MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tad-19 ta' Jannar, 2005

Citazzjoni Numru. 208/1988/2

Carmelo Cuschieri u Carmel, Alfred Kenneth u Maria Vittoria xebba ahwa Camilleri
vs
Joseph M. Attard u Alfred Pisani u Victor Pisani bhala Diretturi u in rapprezentanza tas-socjeta` Luzzu Restaurant Limited gja maghrufa bhala Sunmed Properties Limited ghal kull interess li jista' jkollhom u b'digriet tat-13 ta' Jannar 1994 gie kjamat in kawza l-Agent Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti,

A. CITAZZJONI:
Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha ppremettew:

Peress illi l-atturi Cuschieri u Camilleri huwa proprjetarji rispettivament ta' tliet flats u flat wiehed minn blokk ta' sitt flats, maghruf bhala Villa Serena, go Shipwreck Promenade, Xemxija, San Pawl il-Bahar, filwaqt li l-konvenut hu l-proprjetarju ta' flat numru 1, fl-istess blokk, li

jikkonsisti oltre mis-sitt flats fuq imsemmija minn ambjenti komuni bhal ma huma t-turgien, shafts, l-entrata komuni, id-drive-in u l-parking spaces, l-ispazju okkupat mil-lifts u l-istess lift kif ukoll meter room jew stores room li taghti ghal fuq l-imsemmija parking area u hi minnha eccessibbli.

U peress illi sa mill-bidu nett tal-akkwist taghhom, l-atturi ghamlu uzu mhux interrott minn din il-meter room jew store room komuni li fiha hemm il-meters tad-dawl u ilma u l-komunikazzjonijiet ta' ilma u dawl ghall-flats rispettivi taghhom, kif ukoll hemm it-"time switch" tat-tarag komuni, li jista' jigi regolat biss minn hemm gew, u go fiha huma dejjem poggew hwejjighom bhal ingenji tal-bahar u affarijiet ohra regolarment u anki kellhom ic-cwievet tal-bieb ta' din il-kamra komuni.

Illi b'kuntratt in atti Nutar Dr. George Bonello Du Puis tal-4 ta' Marzu, 1971 (Dok A) is-socjeta` konvenuta li dak iz-zmien kienet tissejjah Sunmed Properties Limited, kienet bieghet u ttrasferiet lis-socjeta` St. George's Construction Company Limited is-sub-dirett dominju perpetwu u s-sub-cens annwu u perpetwu ta' erbghin lira Maltija (Lm40) gravanti kull wiehed mis-sitt flats fil-blokk numerat internament wiehed sa sitta, formanti blokk wiehed maghruf bhala Villa Serena fuq imsemmi, bla ma rrizervat ebda parti jew ambjent mill-istess blokk favur taghhom, u ghalhekk b'dan il-kuntratt is-socjeta` konvenuta giet aljenata u ttrasferiet kull dritt u interess li kellha jew seta' kellha fuq l-imsemmi blokk flats u l-ambjenti kollha formanti parti minnu.

U peress li nonostante dan it-trasferiment, b'kuntratt iehor tad-19 ta' Novembru, 1987 in atti Nutar Dr. Francis Micallef (Dok. B), is-socjeta` konvenuta Luzzu Restaurant Limited bieghet u ttrasferiet lill-konvenut l-iehor Attard dak li fil-kuntratt gie deskritt bhala "garage" u li in realta` mhux hlief il-meter room jew store room komuni fuq imsemmija li zgur ma kenitx ghadha tappartjeni b'ebda mod lis-socejta` konvenuta, imma tappartjeni indivizament u in komun lill-atturi, lill-konvenut Attard u lil terza persuna li ghandha l-proprjeta` tas-sitt flat fl-imsemmi blokk.

U peress li ghalkemm kien jidher car li l-konvenut Attard xtara u akkwista l-imsemmija meter room jew store room hazin u ‘a non domino’, hu qed jivvanta drittijiet ta’ proprjeta` esklussivi fuq l-imsemmi ambjent komuni u sahansitra hedded bi protest gudizzjarju (Dok. C) li ser jispolja lill-atturi mill-pussess li huma jgawdu tal-istess ambjent jew meter room jew store room komuni.

U peress li ghalhekk l-attur Carmelo Cuschieri ottjena l-hrug ta’ Mandat ta’ Inibizzjoni 272/88 kontra l-konvenut Attard biex dan jigi inibit milli b’xi mod jiddisturba l-pussess ta’ Carmelo Cuschieri fuq l-imsemmija meter/store room jew b’xi mod iressaq minn dan l-ambjent xi oggetti jew meters ta’ Carmelo Cuschieri, liema mandat gie milqugh minn din il-Qorti fit-22 ta’ Frar, 1988 u notifikat lill-konvenut Attard fil-25 ta’ Frar, 1988.

L-atturi talbu lill-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-garage, jew meter room jew store room li qed jippretendi li gie trasferit eskluzivament lilu l-konvenut Attard, jifforma parti mill-ambjenti in komun u posseduti indivizament bejniethom mis-sidien tas-sitt flats formanti parti minn Blokk Villa Serena, go Shipwreck Promenade, Xemxija, San Pawl il-Bahar, b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa flimkien ma’ l-ambjenti l-ohra komuni ta’ l-istess blokk flats.

