MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2008

Citazzjoni Numru. 847/2002

Raymond u Dorothy konjuġi Seguna.

-vs-

Angelo u Carmela konjuġi Bonavia.

Il-Qorti;

Rat l-att taċ-ċitazzjoni ppreżentata fit-23 ta’ Lulju, 2002 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi l-atturi huma proprjetarji ta’ garaxx bin-numru 26, liema garaxx jifforma parti minn korp ta’ garaxxijiet fejn id-dħul għall-garaxx hawn fuq riferit hu permezz ta’ *drive-in* fejn il-bidu tiegħu hu mit-Triq is-Saħħara, Ħaż Żabbar.

Illi l-esponenti għandhom ħorża / ħerża b’*shaft* fil-parti ta’ wara tal-garaxx hawn fuq indikat li tintlaħaq minn apertura fil-ħajt ta’ l-imsemmi garaxx, proprjeta’ ta’ l-esponenti.

Illi l-ħorża ffurmat parti mix-xiri ta’ l-akkwist li kienu għamlu l-esponenti, riżultanti mill-att pubbliku tal-ħdax (11) ta’ Ġunju, 1996 fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia.

Illi l-konvenuti qed jippruvaw jużurpaw il-ħorża a sagrifiċċju tiegħu a skapitu ta’ l-istess atturi tant li dawn l-aħħar xhur kien qed jipprova jivvessa, idejjaq lill-esponenti fil-godiment tiegħu, għalkemm ġie mitlub jieqaf minn dan l-aġir.

Għaldaqstant, dina l-Onorabbli Qorti qed tiġi mitluba bir-rispett:

a. tiddikjara li l-ħorża / bir hu proprjeta’ ta’ l-esponenti;

b. tikkundanna lill-istess konvenuti milli jkomplu fl-aġir tagħhom, liema aġir qed tippreġudika l-pożizzjoni ta’ l-esponenti bħala proprjetarji ta’ l-imsemmi ħorża / bir.

Bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuti li huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta’ l-atturi maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet, ippreżentata fil-11 ta’ Ottubru, 2002, li permezz tagħha l-konvenuti eċċepew:

Illi t-talbiet attriċi huma nfondati u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Salvi eċċezzjonijiet oħra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti maħlufa u l-lista tax-xhieda.

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-seduta tas-26 ta’ Novembru, 2007 li permezz tagħha l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat id-digriet tas-17 ta' Ottubru, 2003 illi permezz tiegħu ġie nominat l-AIC Alan Saliba bħala espert tekniku.

Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit.

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-21 ta' Novembru, 2007 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abbużivament qegħdin jivvessawhom fil-godiment ta' ħorża jew ħerża li qegħda ġo *shaft* li hija proprjeta' tagħhom billi tinsab aċċessibbli minn fond proprjeta' tagħhom; il-konvenuti li jikru l-fond adjaċenti qed jgħidu min-naħa tagħhom illi fil-fatt din tappartjeni lill-proprjeta' li huma jabitaw fiha.

Illi għalhekk din hija azzjoni rivendikatorja fejn l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li l-proprjeta' hija tagħhom anke jekk il-konvenuti ma humiex proprjetarji għalkemm wieħed għandu jżid li fil-mori tal-kawża huma akkwistaw porzjoni (ottava) mill-istess proprjeta' fejn jgħixu.

Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *jimmilita favur il-konvenut possessur.* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar fit-23 ta' Ottubru, 2001 (Onor. Imħallef R. Pace). Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente** li kiteb hekk;

"*La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L'attore in ocnformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l'acquisto non w'a titolo originario. Ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei*

precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all'infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica)."

Fis-snin reċenti (anke jekk il-Qorti rreferiet għal sentenza ta' aktar minn mitt sena qabel!) din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi il-Qorti ta' l-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Diċembru, 2002 addottat pożizzjoni kemxejn differenti billi qalet illi *l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza ta' l-actio publicana. Hekk fil-kawża* Attard nomine vs Fenech *deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-1875 (Vol. VII p 390) osservat, 'che l' azione intenta dell' attore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della legge romana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto (ara wkoll* Fenech vs Debono *– Prim'Awla 14 ta' Mejju, 1935).* Dan l-insenjament ġie wkoll aċċettat f'kawża oħra reċenti deċiża mill-Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet Rosario Dalli vs Beuamont Estate Limited deċiża fit-30 ta' Novembru, 2007.

Il-perit tekniku wasal għal dawn il-konklużjonijiet;

a. Fiż-żewġ kuntratti ta' provenjenza ta' l-atturi u fil-kuntratt ta' l-akkwist ta' l-istess atturi dwar il-garaxx in kwistjoni ma ssir ebda referenza għal ħorża / shaft jew bir / spiera / ġiebja;

b. Il-ħorża / shaft u bir / spiera / ġiebja jinsabu fil-wisa' tal-ħajt diviżorju bejn il-proprjetajiet fil-kwistjoni u dawn kellhom oriġinarjament aċċess biss mill-proprjeta' provenjenti lill-atturi. Joseph Portelli, managing director tas-soċjeta' Pirella Limited, proprjetarja oriġinali tal-garaxx

provenjenti lill-atturi - xehed li din il-ħorża u bir jifformaw parti mill-garaxx akkwistat mill-atturi.

c. Fl-att korrettorju tad-19 ta' Ġunju, 2001 bejn l-atturi u l-awtur tagħhom Paul Muxi hemm indikat illi l-atturi għandhom biss dritt għall-ilma u li din il-ġiebja / bir / spiera tinsab fi proprjeta' ta' terzi.

d. Dwar il-proprjeta' okkupata mill-konvenuti, il-konvenuti ressqu l-provi li huma jikru dan il-fond u li huma akkwistaw biss sehem ta' wieħed minn tmienja minnu fil-mori tal-kawża.

