MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta tal-15 ta' April, 2005

Citazzjoni Numru. 2/1987/1

Francis Bezzina Wettinger u John Parnis England

v.

GioMaria Mifsud, Andrew Schembri, Giuseppi Schembri, Bartolomeo Mifsud, Georgia Sammut u Giuseppa Agius; u b'digriet tat-22 ta' Frar 1994 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Edward, Georgia mart Anthony Azzopardi, Jane mart Carmelo Gatt u Josephine mart Salvu Farrugia, ahwa Mifsud, sabiex ikomplu l-kawza minflok missierhom il-konvenut GioMaria Mifsud li miet fil-mori tal-kawza; u b'digriet tas-27 ta' Jannar 1998, stante l-mewt tal-konvenut Bartolomeo Mifsud fil-mori tal-kawza, il-gudizzju gie trasfuz f'isem uliedu George, Guseppi, Grazzia mart Pietru Bonnici, Guseppa mart Carmelo Bonnici u Andrea, ilkoll ahwa Mifsud

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fit-2 ta' Janar 1987 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

Illi l-istanti huma propjetarji tal-art imsejha “Ir-Ramla tal-Maghtab” tal-kejl superficjali ta’ cirka 24 Tomna, sieh u 6 Kejliet fil-Maghtab, limiti tan-Naxxar/Gharghur, liema art huma akkwistaw permezz ta’ kuntratt ta’ kompovendita tas-6 ta’ Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (Dok. A);

Illi f’dawn l-ahhar xhur, il-konvenuti jew xi uhud minnhom okkupaw parti minn dina l-art u bdew jaghmlu xi xoghol fiha u meta gew mitluba johorgu mill-art, huma wiegbu illi parti mill-art in kwistjoni hija propjeta` tal-istess konvenuti u dana bis-sahha ta’ kuntratt ta’ divizjoni ppubblikat minn Nutar Tonio Spiteri tas- 6 ta’ Awissu 1980 (Dok. B);

Illi t-titolu tal-konvenuti mhuwiex titolu legali validu u tajjeb;

Talbu li din il-Qorti:

(1) Tiddikjara illi l-art imsejha “Ir-Ramla tal-Maghtab” fil-Maghtab limiti tan-Naxxar/Gharghur ta’ kejl superficjali ta’ cirka erbgha u ghoxrin tomna, sieh u sitt kejliet (24T 1S 6K) hija propjeta` esklussiva tal-atturi fi kwoti indaqs bejniethom;
(2) Konsegwentement tikkundannahom biex fi zmien qasir u perentorju jirrilaxxjaw dik il-part tal-istess art li okkupaw u jirripristinawha ghall-istat li kienet qabel ma ghamlu x-xogholijiet fix-xhur tas-sajf tal-1986.
Bl-ispejjez, komprisi dawk tal-protest gudizzjarju tas-27 ta’ Ottubru 1986 u b’riserva ta’ kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti, li gew ingunti ghas-subizzjoni;

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

Preliminarjament l-irritwalita` tal-azzjoni attrici stante li l-gudizzju mhux integru;

Fil-meritu u bla pregudizzju ghall-premess illi t-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi, stante li l-eccipjenti huma l-proprjetarji legittimi tal-art, meritu tal-kontestazzjoni odjerna minnhom posseduta;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tat-8 ta' April 1987 li permezz tieghu gie nominat l-assistent gudizzjarju l-Avukat Dottor Paul Micallef sabiex jisma' u jigbor ix-xiehda;

Rat id-digriet tat-28 ta' Ottubru 1988 li permezz tieghu, fuq talba tal-partijiet, gie nominat l-A.I.C. M'Angelo Refalo sabiex, wara li jiehu konjizzjoni tal-provi kollha migbura mill-assistent gudizzjarju u wara li jaghmel l-accertamenti mehtiega *in situ*, jirrelata dwar jekk il-kuntratti u provi ohra esibiti mill-atturi u mill-konvenuti jirreferux ghall-att [*recte*: art] oggett ta' din il-kawza;

Rat id-digriet tas-7 ta' Frar 1989 li permezz tieghu, fuq talba ta' l-imsemmi perit tekniku peress illi wiehed mill-atturi kien klijent tieghu, gie ezonerat mill-inkarigu moghti lilu;

Rat id-digriet tas-16 ta' Marzu 1990 li permezz tieghu ghall-imsemmi perit tekniku gie sostitwit l-A.I.C. Renato Laferla;

