MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-28 ta' Jannar, 2000

Citazzjoni Numru. 170/1994/1

Emmanuel Bajada .

vs.

Hadrian Busietta .

Il-Qorti ,

Rat ic-Citazzjoni li permezz taghha l-attur, wara li ppremetta :

illi l-attur huwa l-proprjetarju tad-dar ossija villa li tinsab mibnija fuq il-plot numru hamsa (5) ta’ Triq il-Qsajjem, Xlendi, limiti tal-Munxar, Ghawdex, bil-gardina annessa, kif ukoll bicca strixxa art faccata tal-istess dar u li tinsab mifruda mill-istess dar u gnien permezz ta’ tria Merkurju kollox tal-kejl superficjali ta’ cirka elf tlett mija u sitta u disghin metru kwadru (1396 m k) akkwistata minghand certa Hildegard Shamia b’kuntratt ta’ xiri fl-atti tan-Nutar

Dottor Enzo Dimech tal-31 ta' Awwissu tas-sena korrenti (1994) ;

Illi recentement il-konvenut qabad u dahal fl-istess strixxa art, ghamel tabella xi darbtejn bil-kliem "private property", kif ukoll zebagh darbtejn il-hajt tal-kantun li jifred l-art mit-triq u qed jippretendi li l-istess art hija tieghu .

Illi l-attur ma jridx li jibqa' jigi aktar immolestat fit-tgawdija tal-proprjeta' tieghu .

Talab lill-konvenut jghid ghaliex m'ghandiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara u tiddecidi jekk hemm bzonn li l-istrixxa art li tinsab faccata tad-dar u gnien tal-attur markata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta annessa markata Dok "B", hija proprjeta' tal-attur .
2. Tinibixxi lill-konvenut milli jihdol fl-istess strixxa art jew inkella jaghmel xi xoghlijiet jew modifiki fl-istess art .
3. Tikkundanna lill-konvenut fi zmien qasir u perentorju sabiex inehhi z-zebgha li ghamel mal-hajt tal-kantun li jifred l-art mit-triq .
4. Fin-nuqqas, tawtorizza lill-attur inehhi huwa stess l-istess zebgha ghas-spejjez tal-konvenut .

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fl-istess ismijietipprezentat kontestwalment .

Rat id-Dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-attur minnu debitament guramentata .

Rat ir-riferta pozittiva tal-konvenut illi ggib id-data ta' l-20 ta' Ottubru 1994 .

Innotat illi l-istess konvenut, minkejja din ir-riferta baqa' ma wegibx ghall-kawza u spicca kontumaci .

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza, inkluzi l-verbali tax-xhieda mismugha u id-dokumenti esebiti .

Rat in-Noti ta' l-Osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta’ din il-kawza l-attur qieghed jipprocedi bl-‘actio rivendicatoria’ biex jitlob dikjarazzjoni mill-Qorti li l-art mertu tal-kawza tappartjeni lilu bi proprjeta’ . Dwar din l-azzjoni Alberto Trabucchi fl-opra tieghu “Istituzione di Diritto Civile” (38 ed. Cedam –1998, pag. 466-7) jispjega illi :

“La fondamentale azione di rivendicazione (rei vindicatio) ha lo scopo di far conseguire al proprietario il possesso definitivo della cosa con ogni suo incremento (cum omni causa) . La rivendicazione viene adunque esercitata da chi si pretende proprietario, e non sia in possesso del bene; come tipica azione reale, essa si dirige contro chiunque possiede o detiene la cosa : ’ubi rem meam invenio, ibi vindico’ ……. Per avere ragione nell’azione di rivendica, l’attore deve dimostrare il suo diritto di proprieta’ ; …. non e’ una dimostrazione semplice, specialmente trattandosi di cose immobili …… Non basta provare un valido titolo d’acquisto, compra-vendita, donazione, legato, ecc., se non si dimostra che il dante causa aveva a sua volta acquistato validamente lo stesso diritto da altro soggetto, e cosi’ via ….. Si dovra’ risalire fino a un acquisto a titolo originario, che sara’ di regola l’usucapione, e a quello si appogeranno efficacemente i successivi titoli di trasferimento . ”
Il-Qrati taghna wkoll dejjem insistew illi din l-azzjoni tirrikjedi provi rigidi . Hekk naraw illi fl-istess sentenza kkwotata mill-attur innifsu fin-Nota ta’ l-Osservazzjonijiet tieghu, il-Prim’Awla fil-kawza : “Giuseppe Abela vs. John Zammit” (Kollez. XLVI. ii. 619) qalet illi :

“Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga minnu akkwistata legittimament, u li l-konvenut ikun qieghed jippossjediha .

