ta' kumpens fl-ammont ta' zewg xelini fis-sena lill Saver bhala ekwiparazzjoni ghall fatt li Anglu kien juza l-art in kwistjoni fil-waqt li Saver juza l-ghorfa. Dana l-ammont kompla jithallas minn nannu u minn missieru warajh cjoe Carmelo Muscat. Wara intlahaq ftehim bejn Carmelo Muscat u Vitor, in-nanna tal-konvenut, li l-kumpens ta' zewg xelini jizdied ghall tmien xelini. Madwar tlett snin ilu l-flus ma baqghux jigu accettati. Saver kien anke ihallas xi tip ta' kumpens lill huh Pacifiko. Darba n-nanna tal-konvenut kienet ipproponiet lill missieru li jsir tpartit tal-ghalqa in kwistjoni ma bicca art ohra izda missieru ma kienx accetta. Dina l-art ilha ghandhom ghal aktar minn disghin (90) sena. Hu personalment ilu jahdem dina l-art madwar ghaxar (10) snin. Ilu jmur l-ghalqa ma missieru ghal aktar minn tletin (30) sena u huh Pawlu aktar. L-inkwiet inqala fil-1999 meta l-konvenut dahal ghall-gharrieda fuq dina l-art u beda jaghmel xoghol ta' zvillup. Dina l-art huma jahdmuha mod regolari u qatt ma kellhom inwkiet.

L-attur ressaq xhieda ohra bhal Dolores Dimech, John Bezzina, Wistin Bartolo u Frans Caruana li pero ma setghu jghid xejn dwar l-allegat ftehim bejn Saver u Anglu

Muscat. Dawn setghu jghidu biss li kienu jaraw lil Anglu jew Carmelo Muscat jahdmu dina l-ghalqa.

Pawlu Muscat xehed dwar il-ftehim u qal li meta sar il-ftehim hu lanqas kien ghadu twieled pero' jiftakar aktar minn persuna wahda ssemmi li kien sar tpartit bejn in-nannu ta' l-atturi u z-ziju Saver (**pero' m'ghandux idea min kien semma quddiemi) (**pagna 34 l-ahhar paragrafu). Hu ma jafx jekk Anglu kienx ihallas xi qbiela lil xi hadd.

Maria Zammit omm il-konvenut xehdet li l-art kienet tan-nannu taghha Saver Muscat u dan kien halliha lil ommha Vitor Chetcuti b'testment. In-nannu ta' l-atturi kien jahdem dina l-art imbaghad dina giet ghand l-atturi. Missier l-atturi kien ihallas 10centezmi imbaghad minn jeddu tahom 35centezmi u fl-ahhar saru 40centezmi. Il-flus kien igibhom Joseph Gauci u kien jaghtihom lilha. Dan il-hlas ilu jsir zmien twil u qatt ma ghamlitlu ricevuta. Minn meta miet Carmelo Muscat ma baqghux jithallsu. Hi ma tafx li l-art kienet giet ghand il-familja Muscat bi tpartit jew li sar diskors f'dan is-sens. Ommha qatt ma semmiet dana jew li kien hemm kumpens minhabba tpartit. Imbaghad gabu l-permess biex jibnuha xi ghoxrin (20) sena ilu. Hi ttrasferit l-art lill-binha, l-konvenut, b'kuntratt. Ricerki ma kienx saru u qalet lin-Nutar ma jaghmilx ricerki.

Joseph Gauci kkonferma li sakemm miet Carmelo Muscat dana kien jaghtih 40 centezmi biex jaghtihom lil Maria Zammit jew lil zewgha Loreto. Kien jghidlu li kienet ghal qbiela ta' hemm barra b'riferenza ghal ghalqa. Ricevuti qatt ma ghadda bejnithom. Carmelo Muscat kien jaghtih qbiela ta' eghlieqi ohra li inzertaw proprjeta' ta' l-istess sid ta' xi eghlieqi li hu kellu. Fuq kontroezami wiegeb li ma kienx jaf li dawn l-40centezmi kienu qbiela jew xi haga ohra. Ma jafx xejn dwar kumpens. Dawn kien jaghtilhom darba fis-sena.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DRITT

Hu risaput fid-dottrina illi azzjoni ta' din ix-xorta tirrikjedi da parti tal-proponent taghha l-prova dijabolika fis-sens illi l-

attur irid jipprova lil hinn minn kull dubbju illi huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li kien qieghed jirrivendika. Minn naha tieghu l-konvenut ma kien jehtiglu javanza l-ebda difiza u ma kien jehtiglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju. Il-gurisprudenza in materja hi ormai kostanti. Jinghataw xi ezempji:-

"*Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobli ghandu d-dmir li qabel xejn iehor jipprova l-proprjeta' tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni ma ghandux ghal fejn jiftah halqu sakemm issir dik il-prova; u jekk dika l-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza.*" (Vol. XXIX.ii.488)

"*F'din l-azzjoni l-attur irid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta' fih, tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu talvolta jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut; imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu, ghax 'melior conditio possidentis'. U gie dejjem ritenut mill-qrati taghna fuq l-istregwa ta' principji ammessi universalment mid-dottrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna illi dik il-prova li hi ezatta mir-rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. U anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju*" (Vol. XLI.i.569).

"*Il-prova li hi ezatta mir-rivendikant hemm bzonn li tkun kompleta u konklussiva b'mod illi kwalunkwe dubbju jmur favur il-possessur konvenut*" (Vol. XLVII.i.75).

