MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta tas-17 ta' Marzu, 2005

Citazzjoni Numru. 2735/1997/1

L-Onorevoli Perit Carmelo Vella u martu Maryanne Vella

vs

Anthony Cassar ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta; G.C.N Limited. Kliem mizjuda b'awtorizazzjoni skond digriet tal-Qorti tat-22 ta' Mejju, 2002

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni pprezentata mill-atturi fit-28 ta' Novembru, 1997, li in forza taghha, wara li ppremettew illi:

1. L-atturi huma il-proprjetarji ta' porzjoni ta' art fabbrikabbli f'Marsascala formanti parti mill-art imsejha *"Tal-kappara"* markata plot wiehed ittra B fil-pjanta annessa mal-kuntratt pubblikat minn-nutar Dottor Herbert

Cassar tal-10 ta' Mejju, 1985 u hemm markata bhala *"Dokument"* tal-kejl ta' mitejn u tnejn punt tlieta u tmenin qasab kwadri ossija 890.62 metri kwadri area fabbrikabbli u hmistax ossija 890.62 metri kwadri area fabbrikabbli u hmistax punt seba' u hamsin qasab kwadri ossija 68.36 metri kwadri area stradali suggetta ghar-rata taghha ta' cens annwu u perpetwu ta' 20 centezmu bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha – u kopja tal-istess kuntratt qed tigi hawn esibita u markata Dokument A.

2. Il-konvenut qieghed jimpedixxi lill-atturi milli igawdu dan id-dritt taghhom ta' proprjeta billi qieghed jippretendi drittijiet ta' proprjeta' fuqha tant li anke ghamel xi xogholijiet fuqha u dan b'detriment ghall-istess atturi.

3. Dan l-agir tal-konvenut jivvjola id-drittijiet tal-atturi li ma ghadx ghandhom liberu godiment ghall-istess art, proprjeta' taghhom, liema vjolazzjoni ta' proprjeta' gie kommess aktar minn sitt xhur ilu u ghalhekk mhux wiehed ta' spoll privileggjat.

Talbu lill-konvenut jghid ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

(1) jigi dikjarat u decis illi l-atturi huma il-proprjetarji tal-art *in kwistjoni*

(2) per konsegwenza li il-konvenut qieghed jikkommetti spoll u vjolazzjoni ta' proprjeta fil-konfront tal-atturi.

(3) jigi ikkundannat minn din il-Qorti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss minn din il-Qorti jerga' jqieghed lill-atturi fl-istat ewlieni ta' godiment tad-dritt tal-istess proprjeta' u *cioe'* li jigu reintegrati fid-drittijiet taghhom li minnhom gew spoljati u vjolati mill-konvenut, taht id-direzzjoni, occorrendo, ta' perit nominandi

(4) inehhi mill-istess art il-kostruzzjonijiet li ghamel fuqha u

(5) in difett li il-konvenut jaghmel dan fiz-zmien lilu moghti mill-Qorti, li l-atturi jigu awtorizzati li jaghmlu l-istess

xogholijiet necessarji u ordnati mill-Qorti huma stess, taht id-direzzjoni tal-istess perit imqabbad mill-Qorti u a spejjez u riskju tal-konvenut – kollox skond kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq imsemmija.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-konsult ammontanti ghall-Lm15 kif ukoll ta’ ittra legali kontra il-konvenut li minn issa jibqa’ ngunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut li in forza taghha huwa eccepixxa illi:

Fl-ewwel lok l-illegittimita tal-persuna tal-konvenut billi l-art in kwistjoni tappartjeni lis-socjeta’ GCN Company Limited, b’liema fatt l-attur gia gie ufficjalment infurmat, u qieghed fil-pussess ta’ din il-kumpanija, u ghalhekk huwa personalment ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju;

Fit-tieni lok li kieku l-art kienet tappartjeni lill-konvenut personalment allura l-gudizzju mhux integru ghaliex ma gietx citata in gudizzju mart il-konvenut;

Fit-tielet lok it-talbiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

Fir-raba’ lok *stante* li l-atturi qieghdin jesercitaw l-azzjoni reivendikatorja jispetta lilhom li jipprovaw minghajr ombra ta’ dubju li l-art tispetta lilhom u jipprovaw it-titolu taghhom;

Fil-hames lok it-titolu tas-socjeta’ GCN Company Limited ghall-art in kwistjoni;

Fis-sitt lok il-preskrizzjoni decennali u trentennali ghat-tenur tal-artikolu 2140 u 2143 rispettivi tal-Kodici Civili.