Ir-regolament tal-provi f’din l-azzjoni jiddependi mill-atteggjament defensjonali prexelt mill-konvenut; inkwantokke jekk jeccepixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur, il-piz tal-prova jaqa’ fuqu, u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokkombi fl-eccezzjoni .

Jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincera ruhu wara l-barriera tal- pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominjun tieghu, u huwa anki jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, izda jiddimostra l-mankanza ta' titolu tal-attur, ghandu jissucciedi fl-eccezzjoni tieghu .

U biex l-attur jista' jipproponi din l-azzjoni b'success, mhux bizzejjed li hu jesebixxi titolu ta' akkwist kwalunkwe, izda jrid jipprova li l-oggett rivendikat ikun ghadda ghandu minghand min huwa suppost li kellu dan l-istess dritt ."

Il-fatti fil-qosor li taw lok ghal din il-kawza kienu s-segwenti .

L-attur xtara l-villa ndikata fic-citazzjoni minghand certa Hildegard Edith Maria Shamia in foza ta' kuntratt in atti Nutar Dr. Enzo Dimech tal-31 ta' Awissu 1994 (Dok. A anness mac-citazzjoni) . F'dan l-att inghad testwalment illi flimkien mal-villa, gnien u garage annessi, kienu qeghdin jinbieghu wkoll "all the vendor's property rights on parcels of lands in the vicinities of the said house, part of which lands have been used for the widening of Triq il-Qsajjem and Triq il-Merkurju, together with another parcel of land situated on the other side of Triq il-Merkurju …. " . Huwa appuntu fuq din l- ahhar istrixxa art imsemmja fl-ahhar illi nqalghu il-kwistjonjiet bejn il-kontendenti .

Irrizulta mix-xhieda ta' l-attur, illi ftit wara li kien sar il-konvenju dwar ix-xiri ta' din il-proprjeta' minnu, l-konvenut, probabilment ghax sema' b'dan il-konvenju, qabad u tella xi filati ohra fuq il-hitan li kienu jdawwru din il-bicca art, zebagh il-hitan u anke wahhal xi 'signposts' fuqha . L-attur malli induna b'dan mar jipprova jwaqqfu . Minn hemm bdew sensiela ta' proceduri gudizzjarji bejn il-kontendenti, permezz ta' diversi mandati ta' inibizzzjoni u kawzi kontra xulxin, fejn anke gew involuti terzi, biz-zewg partijiet jippretendu illi din l-istrixxa art fuq in-naha l-ohra ta' Triq Merkurju, ix-Xlendi, faccata tal-villa llum ta' l-attur, hija tieghu

Jidher, sew mill-mod kif sar l-ezami tax-xhieda mill-legali tal-konvenut u anke min-Nota ta' l-osservazzjonijiet tieghu,. illi l-konvenut qieghed jibbaza l-pretensjonijiet

tieghu fuq il-fatt illi fil-bejgh li kien sar bejn is-socjetajiet "Adrian Busietta Limited" u P.A.M. (Malta) Limited, permezz ta' kuntratt tan-Nutar Dr. Francis Micallef tas-17 ta' April 1967, (Dok. JR. 2 a fol. 81 tal-process), ta' l-ewwel kienet bieghet lis-socjeta' l-ohra, in-nofs indiviz appartenenti lilha miz-zewg 'plots' adjacenti maghrufa bhala 'plots' (4) u (5) mill-artijiet "tal-Qsajjam", ix-Xlendi . Id-deskrizzjoni ta' dawn il-'plots' fuq l-att imsemmi inghatat bil-mod segwenti :

"…said plot number four measures approximately nine thousand six hundred and fifty seven square feet, whilst plot number five measures eight thousand eight hundred and thirty four square feet approximately, bounded together on the North-East by plot number three of the same land, the property of Doctor Ronald McDonald, on the south-East partly by plot six property of Missus Fleury and partly by plot number seven property of Missus Lewey and on the North-West by a proposed road in the key-plan, each plot being subject to its share of nine pounds annual perpetual ground-rent (in its entirity) otherwise free and unencumbered, …….. " .

