MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-23 ta' Jannar, 2012

Citazzjoni Numru. 713/2010

Emanuel u Mary konjuġi Buhagiar

-vs-

Alexander Vella u martu Annabelle Vella, din tal-aħħar għal kull interess illi jista' jkollha

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fil-15 ta' Lulju 2010 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' għalqa (mhux fabbrikabbli) imsejħa "Ta' Wied Qannotta", il-Wardija, limiti ta' San Pawl il-Baħar, tal-kejl ta' ċirka elfejn, tlett mija u għoxrin metri kwadri (2,320 mk) u illi tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-familja Pizzuto u mill-irjieħat l-oħra ma' beni tal-werrieta ta' Wenzu Borg, libera u franka, bid-drittijiet tal-ġjustijiet kollha tagħha, liema għalqa ġiet

akkwistata permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice ta’ nhar it-2 ta’ Jannar 1990, kopja ta’ liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkat bħala “Dokument EMB 1”, u liema għalqa hija murija fuq pjanta annessa fl-atti tan-Nutar Dottor Vincent Miceli ta’ nhar is-6 ta’Marzu 1984;

Illi konsegwentement u skond il-liġi, l-esponenti huma wkoll il-proprjetarji tas-sottoswol tal-imsemmija għalqa;

Illi l-konvenuti jew min minnhom huma proprjetarji jew għandhom il-pussess tal-għalqa illi tinstab fil-livell ta’ taħt l-għalqa proprjeta’ tal-esponenti;

Illi fix-xahar ta’ Ġunju ta’ din is-sena l-esponenti ndunaw illi b’mod abbużiv, illegali u mingħajr il-kunsens tagħhom, il- konvenuti jew min minnhom, mill-għalqa proprjeta’ tagħhom, għamlu fetħa forma ta’ garaxx fis-sottoswol tal-għalqa tal-esponenti u għalhekk fi proprjeta’ tal-istess l-esponenti;

Illi permezz ta’ ittra legali, kopja ta’ liema hija annessa u mmarkata bħala Dokument EMB 2, l-esponenti interpellaw lill-konvneuti sabiex iqiegħdu s-sottoswol tal-proprjeta’ tagħhom fl-istat pristin tiegħu iżda minkejja illi l-konvenuti jew min minnhom ħadu ħsieb illi jgħalqu l-bieb tal-fetħa illi saret minnhom xorta baqgħu ma qegħdux kollox kif kien fl-istat tiegħu qabel;

Illi għal kull *buon fini* qiegħda tiġi esebita ittra mibgħuta mill-konvenut lill-konsulent legali tal-esponenti u mmarkata bħala Dokument EMB 3;

Illi, fost affarijiet oħra, il-konvenuti ma reġgħux imlew il-parti minnhom imħaffra u għalhekk sal-lum għadha teżisti invażjoni tas-sottoswol tal-proprjeta’ tal-esponenti għad-detriment tad-drittijiet tal-esponenti illi minħabba f’hekk qegħdin, fost affarijiet oħra, jibżgħu jgħaddu b’makkinarju jew inġenji tqal minn fuq l-art tagħhom;

Illi l-esponenti jafu l-fatti hawn esposti personalment;

Għaldaqstant, ir-rikorrent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsijasi ordni, provvediment u dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, jogħġobha:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti jew min minnhom, okkupaw u nvadew proprjeta' tal-esponenti, preċiżament is-sottoswol tal-għalqa imsemmija fl-ewwel premessa ta' dan ir-rikors maħluf, u dana mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

2. Tikkundanna lill-konvenut jew min minnhom sabiex fi żmien qasir u perentorju illi jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti għal dan il-għan, jiżgumbraw u jivvakaw il-proprjeta' tal-esponenti minnhom okkupata u dana billi jneħħu dak kollu illi sar minnhom abbużivament u illegalment fis-sottoswol proprjeta' tal-esponenti kif ukoll billi jerġgħu jimlew b'materjal u konkos, jekk ikun il-każ, il-parti tas-sottoswol minnhom skavata u dana taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan il-għan minn dina l-Onorabbli Qorti u bi spejjeż tal-konvenuti;

3. Tawtorizża lill-esponenti sabiex jagħmel ix-xogħlijiet kollha neċessarji għall-irripristinar tal-art u sottoswol proprjeta' tagħhom f'każ illi l-konvenuti jibqgħu inadempjenti fit-terminu mogħti lilhom, liema xogħol irid isir mill-proprjeta' tal-istess konvenuti. Dan taħt id-direzzjoni ta' perit nominat għal dan il-għan minn dina l-Onorabbli Qorti u bi spejjeż tal-konvenuti;

