MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' l-10 ta' Ottubru, 2011

Citazzjoni Numru. 144/2010

Patrick Bartolo

-vs-

Christopher Fardell

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentata fis-16 ta' Frar 2010 li permezz tiegħu l-attur Patrick Bartolo ppremetta:

1. Illi l-esponent huwa l-proprjetarju u jippossjedi l-fond uffiċjalment markat bin-numri 12 u 14, drabi oħra indikat bin-numri 51 u 52, u qabel indikat bin-numri 50 u 51, u jismu 'Tas-Seraċin' fi Triq l-Ispirtu s-Santu, iż-Żejtun, bl-arja libera tiegħu.

2. Illi dan il-fond tal-esponent jinkludi ambjenti fuq quddiem fil-livell terran, fosthom karma laterali bl-arja tagħha mhux żviluppata.

3. Illi l-intimat Christopher Fardell għandu bi proprjeta' l-fond adjaċenti markat bin-numru 10, ġja' ndikat bin-numru 53, fl-istess Triq l-Ispirtu s-Santu, iż-Żejtun.

4. Illi l-awturi tal-esponenti kienu jippermettu lill-awturi tal-intimat Fardell jonxru fuq il-bejt tal-kamra laterali fuq imsemmija, illum proprjeta' tal-esponent, u għal dan il-għan kienu nfetħu bieb u tieqa mill-fond 53, Triq l-Ispirtu s-Santu, għal fuq dan il-bejt.

5. Illi riċentament l-intimat Christopher Fardell beda jivvanta drittijiet ta' proprjeta' jew drittijiet reali oħra, fuq dan il-bejt tal-esponent.

6. Illi *inoltre*, f'dawn l-aħħar ġranet l-istess intimat Christopher Fardell, abbużivament u mingħajr ebda jedd legali, beda jibni fuq il-bejt tal-esponent bil-għan li jinkorpora l-arja ta' dan il-bejt b'mod permanenti fil-fond tiegħu.

7. Illi l-esponent talab u ottjena l-ħruġ ta' mandat ta' inibizzjoni kontra l-intimat Christopher Fardell (Inib. Nru: 15/2010) li permezz tiegħu l-istess intimat inżamm milli jagħmel jew ikompli jagħmel kwalunkwe xogħol ta' bini jew żvilupp fuq dan il-bejt u / jew arja tal-esponent.

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u prevja kull dikjarazzjoni li tirriżulta meħtieġa, l-esponent jitlob bir-rispett li din il-Qorti jogħġobha:

(i) Tiddikjara u tiddeċiedi l-arja tal-mara laterali fuq imsemmija formanti parti mill-fond 12 u 14, Triq l-Ispirtu s-Santu, Żejtun, tappartjeni esklussivament lill-esponent Patrick Bartolo;

(ii) Tiddikjara u tiddeċiedi li din l-arja tal-kamra laterali msemmija m'hi suġġetta għal ebda servitu' favur il-proprjeta' tal-intimat;

(iii) Konsegwentement tordna lill-istess intimat sabiex, fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss, jivvaka mill-imsemmija arja, u jagħlaq kwalunkwe aċċess jew ftuħ ieħor mill-proprjeta' tiegħu għal fuq din l-arja tal-esponent;

(iv) Tawtorizza lill-esponent sabiex, fin-nuqqas, jagħmel hu dawn ix-xogħlijiet a spejjeż tal-intimat.

Bl-ispejjeż (u tal-Mandat ta' Inibizzjoni numru 15/2010) kontra l-intimat li huwa minn issa nġunt għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Chris Fardell ippreżentata fil-15 ta' Marzu 2010, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. Illi *in linea* preliminari *stante* li l-konvenut u l-awturi mmedjati tiegħu kellhom u għad għandhom il-pussess leġittimu, jiġifieri kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku tal-bejt li jinsab fuq l-ewwel kamra tal-fond ta' l-attur ossija 12/14, Triq l-Ispirtu s-Santu ż-Żejtun u kemm hu u kemm l-awturi tiegħu ppossedew u għandhom jippossjedu l-istess bejt *animo domini*, u dan kollu għal ħafna iktar minn ħamsin sena, u allura l-azzjoni u t-talbiet tal-attur huma preskritti *ai termini* tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-bejt li jinsab fuq l-ewwel kamra tal-fond tal-attur ossija 12/14, Triq l-Ispirtu s-Santu, ż-Żejtun huwa proprjeta' tal-konvneut u dana kif ser jiġi provat fil-mori tal-kawża;

Bl-ispejjeż kontra l-attur.

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

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat ukoll l-atti tal-mandat ta' inibizzjoni numru 15 tas-sena 2010 li b'digriet tal-Qorti tat-8 ta' Novembru 2010 beda jifforma parti mill-atti ta' din il-kawża;

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-7 ta' Lulju 2011 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza wara trattazzjoni ulterjuri tad-difensuri tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża hija dwar il-proprjeta' ta' bejt. L-attur qed jitlob dikjarazzjoni li l-bejt imsemmi fir-rikors huwa proprjeta' tiegħu filwaqt li l-konvenut qed jopponi għal din it-talba u jsostni li l-bejt huwa tiegħu. Il-bejt jiġi direttament fuq il-proprjeta' tal-attur iżda jużah il-konvenut kif se jiġi spjegat aktar 'il quddiem.