Jirrizulta mid-deskrizzjoni moghtija fl-att li bih is-socjeta' "P.A.M. (Malta) Limited sussegwentement ghaddiet il-'plot' numru hamsa (5) lill-imsemmija Mrs. Shamia u zewgha, in atti Nutar Dr. Herbert Cassar tas-26 ta' Awissu 1976 (Dok. A.G. a fol. 181 tal-process), illi l-konjugi Shamia kienu xtraw :

"…plot number five (5) of the Development known as "Tal-Qsajjem Development" at Xlendi, limits of Munxar, Gozo of the area of one thousand three hundred and ninety six square metres (1396 sq. m.) which measurement includes in it a part thereof destined for the road formation bounded the whole on the East by property of seller, on the west by the road known as Tal-Qsajjem and on the South by property of Missus Fleury and on the Norh by property of the heirs of the late Carlo Zerafa …. "

Kopji tal-pjanti annessi ma' dawn iz-zewg kuntratti ma gewx esebiti fl-atti processwali ta' din il-kawza, imma

huwa evidenti illi la l-kejl u lanqas l-irjihat ma' jaqblu ghal kollox . Jidher ghalhekk illi 'prima facie' l-konvenut ghandu ragun jghid illi dik il-feles art li rrizultat fuq in-naha l-ohra ta' Triq Merkurju, wara li giet ifformata l-isstes triq ma setghetx kienet tappartjeni lil ta' Shamia, meta mill-ewwel kuntratt jidher illi l-parti tal-plot li kellha tittiehed ghat-triq ma kienitx giet inkorporata fil-bejgh lis-socjeta' li imbaghad bieghet il-'plot' lil ta' Shamia .

L-attur isostni illi x'akatrx din id-diskrepanza rrizultat minhabba zball fid-deskrizzjoni moghtija fl-ewwel kuntratt, u l-intenzjoni taz-zewg socjetajiet kienet illi jigi trasferit nofs indiviz shih taz-zewg 'plots', inkluza l-art li kienet ser tittiehed ghat-triq . Il-fatt illi l-istess 'plots' gew aggravati bis-sehem kollu taghhom mic-cens dovut fuq it-territorju kollu, u mhux minn parti minnu biss, ikompli jargumenta l-attur fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet
tieghu, huwa wkoll indikattiv ta' din l-intenzjoni .

Pero' madankollu l-attur jinsisti illi kienet x'kienet originarjament il-posizzjoni proprja , dan qatt ma seta' jfisser illi l-konvenut kellu xi titolu, imma se mai, kienet biss is-socjeta' "Adrian Busietta Limited" li setghet ivvantat xi pretensjonijiet fuq din il-bicca art, u f'dak il-kaz limitatament ghan-nofs indiviz taghha . Fil-fehma tieghu il-feles art in kwistjoni, jew kif kienet tirreferi ghalieh Mrs. Shania "the road garden", fi kwalunkwe kaz, gie sussegwentement minnha akkwistat bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva, dak maghruf bhala "l'usucapio" fid-dritt Ruman .

Dwar dan il-mod kif wiehed jista' jakkwista l-proprjeta', l-istess awtur hawn fuq ikkwotat jaghti s-segwenti insenjament :

"Le ragioni che giustificano l'acquisto per usucapione sono in gran parte le stesse che abbiamo visto per la prescrizione : con il passaggio del tempo le situazioni si consolidano, sia nel senso positivo, in quanto l'esercizio di fatto diventa diritto (usucapione), sia in senso negattivo, in quanto il mancato esercizio di un diritto ha per conseguenza la sua perdita (prescrizione) . Prescrizione

e usucapione rispondono all'esigenza fondamentale della certezza nelle situazioni giuridiche . Nell'un caso e nell'altro la legge considera rilevante l'inerzia del titolare di un diritto; in piu', nell'usucapione l'accento e' posto sull'interesse che il soggetto per lungo tempo ha dimostrato di avere per la cosa …..

Il diritto di proprieta' non si perde per il solo fatto dell'inerzia del proprietario, essendo cosi' come la relativa azione di rivendicazone, imprescrittibile . Si perde pero' di fronte a chi abbia titolo per l'usucapione; poiche' non ci possono essere due contemporanei e assoluti diritti di proprieta' esclusiva sulla stessa cosa, il vechhio proprietario inerte deve cedere di fronte a chi a usucapito . L'inerzia del titolare e' percio' un presupposto necessario per l'usucapione del possessore; e infatti l'esercizio effettivo del diritto di proprieta' del titolare e' causa interruttiva di un'eventuale usucapione in corso … " (A. Trabucchi pag. 462) .

Il-ligi taghna tittratta l-preskrizzjoni akkwizittiva fl-artikolu 2140 et. seq. tal-Kap. 16. Infatti l-art. 2140(1) jistipula illi :

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

Il-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni taghha tal-20 ta' Jannar 1961 fil-kawza : "Alfonso Gauci vs. Salvatore Cassar et." (Kollez. Vol. XLV. 2. 533) spjegat l-elementi rikjesti mill- ligi ghall-akkwist tal-proprjeta' bis-sahha ta' din il-preskrizzjoni bil-mod segwenti :

" …. Kwantu ghat-titolu dan jista' jkun jikkonsisti anke f'legat u l-validita' tat-titolu ghall-finijiet tal-preskrizzjoni tibqa' anke fil-kaz ta' legat ta' haga ta' haddiehor minghajr id-dikjarazzjoni preskritta mil-ligi .