Il-konklużjonijiet tal-perit tekniku huma korretti fis-sens illi fil-kuntratti esebiti mill-atturi (u hawn il-Qorti tħoss li għandha tikkundanna l-użanza li dawn il-kuntratti ma jiġux esebiti maċ-ċitazzjoni iżda matul il-kors tal-kawża) ma jsemmu xejn dwar il-ħorża iżda dan ma hu xejn stramb għaliex huwa normali li fl-att ta' akkwist ta' proprjeta' mibnija tiġi ndikata l-istess proprjeta' li tinbigħ bid-drittijiet u pertinenzi u għalhekk wieħed irid jara jekk ma' dawn id-drittijiet u pertinenzi hemmx ukoll din il-ħerża. Fil-fatt anke meta l-konvenuti xtraw is-sehem tagħhom mill-fond fejn joqogħdu ma hemm imsemmi xejn fir-rigward (Dok. 78). Jidher li l-konvenuti fetħu apertura għal fuq il-ħerża u bdew iħammġu u jqabbdu n-nar fiha li huwa ċar għall-Qorti illi l-preokkupazzjoni tagħhom m'huwiex tant il-proprjeta' tal-ħerża iżda l-biża' li jekk timtela bl-ilma tikkawża ħsara fil-proprjeta' tagħhom. Dan naturalment m'huwiex il-mod kif wieħed jipproteġi l-proprjeta' tiegħu u jekk dan huwa l-każ għandhom rimedji legali li jistgħu jirrikorru għalihom.

L-Artiklu 323 tal-Kapitlu 16 jgħid li min għandu l-art għandu wkoll ta' fuqha u ta' taħtha u għalhekk normalment wieħed jikkonkludi illi l-bir li huwa taħt il-ħajt diviżorju jappartjeni fir-rigward tal-parti taħt il-proprjeta' ta' l-atturi appuntu lilhom iżda apparti li fir-rigward ta' bir il-Kodiċi jinkludi artikoli appositi, f'dan il-każ hemm parti l-oħra tal-bir li qegħda taħt il-proprjeta' l-oħra (okkupata mill-konvenuti) li ma hijiex tagħhom. Qed jingħad dan għaliex l-ispiera hija usa mill-ħajt diviżorju li jinsab fuqha.

Il-ħorża pero’ hija aċċessibbli biss lill-atturi u qegħda fuq in-naħa tagħhom għaliex kif tajjeb spjega l-perit, il-ħorża hija *l-aċċess* għall-ispiera u sfortunatament il-partijiet għamlu referenza għalihom daqs li kieku kienu l-istess ħaġa – anzi jissemma wkoll “*bir*” fit-talbiet! Il-perit spjega wkoll li *madankollu meta spiera tintradam, din isservi bħala bir kif jirriżulta li ġara f’dan il-każ.* Il-kawża pero’ hija dwar il-ħorża jew ħerża u l-bir u għalhekk il-Qorti ser tiddeċiedi biss dwar dan. Kif ukoll sewwa qal il-perit, għalkemm saret referenza għall-apertura li fetħu l-konvenuti, ma hemm ebda talba biex din tingħalaq.

Għalhekk fir-rigward tat-talbiet attrici filwaqt li jirriżulta li l-ħerża hija proprjeta’ tagħhom, il-bir għandu jitqies bħala komuni. Dan għaliex ma saritx prova konklussiva li l-bir jieħu biss ilma derivanti mill-proprjeta’ ta’ l-atturi biss kif jgħid l-Artiklu 431 tal-Kodiċi Ċivili – u *meta bir jinsab taħt żewġ fondi li jappartjenu għal proprjetarji diversi u ma jistax jingħad jekk dak il-bir jappartjenix lil wieħed jew lil ieħor mis-sidien jew li jappartjeni diviżament liż-żewġ sidien ta’ dawk il-fondi għandu jiġi ritenut illi dak il-bir huwa komuni* (sentenza tal-Prim’Awla fl-ismijiet Giuseppe Agius vs Paolo Apap deċiża fid-19 ta’ Ġunju, 1944). F’dan ir-rigward anke meta ġie eskuss il-perit tekniku rrisponda (fol 134) illi ma setax jgħid jekk il-bir jimteliex mill-bjar l-oħra. Dan ifisser allura li ma hemmx indikazzjoni ċara li jimtela mill-proprjeta’ ta’ l-atturi u kwindi anke f’dan il-każ għandu jiġi ritenut illi l-bir huwa komuni.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sa fejn jingħad u tilqa’ t-talbiet attrici billi:

1. tiddikjara li l-ħerża jew ħorża in kwistjoni hija proprjeta’ ta’ l-atturi, iżda l-bir huwa ta’ proprjeta’ komuni bejn iż-żewġ fondi;

2. fir-rigward tat-tieni talba tordna lill-konvenuti biex ma jippreġudikawx dan id-dritt ta’ proprjeta’ kif spjegat.

L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati kwantu għal terz mill-atturi u żewġ terzi mill-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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