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku l-A.I.C. Renato Laferla debitament mahlufa fl-24 ta' Marzu 1992;

Rat ir-relazzjoni addizzjonali tieghu mahlufa fil-15 ta' Frar 1993;

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet ta' l-atturi pprezentata fil-11 ta' Awissu 1994 u n-nota responsiva tal-konvenuti pprezentata fit-2 ta' April 1996;

Rat id-digriet tat-28 ta' Novembru 1997 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. David Pace bhala perit tekniku;

Rat ir-relazzjoni ta' l-imsemmi perit tekniku l-A.I.C. David Pace debitament mahlufa fis-16 ta' April 1999;

Semghet ix-xiehda ta' l-imsemmi perit tekniku in eskussjoni;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti pprezentata fil-11 ta' Lulju 2000 fejn qalu:

Illi l-eccipjenti u l-awturi taghhom ilhom jippossjedu u jaghmlu uzu minn tali art *uti domini* ghal aktar minn tletin sena u ghalhekk huma proprjetarji ta' l-imsemmija art ai termini ta' l-artikolu 2140 u ai termini ta' l-artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant it-talbiet attrici kif dedotti kontra l-eccipjenti fl-att tac-citazzjoni fl-ismijiet premessi ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-atturi;

Salvi eccezzjonijiet ohra;

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti pprezentata fil-25 ta' Ottubru 2000;

Rat in-nota ta'sottomissjonijiet ta' l-atturi pprezentata fil-15 ta' Ottubru 2001;

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

Ikkunsidrat illi:

Jinghad l-ewwelnett li ghalkemm il-konvenuti eccepew in lineja prelimianri l-irritwalita` ta' l-azzjoni attrici stante li l-gudizzju mhux integru, huma bl-ebda mod ma ttentaw iressqu xi provi dwar din l-eccezzjoni jew jispjegaw ir-raguni taghha. Ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari qed tigi michuda.

Issa, l-azzjoni intentata mill-atturi hija l-*actio reivindicatoria* li permezz taghha l-atturi qed jitolbu li tiddikjarahom

proprjetarji ta' l-art in vertenza u tordna r-rilaxx da parti ta' possessuri ohra. Kof jghid Torrente f'**Manuale di Diritto Privato** (9 ed. P. 312): *"[La rivendicazione] e` concessa a colui che si afferma propietario di una cosa, che e` posseduta o detenuta da altri: serve ad accertare se chi agisce ha effettivamente il diritto di propieta` e mira a fargli ottenere il possesso della cosa ove in giudizio venga accertato che egli e` davvero il propietario, con coseguente condanna del convenuto a consegnare il bene dell'attore."*

Issa ghalkemm fic-citazzjoni l-atturi qeghdin jitolbu li din il-Qorti tiddikjarahom proprjetarji ta' l-art imsejha "Ir-Ramla tal-Maghtab" tal-kejl superficjali ta' cirka erbgha u ghoxrin tomna siegh u sitt kejliet, il-vertenza tirrigwarda parti biss minn din l-art tal-kejl ta' cirka erbat itmiem, specifikatament dik il-parti issingjata bic-celesti fil-pjanta li tinsab esebita a fol. 15 tal-process.

L-oneru tal-prova tistrieh fuq l-atturi li ghandhom jipproducu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom bhala proprjetarji[1]. L-atturi f'dan il-kaz ipproducew att ta' kompro-vendita datat 6 ta' Mejju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino mnejn jirrizulta illi huma akkwistaw l-art deskritta fil-premessi tac-citazzjoni minghand il-Baruni De Piro. L-atturi pproducew bhala xhud lil Joseph Zammit Tabona li mix-xiehda tieghu jirrizulta illi certu S. Mifsud kien ihallas kera ta' din l-art lill-awtur ta' l-atturi u baqa' hekk ihallas sakemm akkwistaw l-art in kwistjoni l-atturi. Inoltre xehed Anthony Borg, ufficjal tad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura, li qal li mir-records tad-Dipartiment jirrizulta illi Giuseppi Mifsud kien registrat bhala t-*tenant* u l-Baruni Jerome De Piro kien registrat bhala s-*sid*. Dan ix-xhud qal ukoll li skond ir-*records* tad-Dipartiment, il-bidwi Mifsud jew il-werrieta tieghu ddikjara fis-6 ta' Dicembru 1971 li kien ta l-art lura lil "Mr. F. Wettinger".