In kwantu ghall-pussess, dan irid ikun ilu ghaxar snin bir-rekwiziti kolha li trid il-ligi ….

Kwantu ghall-buona fede, din hija prezunta b'ligi, il-prova kuntrarja tinkombi lil min irid jattakkaha .

Kwantu ghaz-zmien, dan irid jirrizulta almenu ghal ghaxar snin minghajr ma jkun gie qatt interrott . "

Nigu ghalhekk sabiex naraw jekk dawn l-elementi rikjesti mil-ligi kienux jezistu fil-kaz in ezami, u huwiex ghalhekk minnu illi l-konjugi Shamia kienu akkwistaw ir-'road garden' in kwistjoni b'din il-preskrizzjoni decennali, sabiex imbaghad Mrs. Shamia, li sadanittant wirtet lill-mejjet zewgha, setghet validament tittrasferixxi l-proprjeta' ta' l-istess istrixxa art flimkien mal-bqija tal-proprjeta' taghha lill-attur .

(i) M'hemmx dubbju illi l-kuntratt li bih il-konjugi Shamia kienu akkwistaw il-'plot' taghhom minghand "P.A.M. (Malta) Limited, jikkonstitwixxi titolu tajjeb sabiex wiehed jakkwista l-proprjeta' . Infatti kien appuntu a bazi ta' dak il-kuntratt illi huma ppretendew li l-'plot' taghhom kienet tikkomprendi wkoll dik il-parti li kienet ser tittiehed ghat-triq, u l-istrixxa art in kwistjoni m'hi xejn ghajr dak li fadal wara li giet miftuha l-istess triq gdida, u cioe' dik illum maghrufa bhala Triq Merkurju .

(ii) Il-pussess kif rikjest mill-ligi u cioe' l-pussess pubbliku, pacifiku, 'animo domini', u inekwivoku, mill-konjugi Shamai ta' din l-istrixxa art sa mill-bidu nett, huwa ampjament ippruvat mix-xhieda prodotti u d-dokumenti esebiti . Hekk insibu lil Raymond Debrincat jikkonferma illi din l-art kienet giet imdawwra b'hajt baxx ta' l-istess kwalita' tal-hajt li kien idawwar il-gnien tal-villa . Mrs Shamia kienet inkarigat lill-gardinar taghha biex jiehu hsieb l-istess bicca art flimkien mal-gnien ta' madwar il-villa . Infatti fiha kienet hawlet xi sigar ta' l-oleander . F'wahda mill-ittri taghha lill-familja Debrincat, li kienet tohdilha hsieb il-villa fl-assenza taghha, ghamlitilhom premura biex inaddfu r-'road garden', minhabba li kien ser isir it-tieg tat-tifla ta' Adrian Busietta, missier il-konvenut, fil-villa tieghu ftit 'l gewwa fl-istess triq (Dok. JG) . Meta Lawrence Pisani ried jizviluppa l-proprjeta' tieghu, u gie bzonn partijiet minn din l-istrixxa art sabiex minnha jinfetah access ghall-proprjeta' tieghu, jiftakar lil Mrs.

Shamia (hu jsejhilha wahda germaniza) li kienet tippretendi li hija taghha, toggezjona kemm tiflah ghall-ftuh ta' dan l-access . L-istess meta nies ohra bhal John Bajada xtaqu jkolhom access minn Triq Merkurju ghall-bini gdid li kienu qed itellghu fl-inhawi, baghtu jitolbu, permezz tal-perit Joseph Dimech u Joyce Grech, li xtaqu jixtru parti mill-istrixxa minghand ta' Shamia (Dokti. JG. 2, JG. 3 u EB) . Hekk ukoll meta twahhal arblu tat-telephone fuq din l-art Rouben Shamia kiteb lill-persuna inkarigata biex jew inehhu l-arblu jew jaghtuh kumpens (Dok. AG. 1) . Imbaghad hemm l-ittra li Rouben Shamia kien kiteb lil Adrian Busietta fit-13 ta’ Dicembru 1980 (Dok. AG. 5) biex jurih il-preokkupazzjoni tieghu ghall-fatt li l-Gvern kien ghadu kemm esproprja parti mir-‘road garden’ sabiex jghaqqad triq gdida mat-triq privata ezistenti. Ferm sinjifikanti hija r-risposta ta’ l-istess Adrian Busietta ghall-din l-ittra (Dok. Ag. 6) . Jekk qatt Busietta kellu xi dubbji dwar il-pretensjonijiet ta’ Shamia fuq din l-istrixxa art, l-ittra tieghu kellha tnehhilu kull ekwivoku . Imma Busietta minflok ma pprotesta ruhu dwar dawn il-pretensjonijiet ta’ Shamia, kif wiehed jippretendi li kellu jagmel kieku tassew kien iqis li kellu xi drittijiet fuq dik l-art, huwa ma jsemmi xejn dwar dan u jillimita ruhu biss biex jikkonsla lil Shamia li ma kienux ser jgharrqulu il-veduta kollha bl-izvilupp il-gdid, kif kienu ghamlu lil haddiehor !