2. Tiddikjara li l-istess garage, meter room jew store room, ma kienx jappartjeni lis-socjeta` konvenuta Luzzu Restaurant Limited meta din ittrasferietu lill-konvenut Attard, imma li d-dritt dominju taghha kien jappartjeni lil terzi u l-utili dominju perpetwu kien gja jappartjeni indivizament lill-atturi, lill-konvenut Attard u lil terza persuna li tippossjedi s-sitt flat rimanenti mill-imsemmi blokk flats, u ghalhekk l-istess trasferiment li sar in atti Nutar Dr. Francis Micallef fid-19 ta’ Novembru 1987 (Dok. B) huwa null u bla effett.

3. Illi ghalhekk il-konvenut Joseph M. Attard ghandu jigi inibit b’mod definittiv milli jispussessa lill-atturi

mill-uzu u pussess komuni li huma gja jgawdu fuq l-istess garage jew meter room jew store room komuni u milli b'xi mod inehhi jew iressaq minn hemm il-meters u komunikazzjonijiet tad-dawl u l-ilma li jaqdu il-flats rispettivi tal-atturi u xi oggetti ohra ta' proprjeta` taghhom li jinsabu fl-imsemmi ambjent komuni.

Bl-ispejjez – komprizi dawk tal-protest gudizzjarju tat-18 ta' Jannar, 1988 u dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 272/88 kontra l-konvenuti, li gew ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda, u dokumenti prezentati mill-atturi.

B. ECCEZZJONIJIET:

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut Joseph Attard li eccepixxa:

1. Illi l-garage li l-atturi kienu qeghdin isejhulu bhala "meter room" ossia "store room" qatt ma kien ambjent komuni izda garage maghluq u dan tant kien jafu l-attur Carmel Cuschieri li sa mill-1976 ried jixtrieh bhala garage (Dokument X).

2. Illi skond ricerki li kienu saru irrizulta li fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. George Bonello du Puis tal-4 ta' Marzu 1971 is-socjeta` Luzzu Restaurant Limited li dak iz-zmien kienet tissejjah 'Sunmed Properties Limited' qatt ma ttrasferiet l-imsemmi garage lis-socjeta` 'St George's Construction Company Limited' u ghalhekk dan il-garage baqa' proprjeta` tal-kumpanija Luzzu Restaurant Limited u meta l-istess kumpanija kienet ittrasferiet il-garage lill-konvenut dan kien sar il-proprjetarju esklussiv tal-imsemmi garage.

3. Illi peress li l-konvenut kien sar il-proprjetarju esklussiv tal-garage huwa ghandu dritt li jnehhi l-oggetti ta' terzi persuni mill-proprjeta` tieghu salv l-obbligu li jhalli l-meters tal-elettriku u ilma tal-proprjetarji tal-flats l-ohra jekk jirrizulta li hemm servitu fuq l-istess garage.

4. Illi ghal dawn ir-ragunijiet it-talbiet tal-atturi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti, il-lista tax-xhieda u d-dokument prezentati mill-konvenut.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti Alfred Pisani u Victor Pisani (bhala Diretturi u in rapprezentanza tas-socjeta` Luzzu Restaurant Limited gja maghrufa bhala Sunmed Properties Limited) li biha eccepew:

1. Illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatti u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontrihom, ghax il-konvenuti nomine kellhom kull jedd li jbieghu l-immobbli mertu tal-kaz lil Joseph Attard u li jaghtuh titolu validu li kien tal-istess socjeta` konvenuta, kif kellu jigi pruvat.

2. Illi, inoltre dan, l-atturi qed jaghtu tifsira zbaljata tal-kuntratt tal-4 ta' Awissu 1971 peress li l-fatt hu li f'dak il-kuntratt gew imsemmija l-appartamenti trasferiti, u skond il-ligi, f'konvenzjoni ma jidhlux ghajr il-hwejjeg li fuqhom ikun jidher li l-partijiet kellhom il-hsieb li jikkuntrattaw.

3. Illi, l-istess komportament tal-attur Cuschieri sa minn zmien ilu jixhed li dan ma kellux titolu fuq l-imsemmi stabili, u xi uzu li talvolta ghamel bih kien biss taht semplici tolleranza tas-sid.

4. Illi, fi kwalunkwe kaz, il-konvenuti nomine qatt ma kkontrattaw direttament mal-atturi, jew inkella weghduhom xi titolu fuq l-imsemmi stabili, u ghalhekk imisshom fittxew u rregolaw il-pozizzjoni taghhom fil-konfront tal-awturi taghhom, u cioe` s-St. George's Construction Company Limited.

5. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-konvenuti.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tar-Registratur ta’ l-Artijiet li eccepixxa:

Illi l-prezenza tieghu f’din il-kawza hija necessarja biss ghall-iskop ta’ l-eventwali ezegwibilita` ta’ xi gudizzju talvolta favorevoli ghall-atturi u dan ai termini ta’ l-Art. 49 (5) ta’ l-Att ta’ l-1981 dwar ir-Registrazzjoni ta’ l-Artijiet u ghaldaqstant huwa rrimetta ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni tal-Qorti ghar-rigward tat-talbiet.

Illi pero` l-kjamat fil-kawza, fi kwalunkwe kaz, m’ghandux ibati spejjez.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti u l-lista tax-xhieda prezentati mill-kjamat fil-kawza.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI:

Rat id-digriet tat-2 ta’Mejju 1988 li bih gie nominat bhala Perit Legali Dr. Ramon Rossignaud.