4. F'każ illi dan ix-xogħol isir u jitħallas mill-esponenti, tikkundanna lill-konvenuti iħalsu lill-atturi l-ispejjeż minnhom maħruġa għal dan il-għan;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti illi huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti, ppreżentata fit-23 ta' Novembru 2010, li permezz tagħha eċċepew:

Illi l-allegazzjonijiet tal-konjugi Buhagiar huma nfondati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt u dan se jiġi ppruvat fil-mori tal-kawża, *stante* li l-'*fetha*' li għaliha għamlu referenza l-atturi kienet teżisti żmien twil qabel ma l-konvenuti xtraw l-għalqa in kwistjoni.

Illi l-konvenuti għandhom kull dritt li jgawdi l-użu ta' din il-fetħa *stante* li l-entratura tagħha hija fl-għalqa tagħhom u li l-atturi m'għandhom aċċess.

Salv risposta ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi.

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

Semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-5 ta' Diċembru 2011 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenuti abużivament qed jokkupaw is-sottoswol ta' proprjeta' tagħhom, u allura proprjeta' tagħhom ukoll billi ħaffru spazju fl-istess lok b'mod li għamlu forma ta' garaxx; għalhekk qed jitolbu li l-konvenuti jivvakaw minn dik il-proprjeta' u li jerġgħu jirripristinaw dak il-lok għal kif kien qabel.

Illi għalhekk għalkemm partijiet mir-rikors juri li l-atturi qed jipproponu azzjoni ta' spoll, fil-fatt din prinċipalment hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-atturi qed jitolbu li jintraddu lura l-proprjeta' in kwistjoni.

Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawza 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 Buhagiar vs Guzeppi Borg"**. F'dik il-kawża intqal 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 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)."*

Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** deċiża fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn 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 tal-actio publicana. Hekk fil-kawza **"Attard nomine vs Fenech"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' attore 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 ukoll **"Fenech vs Debono"** Prim' Awla 14 ta' Mejju 1935*)*."* Għalhekk għalkemm l-iżvilupp jidher riċenti fil-verita' l-hekk imsejħa *actio publiciana* kienet ġja' ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu.

Illi l-attur esebixxa l-kuntratt li permezz tiegħu huwa akkwista l-proprjeta' in kwistjoni fl-1984; il-konvenuti mhumiex qed jikkontestaw it-titolu tiegħu għall-proprjeta' li tiġi fuq l-'għar' in kwistjoni u għalhekk ma hemmx dubju fuq il-validita' tat-titolu tiegħu. L-Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili jgħid ċar u tond li min hu proprjetarju tal-art jipposjedi ukoll dak ta' fuq u ta' taħt dik il-proprjeta. Il-konvenuti lanqas ma huma jiċħdu li għamlu x-xogħlijiet in kwistjoni, iżda jgħidu li l-ħofra kienet iżgħar milli kienet. Ir-ritratti esebiti jindikaw li l-konvenuti għalqu l-ħofra għaliex il-ġebel li bih ingħalqet jidher ġdid. Madankollu l-attur ma hux kuntent, dan għaliex naturalment is-saħħa li kellha qabel intilef għaliex il-proprjeta tiegħu issa ġiet fuq il-vojt u m'għandhiex is-support li kellha qabel. Il-konvenut jgħid li xtara l-għalqa viċin din il-ħofra, pero' lanqas il-kuntratt tal-akkwist ma esebixxa. Għalhekk ma hemmx dubju, anke fuq l-iskorta tas-sentenzi imsemmija, li l-atturi pprovaw it-titolu tagħhom fuq l-għar in kwistjoni u għandhom kull dritt jagħmlu t-talbiet li qed jagħmlu.

Il-Qorti għal dawn il-motivi għalhekk tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tilqa' t-talbiet kollha attriċi u tordna lill-konvenuti biex jiżgumbraw mill-kamra in kwistjoni fi żmien xahar mil-llum. Għall-fini tat-tielet talba tipprefiggi wkoll terminu ta' xahar. Il-Qorti tinnomina lill-A.I.C. Robert Musumeci sabiex f'kull każ għandu jissorvelja x-xogħlijiet.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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