Illi għalhekk il-Qorti għandha quddiemha kawża rivendikatorja u dan huwa evidenti mit-talba attriċi; fil-fatt il-partijiet għamlu enfasi fuq din it-tip ta' kawża fin-noti ta' sottomissonijiet tagħhom.

Illi 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 tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Giuseppe Borg vs Gużeppi 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. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente** li qal illi:

"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 conformita' 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).”

Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet **“John Vella et vs Sherlock Camilleri”** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni 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 jrid jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. Hekk fil-kawża **“Attard nomine vs Fenech”** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, ‘che l' azione intentaa dell' atore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; 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 tal-14 ta' Mejju 1935)*. Wieħed għalhekk jara li għalkemm dan huwa żvilupp tal-aħħar snin, kienu ġja' jeżistu sentenzi ta' mitt sena qabel f'dan is-sens.

Illi għalhekk meta l-konvenut jeċċepixxi titolu l-Qorti jkollha tara liema miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova fir-rigward (per eżempju s-sentenza tal-2001 **“Giuseppe Spiteri vs Catherine Baldacchino”** Appell, 9 ta' Frar 2001 ċitata aktar 'il quddiem u l-kawża riportata fil-Volum XXXII – 11- 765). Għandu jingħad ukoll għall-korrettezza li f'din is-sentenza wieħed jirriskontra ukoll dan il-bran:

“se il titolo di acquisto della propieta del rivendicante e' derivativa, la prova della propieta' non e' raggiunta con la semplice esebizione del titolo che trasferisce la il dominio al rivendicante, giacche occorre anche dimostrare che l' alienante aveva il potere di disporre del diritto e cosi via,

sino a risalire ad in dante causa remote di ciu si possa dimostrare l' acquisto 'a titolu' originario." (**"Giuriprudenza sistematica Civile e Commerciale" – Walter Bigiavi** – paġna 885).

Illi l-Qorti għalhekk l-ewwel se tara kif il-partijiet qed jivvantaw it-titolu tagħhom.

Illi **l-attur** xtara l-fond 51 u 52 (qabel 50 u 51 u issa uffiċjalment 12 u 14), Triq l-Ispirtu s-Santu, Żejtun fis-6 ta' Frar 2003 mingħand l-aħwa Spiteri; huwa xtara l-fond *'bid-drittijiet u pertinenzi kollha u bl-arja libera u bil-pusses vakanti'.* Dan il-fond kien ġie akkwistat fl-1947 minn Felice Mercieca, u l-fond wirtuh mingħandu u martu wliedhom Carmelo u Michelina miżżewġa lil Francesco Spiteri. Carmelo Mercieca biegħ sehmu lil Francesco Spiteri u kwindi mal-mewt tal-konjuġi Spiteri wirtuh uliedhom il-venditri fil-kuntratt tal-2003 li fih xtara l-attur. Fil-kuntratti relattivi hemm tista' tgħid l-istess deskrizzjoni tal-fond.

Illi l-attur jgħid li meta kien se jixtri l-fond, waħda mill-vendituri qaltlu li l-arja kienet tiegħu iżda l-ġar kien jonxor fuqu kif għamlu ta' qablu u skond hi, kellu dritt iwaqqafhom meta jrid u anke jagħlaqlu l-bieb u t-tieqa. (fol 72). Skond din il-persuna (Connie Apap) huma kien ħallewhom jagħmlu dan bil-*buona grazia* tagħhom.

Illi **l-konvenut** *da parti* tiegħu akkwista mingħand l-aħwa Cutajar permezz ta' kuntratt in atti Nutar Critien datat 5 ta' April 2001 (esebit fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni), id-dar 53 Triq l-Ispirtu s-Santu ... *bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha bl-arja libera fl-istat li tinsab illum u bil-pussess vakanti'*. L-aħwa Cutajar li kienu preċedentement l-inkwilini tad-dar imsemmija, xtraw l-istess proprjeta' permezz ta' kuntratt *in atti* l-kompjant Nutar Joseph Sciberras, datat 13 ta' Dicembru 1986. F'dan il-kuntratt id-dar ġiet deskritta bħala libera u franka, bl-arja libera taghha, *tale quale* u fl-istess li tinsab illum u okkupata mill-istess kompraturi.

Illi Teresa Cutajar waħda mill-awturi tal-konvenut, tgħid li hija għandha aktar minn sebgħin sena u sakemm biegħu l-post lill-konvenut dejjem għexet fih u dejjem tiftakar li l-bejt kien okkupat minnhom u s-sidien tal-fond l-ieħor qatt ma kienu jitilgħu fuqu. Kellhom relazzjoni tajba ħafna mal-familja Spiteri u l-uniku nċident li kien hemm rigwardanti l-bejt kien meta kienu bdew irabbu l-fniek u l-ġirien qalulhom biex ma jibqgħux jagħmlu dawn kif fil-fatt għamlu.