Rat ir-relazzjoni ta’ Dr. Ramon Rossignaud li fiha semma:

<u>“C. KONSIDERAZZJONIJIET LEGALI</u>

Illi ghalhekk il-kwistjonijiet li jridu jigu decizi huma s-segwenti:

(1) Jekk il-garage ‘de quo’ hux proprjeta` komuni possedut indivizament bejn il-proprjetarji ta’ 6 flats fil-Blokk Villa Serena.

(2) Jekk il-garage hux invece, proprjeta` tal-konvenut Joseph Attard.

(3) Jekk is-socjeta` Luzzu Restaurant Limited' kenitx ghadha proprjetarja ta' l-istess garage, meta ttrasferietu lil Joseph Attard.

Illi skond l-Artikolu 308 tal-Kap. 16

"Huma immobbli minnhom infishom -

(a) l-artijiet u l-bini"…..
u dwar l-interpretazzjoni tal-kuntratti l-Artikolu 1002 tal-Kap. 16 jghid hekk:

"Meta l-kliem ta' konvenzjoni, mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, hu car, m'hemmx lok ghal interpretazzjoni".

u skond l-Artikolu 1363(l) tal-Kap. 16:

"Il-bejgh ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku".

Fil-kawza "Dr. J. Farrugia vs Dr. Pascal Demajo noe et" deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fid-9 ta' Dicembru, 2002 - Imhallef Dottor Philip Sciberras - jinghad:

…. "Meta l-kliem tal-konvenzjoni mehud fis-sens li ghandu skond l-uzu fiz-zmien tal-kuntratt, huwa car, ma hemmx lok ghall-interpretazzjoni (Artikolu 1002 Kodici Civili u decizjonijiet fuq din il-materja a Vol. XII p. 265; Vol. XXXVI P.1 p.191 "John Zammit et vs Michael Zammit Tabona noe" Appell 28 ta' Frar, 1997 fost bosta ohrajn). Hu biss meta s-sens tal-kliem ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha flimkien, li ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet (Artikolu 1003 Kodici Civili)".

Fl-Appell Civili deciz fil-5 ta' Ottubru, 1998 fil-kawza fl-ismijiet "Gloria mart Jonathan Beacom et vs L-A.I.C. Anthony Spiteri Staines" Vol. LXXXII. P.11. P441 jinghad:

"Il-Qrati jkunu obbligati jinterpretaw il-konvenzjoni meta f'kuntratt il-partijiet ma jkunux spjegaw ruhhom car jew posterjorment ghall-kuntratt, jintervjeni avveniment li jkollu

bhala konsegwenza, kwistjoni li ma tkunx giet preveduta u li kien hemm bzonn li tigi maqtugha, u din ghandha tigi primarjament interpretata skond l-intenzjoni tal-partijiet li jkunu hadu”.

“Fil-kaz taht ezami indubbjament il-partijiet kontraenti spjegaw ruhhom aktar minn car fil-kuntratt. Ma intervjena l-ebda avveniment posterjuri ghalih b’konsegwenzi imprevedibbli. Ghall-kuntrarju, l-istat ta’ dritt illum baqa’ - sa fejn kien jirrigwarda l-kontraenti - tista’ tghid kif kien dakinhar meta sar il-kuntratt.”

Dan ifisser li l-pretensjoni ta’ l-atturi, li l-garage hu proprjeta` komuni, jinhtieg li tirrizulta minn att pubbliku. Il-kuntratti kollha, pero` li gew esebiti, dwar l-akkwist ta’ kull appartament fil-Blokk, fil-parti fejn huma elenkati l-partijiet komuni, l-imsernmi garage, jew store-room, jew meter room mhux imsemmi; u peress li mhux imsemmi specifikatament - ma jistax jigi “inkluz” b’interpretazzjoni. Li kieku s-sidien ta’ l-appartamenti akkwistaw ukoll fil-kuntratt taghhom ta’ l-akkwist, il-proprjeta` ta’ l-imsemmi garage in komun mas-sidien l-ohra ta’ l-appartamenti, dan kien jigi hekk dikjarat fil-kuntratt. Xejn ma kien hemm li jzomm il-partijiet, kieku hekk kienet l-intenzjoni taghhom, li jiddikjaraw fil-kuntratt, li inkluz fil-bejgh hu l-garage imsemmi, in komun mas-sidien l-ohra.

Il-kuntratti ta’ l-akkwist ma jhallu l-ebda dubju li l-garage meritu ta’ dina l-kawza, ma kienx inkluz; u ghalhekk ma giex minnhom akkwistat.

Dan iwassal ghall-konsiderazzjoni l-pretensjoni l-ohra ta’ l-atturi, u cioe` li l-kuntratt ta’ l-akkwist tal-konvenut Joseph Attard, hu null billi minghand min xtara, ma kienx baqa` l-proprjetarju.

Fil-qosor, kif irrizulta mill-provi, Villa Grixti inbieghet lil ‘Sunmed Properties Limited’ fit-18 ta’ Gunju, 1968, b’imposizzjoni ta’ Lm60 cens annwu u perpetwu. ‘Sunmed’ ikkonvertiet il-Villa f’sitt (6) appartamenti u beghthom, u mponiet sub-cens ta’ Lm40 fuq kull appartament. Fl-4 ta’ Marzu, 1971 ‘Sunmed’ bieghet is-

sub-cens impost fuq is-sitt appartamenti lil ‘St. George’s Construction Limited’.