Interessanti li wiehed jinnota li fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom tal-11 ta' Awissu 1994 l-atturi

[1] Ara, fost ohrajn, **C. Simpson v. Dr. G. Borg**, Appell Civili 6 ta' Lulju 1993; **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi**, Prim'Awla 5 ta' Ottubru 1995; **Paul Agius et v. Michael Scicluna**, Prim'Awla 1 ta' Ottubru 1996.

ghamlu xi sottomissjonijiet biex jargumentaw kontra illi l-konvenuti ma setghu bl-ebda mod ivantaw il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin u lanqas dik ta' tletin sena. Fin-nota responsiva taghhom il-konvenuti indikaw li bl-ebda mod ma kienu qeghdin jinvokaw il-preskrizzjoni akkwizittiva. Fil-fatt qalu: "In-Nota tal-Osservazzjonijiet tal-atturi imbaghad tkompli fuq il-falsa riga tal-kuncett li allegatament il-konvenuti qed jinvokaw il-preskrizzjoni akkwisittiva in sostenn tat-titolu taghhom", u komplew jispjegaw kif mid-dokumenti minnhom esebiti kellu jirrizulta b'mod car u univoku, titolu li jmur lura ininterrottament almenu sas-sena 1913. Wara li l-perit tekniku l-A.I.C. David Pace pprezenta r-relazzjoni tieghu, pero`, il-konvenuti invokaw proprju l-akkwist ta' l-art in kwistjoni precizament bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva li kienu qabel irrigettaw.

Il-perit tekniku qal hekk fir-relazzjoni tieghu:

"11) L-attur isostni l-pretensjoni tieghu a bazi ta' kuntratt Dokument 'A' li huwa kuntratt maghmul fl-1966 fejn l-art hija deskritta ta' kapacita` ta' erbgha u ghoxrin tomna, siegh u sitt kejliet (24T. 1S. 6K.) u li tikkonfina minn Nofsinhar ma' triq pubblika, mill-Punent ma' sqaq u mit-Tramuntana ma' art tal-Gvern. Il-pjanta dokument esibit a fol. 15 hija fidila lejn dina d-deskrizzjoni sia mill-konfini kif ukoll mill-kejl u dan stabbilieh l-esponent wara illi kkonstata minn fuq il-pjanta l-estensjoni ta' art illi kien hemm ….

12) Il-konvenuti in sostenn tal-pretensjoni taghhom ghamlu referenza ghal zewg atti u cioe` d-Dokument 'AV1' a fol. 250 illi jiddeskrivi l-art bhala 'Ta' Tuliet Marku sive Ta' Kaloci' b'qies superficjali ta' xi erbat itmiem (4T) fil-kuntrada tal-Maghtab u jmiss mil-Lbic u Nofsinhar ma' triq pubblika, Tramuntana mal-beni tal-Patrijiet ta' Giezu tar-Rabat u Punent u Lvant ma' proprjeta` ta' l-attur Francis Bezzina Wettinger u ghalhekk allura din hija prova cara illi din id-deskrizzjoni tirreferi ghall-art ssingjata bil-celesti fuq il-pjanta msemmija. Huma wkoll qed isostnu oltre illi dan l-att jirrapprezenta ricerka dwar provenjenza ta' l-art in meritu tal-kontestazzjoni u fih hemm riportat trasferiment

maghmul minn Francesco Agius fil-kwalita` tieghu ta' ezekutur testamentarju tal-mejta Carmela Camilleri ghaf-favur ta' Gio Maria Mifsud, Bartolomeo Mifsud u Teresa Schembri bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Mario Bonello tad-9 ta' Frar 1968.

13) Dan l-att jiddeskrivi l-art bhala l-ghalqa msejha 'Ta' Tuliet Marku sive Ta' Kaloci' tal-kejl ta' erbat itmiem (4T) fil-kuntrada tal-Maghtab limiti ta' Hal-Gharghur tmiss mil-Lbic u Nofsinhar ma' triq pubblika, mit-Tramuntan ma' beni tal-Patrijiet ta' Giezu tar-Rabat u mill-Punent u Lvant ma' proprjeta` ta' Francis Bezzina Weettinger.