Illi huwa evidenti li jekk il-Qorti tkun sodisfatta bit-titolu tal-konvenut, l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi għaliex jekk huwa għandu titolu validu dan qed jibbażah fuq il-preskrizzjoni tal-għaxar snin li allura tirrikjedi titolu u terminu. Il-Qorti hija konvinta mid-depożizzjoni ta' Teresa Cutajar, u m'għandha ebda dubju li qalet is-sewwa. Għalhekk ma hemmx dubju li sakemm l-attur xtara l-fond qatt ma kien hemm xi problema fir-rigward tal-pussess tal-bejt u dan dejjem kien jintuża biss mill-familja Cutajar. Il-kwistjoni dwar il-fniek ma tfissirx b'xi mod li kienet tirrigwardja l-proprjeta' tal-bejt *ut sic* għaliex wieħed jista' joġġezzjona li l-ġirien irabbu l-annimali anke fil-proprjeta' taghhom stess (ċjoe' tal-ġirien). Għalhekk għal snin sħaħ dan il-pussess qatt ma ġie nterrott; anzi l-uniku aċċess għall-bejt huwa proprju *tramite* l-proprjeta' llum tal-konvenut.

Illi huwa mportanti ħafna fil-fehma tal-Qorti, illi fil-kuntratt tal-akkwist tal-aħwa Cutajar, ġie ndikat li l-fond kien qed jinbiegħ fl-istat li kien dakinhar u **okkupat mill-kompraturi**. (sottolinear tal-Qorti). Ma hemmx dubju li dakinhar huwa kienu qed jokkupaw il-bejt u safejn kienu jafu huma, dak il-bejt kien tagħhom. Huwa minnu li l-konvenut talab konferma ta' dan u anke hawn wieħed jifhem dan għaliex ra mhux solitu il-fatt li l-bejt kien sovrastanti proprjeta' ta' ħaddieħor. Dawn pero' huma affarijiet li ġieli jiġru. Il-fatt hu pero' li l-awturi tal-konvenut akkwistaw fl-1986 bil-konvinzjoni li l-bejt kien parti mill-akkwist u għalhekk *tramite* dak l-akkwist u l-pussess mhux interrott tagħhom sal-2001 iservi ta' difiża tajba għall-konvenut skond l-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 fis-sens li

ladarba huwa akkwista in *bona fede* (kif kienu l-awturi tiegħu) huwa sar il-proprjetarju tal-bejt ukoll.

Illi fil-fatt skond dan l-artiklu: *"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi l-ħaġa mmobbli għal żmien għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha ...* Għalhekk ir-rekwisiti għal dan huma tlieta:

1. Titolu;

2. Pussess għal għaxar snin; u

3. Bona fidi.

Illi ma hemmx kwistjoni li t-titolu jeżisti billi l-awturi tal-konvenut xtraw il-fond permezz ta' kuntratt fuq imsemmi u li dan il-kuntratt ikopri l-fond kif okkupat dakinhar minnhom; deċiżjoni tal-Kassazzjoni Taljana tal-21 ta' Lulju 1965 tgħid illi *"l' acquisto si estende anche alle cose, le quali, ancorche non esplicitmente o chiaramante indicate nell' atto di acquisti del bene alienato, siano a quelle legate da vincolo pertinenziale."* (**Montel e Sartorio Il Possesso no. 10**).

Illi lanqas dwar il-pussess ta' għaxar snin tal-aħwa Cutajar ma hemm dubju għaliex huma akkwista fl-1986 u biegħu lill-konvenut fl-2001. Ma hemmx indikazzjoni li kien hemm xi interruzzjoni f'dak il-pussess.

Illi l-bona fidi hija spjegata mill-artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li *"persuna li għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha hija possessur ta' bona fidi."* Kif ġja' ingħad il-Qorti ma tiddubitax mill-bona fidi ta' Cutajar u allura lanqas tal-konvenut. Qed jingħad dan għaliex id-dubju li seta' kellu l-konvenut ma jfissirx li ma kienx in bona fede; *'non ogni dubbio puo escludere la buona fede giacche il dubbio riflette una vasta fama di stato d' animo che vanno da mero sospetto alla quasi certezza, donde la necessita di un' opportune discriminazione per stabilire in relazione ad ogni singolo caso concreto il preciso grado della conoscenza dunitattiva, non potendo un qualsiasi dubbio*

identificarsi senz' altro con la malafede' (*Kassazzjoni 22 ta' Novembru 1968* ċitat minn **Torrente**). Anke l-Artikolu 531 fit-test Ingliż isemmi *'probable grounds'* u mhux *absolute grounds*. *Oltre* dan huwa ukoll stabbilit mill-Kodiċi tagħna illi l-*mala fede* trid tiġi pruvata u qatt ma hija preżunta. (Artikolu 532).

Illi stabbilit dan, il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tindaga aktar.

Għaldaqstant il-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tiċħad it-talbiet attriċi.

Minħabba n-natura tal-każ l-ispejjeż tal-kawża jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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