"*L-estremi ta' l-azzjoni rivendikatorja huma: 1. Li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dak id-dominju legittimament; 2. Li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga. Dwar l-ewwel rekwizit il-prova trid tkun pjena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, il-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn, ghax sakemm ir-*

rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi lanqas huwa tenut isostni eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant." (Vol.XXXV.ii.518).

KONTESTAZZJONI

L-atturi qed jibbazaw it-talba taghhom fuq l-allegat ftehim ta' tpartit li suppost sar il fuq minn disghin (90) sena ilu bejn Saver u Anglu Muscat. L-atturi qed jissottomettu li l-pagament li kien isir kull sena, l-ewwel ta' 10centezmi imbaghad fl-ahhar ta' 40 centezmi, kien bhala ekwiparazzjoni jew kumpens talli Anglu Muscat ha l-ghalqa. L-atturi qed jghidu wkoll li huma dejjem hadmu dina l-ghalqa u qatt hadd ma zammhom jew ikkontestalhom id-dritt taghhom hlief mill-1999 l' hawn mill-konvenut. Fid-denunzja causa mortis huma semmew din l-ghalqa u hallsu taxxa fuqha. Huma jsostnu li ghalkemm il-konvenut ighid li l-art hija registrata fuqu, dana ma gabx prova fuq hekk. Huma ilhom jahdmu dina l-art in buona fede ghal aktar minn disgha sena u issa hija taghhom bi preskrizzjoni akkwizitiva.

Da parti tieghu l-konvenut jissottometti li l-art hija taghhom u li l-atturi kienu jahdmu dina l-art biss u jhallsu 40c bhala qbiela. Dana l-ammont mhux ekwiparazzjoni ghax kieku ma jithallasx kull sena.

KONSDIERAZZJONIJIET

Fl'azzjoni rei vendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju jew proprjeta' tal-haga li jrid jirrivendika. Mhux bizzejjed li hu jipprova li dik il-haga mhix tal-konvenut, izda jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu.

Fil-kaz in ezami l-atturi qed jibbazaw l-azzjoni taghhom fuq il-fatt li Victor Muscat kien jisma lill missieru Carmelo Muscat ighid li dina l-art giet f'idejn in-nannu Anglu Muscat b'tpartit li sar ma wiehed mill ahwa tan-nannu cjoe Saver Muscat li jigi l-buznannu tal-konvenut John Zammit. Skond missieru kienet saret divizjoni tal-proprejta tal-genituri tan nannu ma hutu.

Dina hija l-unika prova li hemm f'dana l-process li setghet twassal ghal xi tip ta prova dwar titolu. Mill-qbija Pawlu Muscat xehed li lanqas kien ghadu twieled meta sar l-allegat ftehim u ghalkemm ighid li xi hadd semma dan il-ftehim quddiemu ma jafx min semmieh. Ix-xhieda l-ohra li gew prodotti lanqas biss jafu b'dan il-ftehim.

L-atturi u x-xhieda l-ohra prodotta minnhom ighidu li l-ghalqa kienet tinhadem mill-familja ta' l-atturi ghal zmien twil u kienu jarawhom fl-ghalqa. Il-konvenut dana ma jikkontestahx pero ighid li l-atturi kienu qeghdin jahdmu l-ghalqa u kienet ghandhom bi qbiela u fil fatt kienu ihallsu darba fis-sena 40 centezmi.

Kwantu ghat-titolu ghal dina l-ghalqa li l-atturi qed jghidu li ghandhom il-Qorti ma ssibx li mhemm xi prova positiva li fil-fatt l-ghalqa tappartjeni lill atturi. Apparti l-allegat ftehim, li l-prova dwarhu hija ferm dghajfa, ma gie ezibit ebda kuntratt ta' divizjoni tan-nanniet. Inoltre meta sar l-allegat ftehim, ma saret ebda kitba dwar it-tpartit tal-ghalqa mal-ghorfa. Kollox sar bil-fomm u dana 'l fuq minn disghin sena ilu, u kull ma hemm hu *detto del detto*.

Kwantu ghal pagament ta' 40 centezmi fis-sena li l-atturi jsostnu li hu hlas ghal ekwiparazzjoni jew kumpens minhabba id-differenza bejn l-ghalqa u l-ghorfa, il-Qorti tirrileva li dana l-pagament ma jirrizulta li hu dovut minn ebda kuntratt, u mhux solitu li ekwiparazzjoni jew kumpens jithallas kull sena u li jigi rivedut u mhux li jithallas darba mal qasma. Il-konvenuti gabu prova li kien isir pagament ta' dana l-ammont bi qbiela minn nannu u wara minn missier l-atturi lill aventi causa tal-konvenuti li kienu jircevuh bhala sidien.

Illi mill-provi prodotti ghalhekk il-Qorti ma tistax tasal ghall konkluzzjoni moralment konvincenti u bla dubbju li l-ghalqa kienet u hija proprejta ta' l-atturi. Il-provi prodotti mill-atturi dwar it-titolu huma wisq incerti u bbazati hafna drabi fuq impressjonijiet ta' min xehed.

Kwantu ghall preskrizzjoni akwizzitiva dina ma tapplikax fil-kaz in ezami billi ma giex pruvat li l-atturi kienu qed izommu l-ghalqa b'mod mhux ekwivoku u li kienu qed izommu l-haga bhala taghhom infishom. Artikolu 2118 u 2107 tal- Kap 16.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi
il-Qorti tiddeciedi billi
tichad it-talba attrici
bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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