Ma rrizultax li ‘Sunmed’ bieghet il-garage in kwistjoni fl-imsemmi kuntratt ta’ 1-4 ta’ Marzu, 1971. Il-garage m’hu imsemmi f’ebda parti tal-kuntratt. Mhumiex korretti l-atturi li ddikjaraw li b’konsegwenza ta’ dan il-kuntratt - it-trasferiment tas-sub-cens - is-socjeta` konvenuta kienet “ittrasferiet u aljenat irrevokabilment kull dritt ta’ proprjeta` u interess fuq l-imsemmi blokk flats, komprizi ovvament l-ambjenti komuni”.

L-atturi ma jistghux jinkludu b’interpretazzjoni (ovvajment) dak li ma jirrizultax mill-kuntratt. Il-kuntratt ta’ l-4 ta’ Marzu, 1971 jirreferi ghat-trasferiment tas-sub-directum dominium perpetwu u s-sub-cens annwu u perpetwu ta’ Lm40 imposti fuq kull wiehed mis-sitt appartamenti. Fil-kuntratt il-partijiet ma ddikjarawx li bhala konsegwenza s-socjeta` venditrici ma kien baqghalha ebda dritt jew interess fuq il-proprjeta` jew parti minnha. Il-fatt li dan ma ddikjarawhx, ifisser li dik kienet l-intenzjoni tal-partijiet; u ghalhekk dak li ma giex espressament miftiehem ma jistax jigi presunt b’interpretazzjoni - kif erronjament jippretendu l-atturi.

Lanqas il-pusess u l-access liberu ghall-garage ghal diversi snin ma jaghti lill-atturi it-titolu li qed jippretendu fil-kawza. L-uzu u l-pussess tal-kamra ma’ haddiehor, anke ghal diversi snin, ma jfissirx necessarjament ko-proprjeta` ma’ haddiehor ta’ l-imsemmi garage.

Apparti dan, mill-provi rrizultat cirkostanza li certament tincidi fuq il-kredibilita` ta’ l-atturi, cioe` dik tal-konvenju ppreparat mill-konsulent legali tas-socjeta` ‘Luzzu Restaurant Limited’ fol 83 tal-process. L-attur jipprova jirrikoncilja z-zewg sitwazzjonijiet diametrikament kontrastanti, (cioe` jew li jixtri billi l-garage mhux komuni jew li ma hemmx bzonn jixtri ghax komuni) billi jghid, fost affarijiet ohra li ma kienx soddisfatt mit-titolu tal-vendituri - fol 51 tal-process:

“Skond ricerki intensivi maghmula minni, il-garage ma kienx ta’ ‘Luzzu Restaurant Limited’.

Ma kienx necessarju li r-ricerki jkunu ‘intensivi’ biex wiehed jasal biex jiddetermina jekk il-garage kienx proprjeta` tal-vendituri jew le. Pero` mir-ricerki wiehed seta’ jikkonkludih dan; u l-kliem meqjus adoperat mill-legali li rrediga l-konvenju, fid-deskrizzjoni tal-garage kien preciz, korrett u skrupolozament konformi ma’ dak li rrizulta mill-kuntratt precedenti.

Fic-cirkostanzi, wiehed hu gustifikat li jippretendi li dawn l-oggezzjonijiet - (elenkati numri 1 sa 5 fol 51 tal-process) - l-attur kellu b’xi mod jikkomunikhom lill-vendituri. Dan l-attur m’ghamlux. Inoltre hu ferm sinjifikattiv li dwar il-prezz, minn Lm300 jew Lm350 ghal Lm1000, l-attur qatt ma kkummenta.

Irrizulta ghalhekk li meta l-konvenut Joseph Attard, b’kuntratt pubblikat minn Nutar Dottor Francis Micallef fid-19 ta’ Novembru, 1987 - Dok. ‘B’ anness mac-citazzjoni - xtara l-garage meritu tal-kawza, hu xtara minghand il-proprjetarji legittimi; u hu llum il-proprjetarju ta’ l-imsemmi garage, kif konfermat mid-dokumenti Dok. ‘K1’ ‘K2’ u ‘K3’ fol 97 sa 100 tal-process - certifikat ta’ l-Art, mahrug mir-Registru ta’ l-Artijiet.

<u>D. KONKLUZJONI</u>

L-esponent qieghed ghalhekk jikkonkludi li:

Il-garage, bla numru, in parti sottostanti l-Flat Nru. 1 fil-Blokk Villa Serena, Shipwreck Promenade, Xemxija, St. Paul’s Bay hu proprjeta` ta’ Joseph Attard, u ma jiffurmax parti mill-ambjenti in komun, posseduti indivizament bejn is-sidien tas-sitt flats, kif jippretendu l-atturi.

Illi ghalhekk it-talbiet ta’ l-atturi ma rrizultawx legalment fondati u ghandhom jigu michuda.”