14) Pero` paragun ta' dan id-deskrizzjoni mal-pjanta a fol. 15 turi xi diskrepanzi li huma anzi diskrepanzi notevoli. L-ewwelnett l-art imdawra bic-celesti ma tikkonfinax mit-Tramuntana ma' beni tal-Patrijiet ta' Giezu izda ma' l-istess art ta' l-attur Bezzina Wettinger. Ukoll il-konfini tal-Lvant ma huwiex ma' porzjon ohra art ta' l-istess attur izda porzjon ta' terzi ghaliex il-konfini ta' l-art issingjata bic-celesti u l-konfini ta' l-art ta' l-attur kif murija bl-ahmar jikkombajaw fuq din in-naha. Ghalhekk id-deskrizzjoni ta' l-art li tifforma l-bazi tal-kuntratt tal-1968 illi imbaghad iffurmat il-bazi tal-kuntratt tal-1980, Dokument 'B' illi fuqha l-konvenuti qeghdin jibbazaw il-pretensjoni taghhom tirrizulta deficjenti.

15) Il-konvenuti ukoll esebew kuntratt tal-1913 illi permezz tieghu l-art illi l-konvenuti jallegaw illi hija dik in kwistjoni kienet ipperveniet lill-awtrici taghhom Carmela Camilleri u f'dana l-ahhar att il-konfini ta' l-art imsejha 'Ta' Tuliet Marku jew Ta' Kalaci' tal-kapacita` ta' erbat itmiem, hames sieghan u sitt kejliet (4T. 5S. 6K.) tikkonfina mit-Tramuntana u mill-Punent ma' proprjeta` ta' l-eredi tal-Markiz Giuseppi De Piro u minn Nofsinhar mat-triq. Dana huwa in konflitt mad-deskrizzjoni kif moghtija fiz-zewg atti precedenti ghaliex dawk ta' l-ahhar jaghtu l-konfini tan-naha tat-Tramuntana bhala proprjeta` tal-Patrijiet ta' Giezu tar-Rabat, u jaghtu l-konfini fuq il-Punent u l-Lvant ta' l-istess sid. Wiehed ghalhekk kien jipprezumi illi anke l-konfini fuq in-naha tal-Lvant kien jissemma ghaliex dan kien territorju ta' l-istess sid illi kellu l-art fuq in-naha tal-

Punent u l-fatt li dan huwa nieqes huwa punt sinjifikanti fl-opinjoni ta' l-esponent.

16) Ghalhekk fl-opinjoni ta' l-esponent analizi teknika turi illi hemm certi inkonsistenzi u nuqqasijiet fid-deskrizzjoni fl-atti illi esebew il-konvenuti in sostenn tal-pretensjoni taghhom illi jimmilitaw kontra l-allegazzjoni illi l-art fil-proprjeta` taghhom hija dik issingjata bic-celesti fuq il-pjanta a fol. 15 tal-process. In kwantu ghax-xiehda moghtija ta' diversi persuni illi kienu jonsbu u jahdmu l-art wiehed irid jiftakar illi l-art in kwistjoni kienet ilha ghand l-istess familja ghal generazzjonijiet shah u dawn kienu jahdmuha u jikkurawha u kif isir normalment anke f'kaz ta' insib jew kacca kien ikun il-bidwi u mhux is-sid (sakemm dana ma kienx ikun kaccatur jew nassab u interessat illi jdur fuq l-art tieghu nnifsu) illi kienu jirregolaw min kien juza r-raba' illi kienu qeghdin jahdmu ghal dawn l-iskopijiet. Allura min kien jonsob jew idur ghal kacca hemm kien jaf lill-bdiewa biss u mhux lis-sid. L-esponent ma jara l-ebda inkonsistenza jew prova kontra t-tezi ta' l-attur ghal fatt illi huh kien imur jonsob f'parti ohra ta' l-art u mhux fuq dik in kwistjoni.

17) Minn naha tieghu l-attur ipprezenta provi sodi bbazati fuq atti u anke dokumentazzjoni ta' kirjiet u qbiela illi jmorru lura diversi snin u dana minbarra prova ohra illi wiehed zgur ma jistax jinjoraha illi hija l-prova migjuba mid-Dipartiment ta' l-Agrikoltura illi tindika dik l-art bhala tappartjeni lill-Baruni Jerome De Piro u li kienet imqabbla lil certu Mifsud. Certament jekk il-konvenuti kienu s-sidien u mhux il-bdiewa illi kienu jqabblu l-art allura l-kotba tad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura kienu juru xort'ohra. L-istess records tad-Dipartiment juru anke d-data ta' meta l-art giet trasferita lill-attur. L-esponent ukoll jaghmel referenza ghax-xiehda ta' Frangisku Mifsud, iben Giuseppi, wiehed mit-tfal ta' Gorg u Giuseppa Mifsud u hu Bartolomeo, Carmelo, Teresa, Gamri u Francesco Mifsud. Dan xehed illi kien missieru illi kien jahdem l-ghalqa u imbaghad f'xi zmien parti kienet ghand missieru u parti kienet ghand iz-ziju tieghu, cioe` hu Giuseppi illi jismu Carmelo. Dan l-istess Giuseppi ma kienx ha parti fil-qasma ta' din ir-raba' illi wirtu l-ahwa minghand Gorg u Giuseppa Mifsud peress