In oltre iridu jigu msejjha fil-kawza is-socjeta’ G. Mizzi (Properties) Limited li bieghu l-proprjeta’ lis-socjeta’ GCN Company Limited biex jiddefendu t-titolu tieghu;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti tat-22 ta' Mejju, 2002, li in forza tieghu laqghet it-talba tal-attur biex issir korrezzjoni tal-atti tal-kawza fis-sens li wara l-kliem *"Anthony Cassar"* jidhlu l-kliem *"ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta' G.C.N. Limited"*.

Rat il-verbal registrat fl-udjenza tat-22 ta' Mejju, 2002, fejn il-kumpanija konvenuta laqghet l-atti kif mibdula, irrinunzjat ghall-kull terminu, iddikjarat li n-nota tal-eccezzjonijiet mressqa fit-28 ta' Lulju, 1998, tapplika ghas-socjeta' konvenuta, u irtirat l-ewwel zewg eccezzjonijiet taghha;

Rat in-nota tal-attur tal-5 ta' Lulju, 2002, li in forza taghha iddikjarat li l-kawza mhiex kawza ta' spoll;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

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

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi qabel xejn, din il-Qorti trid tirregistra li hafna mid-dewmien f'din il-kawza huwa imputabbli lil-istess partijiet, u dana peress li minn Ottubru tal-1998, sa Marzu tal-2002, ma sar xejn fil-kawza peress li kien regolarment jintalab differiment *"ghal-probabbli transazzjoni"*, u dana peress li l-partijiet kienu qed jipprovaw jilhqu ftehim bonarju dwar il-meritu tal-kaz. Kien biss f'Marzu tal 2002 li bdew jinstemghu provi dwar it-talbiet attrici.

Issa f'din il-kawza l-attur qed jallega li huwa proprjetarju ta' porzjoni art fabbrikabbli f'Marsascala formanti parti mill-

art imsejha *"Tal Kappara"*, li ghandha kejl ta' 890.62 metri kwadri area fabbrikabbli u 68.36 metri kwadri area stradali, li hu kien xtara b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar tal-10 ta' Mejju, 1985. L-attur jallega li s-socjeta' konvenuta qed tokkupa u tippretendi drittijiet ta' proprjeta' fuq parti minn din l-art, u qed jitlob li l-istess socjeta' konvenuta tizgombra u thalli f'idejh il-porzjoni tal-art proprjeta' tieghu. Is-socjeta' konvenuta qed issostni li l-art *in kwistjoni* hija proprjeta' taghha peress li xtratha b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tas-17 ta' Marzu, 1992.

Ghalkemm fit-talbiet, l-attur talab dikjarazzjoni li hu gie spoljat mid-dgawdija tal-proprjeta' tieghu, hu iddikjara li l-kawza mhux wahda ta' spoll bazata fuq pussess, izda wahda ta' proprjeta'.

In-natura tal-azzjoni tista' titqies li hija vindicatoria, u l-attur li qed jinvoka l-proprjeta' tal-art in kwistjoni jrid jipprova titolu originali fuq il-proprjeta' vindikata. Id-duttrina tghallem li sid rivendikont m'ghandux ghalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatarju li bis-sahha tieghu l-beni jkun gie f'idejn il-konvenut, sabiex isehhlu jirbah lura dak il-bini minghand l-istess konvenut (ara "Scicluna vs Farrugia", deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 1936, u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet hemm imsemmija).