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

L-abili difensur legali tal-attur sostniet li l-meter room jew store room (ghax insistiet li mhux garage kif kull tant imsemmi fir-rapport tal-Perit Legali) isservi biex jitqeghdu l-meters ta' kulhadd. Il-meters ta' kulhadd ilhom imwahhlin hemmhekk mill-bidu nett. Sostniet li l-ewwel zewg talbiet kienu fuq il-bazi tal-***actio rei vendicatoria*** waqt li t-tielet eccezzjoni hija fuq il-bazi tal-***actio manutensionis***. Sostniet li l-Perit Legali ma dahalx f'ezami tat-tielet talba, izda baqa' biss fuq l-ewwel zewg talbiet tac-citazzjoni. In-nies kollha tal-flats juzaw din il-kamra li hemm il-meters ta' kulhadd. Ghandhom ic-cwievet u ilhom b'dawn ic-cwievet ta' din il-meter room mill-bidu tal-flats. Dawn il-meters m'ghandhomx ghaliex jigu spostati ghax fil-fatt ghandhom element ta' servitu` mhux kreat ***ex lege*** jew ***ex contractu*** izda ***per destinazione del comune padre di famiglia*** (is-sid originali li bena s-sitt flats u li dehrlu li ghandu jpoggi l-flats kollha f'din il-kamra). Dan sar mill-bidu u s-sidien tal-flats dejjem kellhom dan l-uzu. Hi rriferiet ghat-tielet eccezzjoni tal-konvenut Attard. Il-konvenut m'ghandu ebda dritt li jaqla' dawn il-meters ghax jirrendi ruhu passibbli ta' spoll.

Illi jekk il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-eccipjent sar il-proprjetarju esklussiv tal-garage huwa jkollu d-dritt li jnehhi l-oggetti ta' terzi persuni mill-proprjeta` tieghu, izda sostniet li dan xorta jibqa' bl-obbligu li jhalli l-meters tal-elettriku u ilma tal-proprjetarji tal-flats l-ohra jekk jirrizulta li hemm servitu` fuq l-istess garage.

Din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mill-konsulent legali ta' l-atturi li l-azzjoni li qeghdin jezercitaw hija dik ***in rei vendicatoria*** li, kif inhu maghruf, l-estremi taghha huma li l-attur irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvicenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'ghandux bzonn jaghmel ebda prova sakemm ma jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga. L-attur f'din il-kawza, ghalhekk,

ghandu l-oneru li jipprova li l-proprjeta` meritu tal-kawza hi tieghu, u mhux li dik il-proprjeta` mhix tal-konvenut.

Ikun utili li naraw, qabel xejn, il-principji legali li ghandna fil-gurisprudenza ta' pajjizna, kif ukoll l-insenjament ta' xi awturi li jissemmew fil-gurisprudenza taghna. Wahda mill-aktar sentenzi rikki tal-qrati ta' pajjizna dwar l-azzjoni rivendikatoria u l-uzukapjoni hija s-sentenza moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili presjeduta mill-kompjant Imhallef William Harding fl-ismijiet **"Aloisia Fenech et vs Francesco Debono et"** fl-14 ta' Mejju 1935 (Vol. XXIX - II - 488). Dina s-sentenza ma sar l-ebda appell minnha u saret sentenza finali. Fiha nsibu dan l-insenjament:

"Kif qalet dina l-Qorti fil-kawza **Abela vs Gauci,** maqtugha fl-1 ta' Dicembru 1877 (Vol. VII - 367), il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pusses tieghu, ghandu d-dritt illi jirrikjedi, l-ewwelnett, il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Ighid a propositu **l-Laurent** (Volum VI pagna 160): "E dunque il suo diritto di proprieta` che il rivendicante deve provare. Finche` non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo` serbare il silenzio, e vincera` la lite per cio` solo che il rivendicante non avra` provato di essere proprietario. Cioe` universalmente ammesso dalla dottrina e dalla giurisprudenza".

Dina l-prova tista' ssir, jew bl-esibizzjoni tat-titolu ta' l-akkwist jew bl-istess preskrizzjoni akkwizittiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mill-ligi. L-istess awtur Laurent, wara li jitkellem fuq il-prova li tigi mit-titolu ta' l-akkwist ighid: "Colui che rivendica puo` altresi invocare la prescrizione".

Dak l-awtur ifakkar id-dubju ta' xi awturi fuq dana l-mezz tal-preskrizzjoni, dubju li hu bazat fuq ir-rifless li, una volta li l-uzukapjoni tippresupponi l-pusses tar-rivendikant, u una volta li l-azzjoni rivendikatorja ghall-kuntrarju tippresupponi l-pussess mhux fir-rivendikant imma fil-konvenut, per konsegwenza tidher haga kontradittorja li r-rivendikant, li ma ghandux il-pusses, jista' jinvoka l-preskrizzjoni bhala prova tad-dominju tieghu. Dana d-

dubju huwa pero` aktar apparenti meta qalet: “Colui che col possesso di trent’ anni ha gia’ prescritto in favore proprio e perde poi il possesso, trova in tale prescrizione il titolo per poter sperimentare la “reivindicatio”, purche` pero` l’attuale possessore non abbia a sua volta, prescritto in proprio favore (Fadda : idem paragrafo 577). Id-dominju jista’ jigi, kif intqal, pruvat, fl-assenza ta’ titolu u ta’ l-uzukapjoni, anki b’mezzi ohra. Qalet il-gurisprudenza estera: “In mancanza di titoli, le questioni di proprieta` possono essere risolte col sussidio di presunzione e di urgenti argomenti di verosimilianza” **(Fadda,** paragrafu 589); u inoltre (paragrafu 590): “la prova del dominio puo` farsi dal rivendicante anco per via di presunzione e congetture, in specie dove si tratti di rivendicare un dominio antico”. Il-gurisprudenza taghna segwiet dawn l-istess principji, u fil-kawza **Attard vs Fenech,** maqtugha mill-Qorti ta’ l-Appell fit-28 ta’ April 1875 (Vol. VII 390) jinsab dikjarat illi: “in difetto di un titolo scritto, l’attore e ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge…”