illi hu kien inghata proprjeta` ohra bhala kumpens ghal sehmu. Hija ko-incidenza allura illi l-bidwi li skond id-Dipartiment ta' l-Agrikoltura kien dak rikonoxxut fuq l-art proprjeta` tal-Baruni De Piro kien proprju Giuseppi Mifsud?

18) L-esponent jidhirlu illi analizzat il-massa tal-provi huwa aktar dispost jaqbel mat-tezi ta' l-attur u cioe` illi l-art issingjata bic-celesti fuq id-dokument a fol. 15 tal-process hija parti mit-territorju illi huwa akkwista permezz ta' l-att tal-1966 waqt illi r-raba' illi l-konvenuti jghidu illi giet ghandhom mill-atti illi huma esebew ma hijiex dik izda art ohra. Jista' jaghti l-kaz u dan huwa purament suggeriment illi dina l-art hija adjacenti fuq in-naha tal-Lvant billi bil-konfini ta' dik l-art huma l-istess in kwantu mil-Lbic u minn Nofsinhar l-art tikkonfina mat-triq waqt illi mill-Punent u mit-Tramuntana l-art tikkonfina ma' territorju una volta tal-Baruni De Piro u issa f'idejn l-attur. Dina d-deskrizzjoni tikkombacja ma' dik illi hemm fil-kuntratt tal-1913 illi fuqu l-konvenuti qeghdin jibbazaw il-pretensjoni taghhom."

Wara li l-perit tekniku wasal ghall-konkluzjoni li l-art in kwistjoni mhijiex in effetti l-art li pperveniet lill-konvenuti bl-atti minnhom citati, il-konvenuti dehrilhom li kellhom, kif tajjeb osservaw l-atturi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom tal-15 ta' Ottubru 2001, jaqbdu d-direzzjoni opposta u jissollevaw il-preskrizzjoni akkwizittiva decennali u dik trentennali, preskrizzjonijiet li huma stess qabel ma kinux qeghdin ivantaw, anzi rrigettaw.

Kwantu ghall-preskrizzjoni decennali, l-artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:

"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha."

L-att li bih il-konvenuti qeghdin jinvokaw tali titolu huwa dak ta' divizjoni tas-6 ta' Awissu 1980. Apparti kull konsiderazzjoni ohra, billi c-citazzjoni giet intavolata fit-2 ta' Jannar 1987, il-perijodu preskrittiv ta' ghaxar snin ma

kienx ghadu ddekorra u ghalhekk l-eccezzjoni bbazata fuq l-artikolu 2140 hija michuda.

Kwantu ghall-preskrizzjoni trentennali, l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili jipprovdi hekk:

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

Fin-nota ta' sotomissjonijiet taghhom il-konvenuti ghamlu tentattiv biex jispjegaw b'mod pjuttost erudit ghaliex din il-Qorti ghandha takkolji din l-eccezzjoni. Izda mill-provi prodotti mill-atturi jirrizulta li almenu sas-sena 1964 kienet qed tithallas il-kera fuq l-art in kwistjoni. Ic-citazzjoni giet intavolata fit-2 ta' Jannar 1987 u ghalhekk ma kienx ghadu ddekorra l-perijodu ta' tletin sena. Konsegwentement anke din l-eccezzjoni hi michuda.

Ghal dawn il-motivi:

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

(1) Tiddikjara illi l-art imsejha "Ir-Ramla tal-Maghtab" fil-Maghtab limiti tan-Naxxar/Gharghur ta' kejl superficjali ta' cirka erbgha u ghoxrin tomna, siegh u sitt kejliet (24T. 1S. 6K.), li tinkludi l-parti ssingjata bic-celesti fil-pjanta a fol. 15, hija proprjeta` esklussiva tal-atturi fi kwoti ndaqs bejniethom,

(2) Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien xahar millum jirrilaxxjaw dik il-parti ta' l-istess art li okkupaw u jirripristinawha ghall-istat li kienet qabel ma ghamlu x-xoghlijiet fix-xhur tas-sajf tal-1986.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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