(iii) Imkien u minn hadd ma gie allegat illi l-pussess ta’ Shamia ta’ art in kwistjoni xi darba kien ivvizzjat bil-‘mala fede’ . Huma dejjem ibbazzaw il-pretensjonijiet taghhom fuq id-dicitura tal-kuntratt ta’ akkwist taghhom, u milli jidher anke l-istess Dottor Philip Attard Montalto li deher bhala direttur tas-socjeta’ venditrici fuq l-att ta’ akkwist, dejjem fehem illi huwa kien beghelhom dak kollu li kien akkwista hu u li l-art li kien ghaddielhom kienet twassal sal-konfini tal-beni ta’ l-eredi Zerafa minn naha tal-majjistral, u ghalhekk inkluza l-parti li kellha tittiehed ghat-triq .

(iv) Dan il-pussess tal-konjugi Shamia ta’ l-istrixxa art in kwistjoni ma rrizultax li gie interrott bl-ebda mod minn meta tellghu r-recint madwarha f’xi zmien waqt li kien qed isir l-izvilupp tal-villa taghhom, sa meta gie biex isir il-

bejgh lill-attur prezenti fl-1994 . L-unika darba li jidher illi ta' Busietta dehru li qed jezecitaw xi tip ta' pussess fuqha kien biss wara li semghu li kien gie ffirmat il-konvenju dwar il-bejgh tal-vllla, u cioe' meta l-konvenut mar jgholli r-recint li kien idawwar ir-'road garden', ghamel xi zebgha u wahhal is-'signs' fiha . Certament dan ferm wara illi kienu ghalqu l-ghaxar snin ghall-iskop ta' din il-preskrizzjoni, u ghalhekk tali agir ma seta' kellu ebda effett biex jinterrompi l-preskrizzjoni . Konsegwentement il-pussess tal-konjugi Shamia rrizulta li kien ininterrott ghal-perijodu kollu ta' ghaxar snin kif trid il-ligi .

Sodisfatti ghalhekk ir-rekwiziti tal-ligi ghal dan il-mod ta' akkwist permezz tal-preskrizzjoni decennali, il-Qorti ma tarax ghalfejn m'ghandiex taccetta it-tezi ta' l-attur kif esposta fin-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tieghu . Gialadarba l-konjugi Shamia kienu fi kwalunkwe kaz akkwistaw it-titolu taghhom fuq l-istrixxa art in kwistjoni bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva, anke jekk it-titolu originali kien difettuz minhabba li l-'plot' hamsa (5) ma kienx jinkludi l-parti li kellha tittiehed ghall-ftuh tat-triq il-gdida, Mrs. Shamia setghet imbaghad legalment u korrettement tittrasferixxi l-proprjeta' tal-villa taghha, inkluza l-istrixxa art in kwistjoni lill-attur .

Ghal dawn il-motivi, tiddecidi din il-kawza, billli tilqa' t-talbiet attrici u :

(i) tiddikjara illi l-istrixxa art li tinsab faccata tad-dar u gnien ta' l-attur, markata bil-kulur ikhal fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni bhala "Dok. B", (maghrufa ahjar bhala r-'road garden'), hija proprjeta' ta' l-attur; u konsegwentement tinibixxi lill-konvenut milli jidhol fl-istess strixxa art jew inkwella jaghmel xi xoghlijiet jew modifiki fl-istess art ;
(ii) tikkundanna lill-konvenut sabiex zmien xahar mill-lum inehhi z-zebgha li ghamel mal-hajt tal-kantun li jifred l-art mit-triq ; u
(iii) fin-nuqqas tawtorizza lill-attur inehhi huwa stess din iz-zebgha a spejjez tal-konvenut .

L-ispejjez, inkluzi dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni fl-istess ismijet ipprezentat kontestwalment ma' din il-kawza, jkunu a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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