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 asolut, 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-proprjeta' 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, p.465) 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 (Kollexz. 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-pozizzjoni 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 ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2004).

L-attur wera li bil-kuntratt tal-10 ta' Mejju, 1985, huwa xtara porzjoni art li, fuq il-pjanta Dok CV1 *a fol* 36 tal-process tidher li hi l-art imberfla bl-ahdar u nofs l-art (*cioe'*, habel wiehed) mill-art imberfla bl-orangjo. Dan johrog meta wiehed iqabbel il-Plot 1 indikata fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-10 ta' Mejju, 1985, mal-pjanta *a*

fol 36. L-attur ma werehiex provenjenza ulterjuri, u waqaf bhala prova tat-titolu tieghu fuq dak il-kuntratt ta' akkwist.

Is-socjeta' konvenuta xtrat l-istess zewg porzjonijiet ta' art b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja tas-17 ta' Marzu, 1992, u dan minghand is-socjeta' G. Mizzi (Properties) Limited, li, *da parti* taghha, kienet xtrat l-istess zewg porzjonijiet art minghand il-familja Bonnici bil-kuntratt tat-22 ta' Mejju, 1989. F'dan l-ahhar kuntratt jinghad li l-art in vendita kienet akkwistata minn missier il-vendituri, certu Gio Batta Bonnici, b'att tan-Nutar Giovanni Vella tas-26 ta' Dicembru, 1931.

Jekk wiehed iqies l-akkwisti li ghamlu l-attur u l-awtur tas-socjeta' konvenuta, issib li dawn akkwistaw l-istess porzjonijiet tal-art, bejn wiehed u iehor, fl-istess zmien: l-attur f'Mejju tal-1985, u s-socjeta' G. Mizzi (Properties) Limited f'Mejju tal-1989. La l-attur u lanqas is-socjeta' G. Mizzi (Properties) Limited ma jallegaw jew jippruvaw pussess fiziku tal-art wara l-akkwist minnhom, u *kwindi* ebda parti ma tista' tivvanta titolu bl-usucapione *a tenur* tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, li *oltre* titolu tajjeb, jitlob ukoll pussess (fis-sens tal-ligi, jigifieri, pacifiku, kontinwu, uninterrot, inekwivoku u pubbliku) ghal zmien ta' ghaxar snin.

Is-socjeta' konvenuta, *oltre* l-kuntratt tal-awturi taghha tat-22 ta' Mejju, 1989, marret *oltre* u esebiet zewg affidavits ta' John Mary Bonnici u Frances Suban, ulied Gio Batta Bonnici. Dawn ikkonfermaw li missierhom kien xtara l-art *in kwistjoni* fl-1931, u irreferew partikolarment ghal-parti l-hadra fuq il-pjanta *a fol* 36 tal-process, li huma kienu jirreferu ghaliha bhala *"L-Ghonq"*, peress li kienet tifforma parti minn porzjoni art twila u dejqa, u ghal-habel t'isfel tal-art indikata bl-orango fuq l-istess pjanta, li huma kienu jafu bhala *"Il-kaxxa"*. Dawn iddeskrivew x'kienu jezirghu fil-parti maghrufa bhala *"Il-kaxxa"*, u s-sigar u l-istrutturi li kien hemm fuq l-art. Il-partijiet deskritti minn dawn ix-xhieda bhala *"L-Ghonq"* u *"Il-kaxxa"* jaqblu perfettament mal-areas il-hodor u l-habel t'isfel tal-area l-orango fuq il-pjanta esebita mill-attur a fol 36 tal-process (ara partikolarment, il-prolungament tal-parti l-hadra) u li huma

l-areas reklamati mill-attur. Mill-affidavits ta' l-imsemmija John Mary Bonnici u Francis Suban, u anke, sa certu punt, mix-xhieda tan-Nutar Charles Vella Zarb, jidher li l-familja Bonnici kienet midhla sew tal-art *in kwistjoni* u kellhom l-pussess ta' l-istess art mill-1931, pussess li jidher li kien pubbliku u pacifiku, u ma jidhirx la li kien ekwivoku u lanqas interrot; *kwindi*, t-titolu taghhom jidher assodat ukoll bil-perkors ta' 30 sena *a tenur* ta' l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