Dana qieghed jinghad ghaliex fid-Dritt Ruman, minbarra l-‘actio reivindicatoria’ kien hemm anki, introdotta mill-pretur fuq kriterji ta’ ekwita`, l-‘actio publicana’. Mentri fl-ewwel wahda, hemm bzonn il-prova tad-dominju, fit-tieni wahda hi bizzejjed prova ta’ pussess ahjar minn tal-konvenut, fil-gurisprudenza Taljana gie spjegat “che il prinicipio che il rivendicante deve provare rigorosamente il suo dominio era temperato in diritto romano dai principii dell’azione publicana, per cui nella rivendicazione prevleva quello dei contraenti che ‘potiora jura ostendit’... **(Fadda,** paragrafu 63); u inoltre ntqal “che nei vigente diritto romano” (paragrafu 64). Il-gurisprudenza Maltija pero` ma jidhirx li segwiet il-gurisprudenza Taljana fuq daqshekk, malgrado l-kwazi identita` tad-disposizzjoni ta’ l-artiklu 18 tal-ligi taghna u l-artiklu 439 tal-ligi Taljana, probabbilment ghaliex id-dritt Ruman baqa’ dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-Dritt taghna. Difatti, fil-kawza **Attard versus Fenech** fuq citata (Vol VII pagna 394) intqal “che e` ricevuta nel foro che le dette due azioni si possono cumulare e le disposizioni dell’Ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni”.

Meta l-konvenut jesibixxi pero` anki huwa titolu iehor, tigi ghaldaqstant il-kwistjoni liema minn dawn iz-zewg titoli ghandu jipprevali. Kieku z-zewg titoli gejjin mill-istess bejjiegh, allura kif osserva **l-Baudry**, ma jistax ikun hemm diffikulta`; il-konflitt jigi regolat bl-anterjorita` tat-traskrizzjoni, jew fin-nuqqas taghha, bl-anterjorita` tat-titolu stess (loco citato paragrafu 249 pagna 190). Il-**Baudry** jikkontempla dan il-kaz u jghid: “Quando I titoli emanano da autori diversi, l’attore trionfera` se stabilisce che nell’ipotesi di un processo nato tra i due autori, il suo prevalga su quello del convenuto” (pagna 190).

Il-prova li t-trasferiment fit-titolu esibit mir-rivendikant, kien proprjetarju, hi necessarja biss meta l-konvenut ikollu pussess anterjuri ghat-titolu. “Se il possesso dei convenuti” - ighid il-**Baudry** - “fosse anteriore al titolu emante dall’autore immediato dell’attore, questi dovrebbe risalire al passato in modo da produrre un titolo piu` antico, anteriore al possesso dell’avversario”, hekk ukoll issentenzjat il-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza **Maria Cassar versus Gio Antonio Trevisan,** maqtugha fl-4 ta’ Dicembru 1879 (Vol. VIII - 899), meta qalet (pagna 901): quando il reo convenuto prova che il suo possesso e` anteriore al titolo che si produce a sostegno della domanda di rivendicazione proposta contro di lui, questo titolo non basta da se solo ad appoggiare la domanda ed e` necessario che si esibiscono altri titoli piu` antichi”.

Id-duttrina fil-maggoranza taghha rriteniet illi l-azzjoni rivendicatoria ma tintilifx bil-kors ta’ tletin sena hlief meta f’dan iz-zmien ikun akkwista d-dritt tal-propjeta` haddiehor. F’ dina l-opinjoni jaqblu **l-Baudry** (Della prescrizione pagna 4422), il-**Pothier** (Prop. Nu. 276), **Aubrey et Rau, Colmet de Santerre** u awturi ohra citati fin-nota mill-istess **Baudry**. “Il vero e` che non vi e da fare nessuna distinzione tra il diritto vero e che non vi e` da fare nessuna disitinzione tra il diritto di proprieta` e l’azione di rivendicazione; la prescrizione non e’ possible contro l’uno e l’altro se non quando un terzo abbia posseduto per il tempo richiesto e nelle condizioni volute dalla legge”; hekk esprima ruhu **l-Baudry** ‘loco citato’.

F'azzjoni ta' in rei vendicatoria l-gurisprudenza u d-duttrina huma pacifici fis-sens li l-gudikant ghandu jkun rigoruz u li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. Il-gurisprudenza ippronunzjat ruhha f' dan is-sens: "L'attore in rivendicazione deve provare in modo manifesto il diritto di proprieta` che reclama, e basta un semplice dubbio perche` il possesdore dell'immobile sia assolto dalla domanda" (con voce Proprieta` - 423). "L'attore rivendicante deve provare in modo positivo la proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` che reclama, e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta` perche' il convenuto che e` al possesso debba essere assolto dalla domanda" (idem - 424).

Illi xejn ma jfisser li l-konvenut ma jippruvax bl-ebda mod, li b' titolu, la bil-preskrizzjoni, u lanqas b'mod iehor, li hu proprjetarju, ghaliex kif intqal "per oppore il non jus auctoris non e' neccessario che il convenuto nella rivendicazione abbia un titolo di proprieta` da contrapporre all'attore ma basta che sia solamente possessore del fondo (Coen: idem - 436), u "il rivendicante non puo prevalersi dei vizi, che inficiano il titolo del possessore, in quanto cio` non vale a dimsotrare che egli sia il proprietario" (idem - 437). Gie proklamat ukoll illi "il convenuto in rivendicazione trovandosi in possesso della cosa, non ha obbligo di fornire la prova della sua proprieta`, egli e` protetto dal suo possesso fintanto che il rivendicante non abbia provato la proprieta` della cosa che reclama" (idem - 447); u gie aggunt illi: "questa prova deve essere, non gia` semplicemente presuntiva o indiziaria, ma diretta, positiva, e tale da non lasciare luogo ad alcun dubbio". (- 448). L-istess dejjem irriteniet id-duttrina. Hekk ir-**Ricci** jghid: "se l'attore non dimostra che egli e` proprietario della cosa rivendica, non puo pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela sol perche` esso non e` in grado di giustificare il suo possesso. Imperocche` io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostro di esserne proepertatrio, e cio` in forza del vincolo che unisce la cosa

a me, ma non ho nessun diritto che il terzo dia a me le cose che egli possiede senza alcun titolo, perche` usurperei; azione competente al proprietario delle medesime." Minn dan jigi li, 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.

Certament jista' jinghad trankwillament illi l-principji fondamentali rigwardanti din il-materja jinsabu inkorporati f'din is-sentenza elaborata, li verament taghmel gieh lill-gudikatura Maltija.

Fis-sentenza moghtija fil-kawza **Buhagiar vs Borg** 17 ta' Novembru 1958, (Vol XLII - I – 569), il-Qorti ta' l-Appell irriteniet illi:

"Jekk l-oggett tal-kawza hu bicca art li qieghda fil-pusess tal-konvenut u li l-attur jippretendi li hi tieghu u jrid jehodha minn idejn il-konvenut, l-azzjoni esercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

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 pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghax 'melior conditio possidendis', u gie dejjem ritenut mill-Qrati taghna, fuq l-istregwa ta' prinicipji annessi universalment mid-duttrina u mill-gurisprudenza, bazati fuq ligijiet bhal taghna, illi dik il-prova li hi ezatta mir-rivendikat 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."

Skond sentenza ohra **Cassar et vs Spiteri noe et** 28 ta' April 1948, Vol XXXIII - 1 - 266, din id-darba moghtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili:

"L-azzjoni rivendikatorja ghandha bhala estremi d-dominji jew proprjeta` f'min jezercitaha u l-pussess tal-haga li trid tigi rivendikata ghand dak li kontra tieghu tigi ezercitata din l-azzjoni. Sakemm l-attur ma jippruvax li ghandu l-propjeta` tal-haga li jrid jirrivendika, ghandu jipprevali l-pussess tal-konvenut in forza tal-prinipju 'possideo quia possideo'. L-elementi, jigifieri, li jkun jezisti fatt guridiku kapaci jaghti ezistenza lir-rapport bejn il-persuna u l-haga li fiha tikkonsisti l-proprjeta`, illi l-persuna li tkun qieghda tagixxi tkun is-suggett ta' dak ir-rapport, li l-haga li fuqha jkun hemm il-pretensjoni kwantu ghal liema fatti guridici kapaci li jaghtu ezistenza ghar-rapport ikunu necessarji, huwa indifferenti li l-fatt ikun ta' speci jew ohra, basta li jkun tali li minnu jista' jsorgi fatt guridiku li jnissel mieghu l-proprjeta` jew id-dominju skond il-fatt guridiku li jkun. Imma l-prova ta' elementi trid issir inkella l-istess ma jigix pruvat."

Jinghad ukoll li dawn l-istess principji jinsabu wkoll f'gurisprudenza aktar recenti bhal fil-kawza fl-ismijiet **Chircop Pawlu et vs Micallef Rita et** deciza App Sup Civ fit-28 ta' April, 2000 [LXXXIV-II-155] fejn jinghad li l-azzjoni ta' din ix-xorta titlob minn min jipproponiha prova djabolika fis-sens li l-attur ghandu jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa l-propretarju ta' l-immobbli li qed jirrivendika. Minn naha tal-konvenut dan m'ghandux ghalfejn javvanza l-ebda difiza jew li jipprova xi titolu fuq l-art fil-pusess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-propretarju. Min jittanta azzjoni ***rei vindicatoria*** jista' wkoll jibbaza d-dritt tieghu fuq il-preskrizzjoni akkwisittiva. Ukoll fil-kawza deciza minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **Antonio Pace vs Rev Henry Abela** fis-7 ta' Lulju 2004 inghad: "Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il- "giusto titolo" u lanqas il-"buona fede" minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun "animo domini". Gudikant ghandu jkun rigoruz fil-prova li jrid jaghmel l-attur." Ukoll fil-kawza fl-ismijiet Louis Manduca vs Frances Manduca pro et noe deciza mill-Appell Civili Superjuri [LXVII-1-99] intqal li jekk l-oggett huwa immobbli li qieghed fil-pussess tal-konvenut

u l-attur irid jiehdu minn idejn il-konvenut l-azzjoni ezercitata mill-attur hi dik rivendikatorja.

Fic-cirkostanzi, dwar l-ewwel zewg talbiet, ma ssib xejn xi tbiddel mir-rapport tal-Perit Legali. Izda hu opportun li jigi ezaminat jekk it-tielet talba ghandiex bazi differenti. Fiha jinghad "li ghalhekk il-konvenut Joseph M. Attard ghandu jigi inibit b'mod definittiv milli jispussessa lill-atturi mill-uzu u pussess komuni li huma gja jgawdu fuq l-istess garage jew meter room jew store room komuni u milli b'xi mod inehhi jew iressaq minn hemm il-meters u komunikazzjonijiet tad-dawl u l-ilma li jaqdu il-flats rispettivi tal-atturi u xi oggetti ohra ta' proprjeta` taghhom li jinsabu fl-imsemmi ambjent komuni." Din it-talba hija bazata fuq l-***actio manutensionis***.

Fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Camilleri vs Carmelo D'Amato** deciza mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fit-30 ta' Gunju, 2000 jinghad li l-***actio manutensionis*** hi intiza biex timmantjeni lill-pussessur fil-pussess materjali ta' l-oggetti li jkollu f'idejh. Ghalhekk biex tirnexxi l-azzjoni l-attur irid jipprova li:
1. Kellu pussess ta' liema xorta [basta li ma jkunx gie mehud bi vjolenza jew bil-mohbi mill-konvenut] jkun ta' haga immobli jew ta' universalita' ta' hwejjeg mobbli [minimu detenzjoni ta' haga ***animo domini*** u ghalhekk din l-azzjoni ma tistax tigi ezercitata minn persuna li kienet semplici inkwilin - XLI-II-1005, XXXIII-II-198] XLIII-1-97

2. Sar att li bih gie molestat fil-pussess [u mhux bizzejjed il-fatt materjali izda hemm bzonn l-intenzjoni f'min jaghmel dak il-fatt konsistenti fl-affermazzjoni ta' pussess proprju, kuntrarju ghal pussess ta' haddiehor - XLIII-822]

3. L-azzjoni ssir fi zmien sena mill-molestja

4. L-attur ma jkunx ha f'idejh il-pussess minghand il-konvenut bi frodi jew vjolenza, jew b'titolu dubbjuz - Axisa Benedetto vs Casha Francis PA 5-10-94.

Ara wkoll f'dan is-sens **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Anthony Bajada** 31-1-94

E. KONKLUZJONIJIET:

L-ewwel eccezzjoni tal-konvenut Attard hija li l-meter room qatt ma kien ambjent komuni izda garaxx maghluq. Irrizulta li fil-fatt jinsabu meters ta' kullhadd hemm gew u ghalhekk ma jistax ikun li dawn il-meters jigu maqlugha jew li s-sidien jew l-awtoritajiet ma jkollhomx access ghalihom u ghalhekk tichad din l-eccezzjoni.

It-tieni eccezzjoni tal-konvenut Attard hija li s-socjeta` Luzzu Limited li kienet tissejjah qabel Sunmed Properties Limited qatt ma ttrasferiet l-imsmemi garaxx lis-socjeta` St. George's Construction Company Limited u ghalhekk dan baqa' proprjeta` tal-kumpanija Luzzu Restaurant Limited u li meta l-istess kumpanija ttrasferiet il-garaxx lill-eccipjenti dan sar proprjetarju esklussiv tal-imsemmi garaxx. Din kif imsemmi fuq giet accettata mill-Qorti hlief ghall-fatt tal-meters imwahhlin fl-imsemmi garaxx ossija meter room.

Dwar it-tielet eccezzjoni li huwa sar proprjetarju esklussiv tal-garaxx u li ghandu dritt li jnehhi l-oggetti ta' terzi persuni mill-proprjeta` tieghu din qed tintlaqa' fis-sens imsemi mill-istess konvenut Attard u cioe` kif qal hu stess li jhalli l-meters tal-elettriku u l-ilma tal-proprjetarji tal-flats l-ohra jekk jirrizulta li hemm servitu` fuq l-istess garaxx, u l-Qorti ghalhekk tiddikjara li l-istess konvenut Attard ghandu l-obbligu biss li jhalli l-meters kif ukoll access ghalihom.

Riferibbilment ghall-eccezzjonijiet tal-konvenuti Alfred Pisani u Victor Pisani nomine dwar l-ewwel eccezzjoni li t-talbiet attrici huma infondati din tista' tintlaqa' biss riferibbilment ghall-ewwel u t-tieni talba izda mhux ghat-tielet talba. It-tieni eccezzjoni hija biss spjegattiva tal-ewwel eccezzjoni.

It-tielet eccezzjoni tista' tintlaqa' biss dwar dak li inghad fuq bhala ***actio rei vendicatoria*** izda tichad dak li inghad fl-eccezzjoni li l-uzu li sar minn Cuschieri kien biss taht semplici tolleranza tas-sid.

Dwar ir-raba’ eccezzjoni din hija michuda minhabba li hu logiku li huma kellhom ikunu parti fil-kawza.

Dwar l-eccezzjoni tar-Registratur tal-Artijiet li l-prezenta tieghu fil-kawza hija necessarja biss ghall-iskop tal-eventwali ezegwibilita` ta’ xi gudizzju talvolta favorevoli ghall-atturi u dan ia termini tal-artikolu 49 (5) tal-Att tal-1981 dwar il-legislazzjoni tal-artijiet, dina bhala tali mhix eccezzjoni fuq il-mertu. Jibqa’ biss li r-Registratur tal-Artijiet ikollu r-responsabbilta` tal-ezegwibilita` riferibbilment biss ghat-tielet talba kif spjegat hawn taht.

Dwar it-talbiet attrici tichad l-ewwel zewg talbiet ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Dwar it-tielet talba tinibixxi b’ mod definittiv lill-konvenut Attard biss milli jnehhi l-meters u komunikazzjonijiet tad-dawl u l-ilma li jaqdu l-flats rispettivi ta’ l-atturi.

Spejjez zewg terzi (2/3) kontra l-atturi, sest (1/6) konvenut Attard u sest (1/6) konvenuti Pisani nomine.

< Sentenza Finali >

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