Huwa veru li, fuq l-att tal-akkwist taghha, is-socjeta' konvenuta tidher li akkwistat art ta' kejl biss ta' 297 metri kwadri, u li skond l-attur, li hu perit bi professjoni, dan il-kejl, *se mai*, ikopri biss il-parti kulurita bl-ahdar fuq il-pjanta *a fol* 36 tal-process, *pero'*, kemm fil-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta' konvenuta kif ukoll fil-kuntratt tal-akkwist tas-socjeta' awtrici taghha, jinghad li l-kejl huwa *tale quale* jew il-kejl li fiha, u l-vendita, fiz-zewg kazijiet, ma kienx ta''art *ad mensuram*, izda ta''art *ad corpus*, jigifieri ta' art specifika u determinata, u mhux ta' tant flus ghall-kull tant kejl. Meta l-oggett *in vendita* ikun ta' *corpus* determinat u limitat, id-differenza fil-kejl jista' jaghti lok ghal xi caqliq fil-prezz pattwit *a tenur* tal-artikolu 1402 tal-Kodici Civili, izda ma jservix biex jillimita jew jiddetermina l-oggett *in vendita*, jew l-estensjoni tieghu. Fil-fatt, jirrizulta wkoll li l-art ma gietx imkejla qabel ma sar il-kuntratt, u kif xehed in-Nutar Vella Zarb, meta ghamel il-kuntratt ha hsieb jirregistra li l-art *in vendita* ghandha il-kejl li fiha, u dana peress li kien deherlu li l-kejl indikat ma kienx korrett. Mill-provi jirrizulta li l-familja Bonnici kienet akkwistat u kienet fil-pussess tal-bicctejn art reklamati mill-attur sa mill-1931, u din bieghet l-art *in kwistjoni* lis-socjeta' G. Mizzi (Properties) Limited, li *a sua volta* bieghet l-istess porzjonijiet ta' art (eccetta il-parti stradali) lis-socjeta' konvenuta. Din il-porzjoni art jidher li hi l-istess porzjoni li giet riservata favur il-vendituri (l-ahwa Bonnici) fuq l-att tat-3 ta' Novembru, 1988, li, apparti l-kwistjoni tal-kejl, tidher li tkopri l-areas il-hodor u l-habel t'isfel indikat bl-orango, u dan ikompli jaghti aktar fede lill-provenjenza tal-art indikata fl-att tal-akkwist tas-socjeta' awtrici tas-socjeta' konvenuta.

Huwa veru li b'konvenju tat-13 ta' Gunju, 1990, il-konvenut u certa Ruth Gatt kienu obbligaw ruhhom li jixtru minghand l-attur il-parti indikata bl-orango fuq il-pjanta *a fol* 36 tal-process, *pero'*, kif spjega il-konvenut, wara li ghamel il-konvenju, hu sar jaf li l-art li kien se jixtri ma kienetx tal-attur, u *kwindi* ma ressaqx ghall-att finali, u xtara l-istess art minghand is-socjeta' G. Mizzi (Properties) Limited wara li din kienet sodisfatu li l-art kienet, fil-fatt, taghha. Il-fatt, li l-attur ma insisthiex fuq l-esekuzzjoni ta' dak il-konvenju, kif kienet tippermettilu l-ligi, jghati indikazzjoni li dan m'ghamlux ghax, forsi, l-attur ma kienx cert bit-titolu tieghu.

Kollox ma kollox, din il-Qorti mhix konvinta, lanqas fuq grad ta' probabilita' li l-attur ghandu *"un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto"* fuq l-art *in kwistjoni*, u ma tistax, *allura*, tasal biex tilqa' it-talbiet tal-attur.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tilqa' partikolarment it-tielet eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta, u b'hekk tichad it-talbiet kollha attrici, bl-ispejjez kontra tieghu.

< Sentenza Finali >

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