MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-28 ta' Mejju, 2012

Citazzjoni Numru. 81/2009

Emanuel Scerri u martu Maria Concetta Scerri

-vs-

E. J. Meli Limited (C-10219)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fid-29 ta’ Jannar 2009 li permezz tiegħu l-atturi ppremettew:

Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr Paul Pullicino tal-10 ta’ Marzu 1986 l-esponenti akkwistaw il-ħanut li jismu Ruben’s u li llum jismu Fotocraft, numru 85 Triq Nofsinhar, Valletta.

Illi dan il-ħanut jikkonsista f’ħanut *at ground-floor level* u kantina sottoposta.

Illi s-soċjeta’ konvenuta għandha fil-pussess tagħha l-proprjeta’ li tmiss ma’ dik tal-attur min-naħa ta’ nofsinhar u lvant.

Illi s-soċjeta’ konvenuta użurpat parti mill-proprjeta’ tal-atturi konsistenti fil-fatt illi ħadet parti mill-kantina sottostanti l-ħanut u ttella’ ħajt li jiġi madwar ħames piedi ’l bogħod minn fejn hija stabbilita l-linja diviżorja, liema ħajt huwa approssimattivament indikat fuq l-iskizz hawn anness u mmarkat bl-ittra AB fuq il-pjanta Dok X.

Illi l-parti użurpata hija attwalment proprjeta’ tar-rikorrenti u għalhekk l-atturi m’għandhom l-ebda dritt li jżommu din il-proprjeta’, liema konvenuti interpellati permezz ta’ ittra uffiċjali tas-7 ta’ Novembru 2008 sabiex jiżgombraw mill-istess baqgħu inadempjenti.

Għaldaqstant tgħid is-soċjeta’ konvenuta għaliex din l-Onorabbli Qorti m’għandhiex, *previa occorrendo* dawk id-dikjarazzjonijiet xierqa u neċessarji:

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-parti użurparta fuq imsemmija tal-kantina tal-proprjeta’ tal-esponenti hija proprjeta’ tal-atturi; u

2. Tiddikjara li l-konvenuti qegħdin jokkupaw l-istess proprjeta’ abbużivament u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-istess proprjeta’ tal-attur u dan billi jneħħu l-ħajt li qed jissegrega l-kantina tal-attur u jagħlqu l-bokka ossia bieb li hemm mill-kantina tal-esponenti għall-kumplament tal-proprjeta’ fil-pussess tal-konvenuti fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss, u fin-nuqqas tawtoriżża lill-attur sabiex jagħmel l-istes xogħlijiet, u dan taħt is-superviżjoni ta’ periti nominandi;

Bl-ispejjeż kontra s-soċjeta’ konvenuta li minn issa hija nġunta għas-subizzjoni u b’riżerva għal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tas-soċjeta' konvenuta ppreżentata fis-27 ta' Frar 2009, li permezz tagħha eċċepiet:

1) Illi s-soċjeta' intimata akkwistat iż-żewġ ħwienet adjaċenti fi Triq Nofsinhar, Valletta li jġibu n-numri erbgħa u tmenin (84) u erbgħa u tmenin ittra A (84A) in virtu ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Henri Vassallo li jġib id-data tat-23 ta' Novembru 1990, li kopja tiegħu hija hawn annessa u mmarkata Dok EJ1, liema proprjeta' hija adjaċenti għal dik tar-rikorrenti imsemmija fir-rikors odjern;

2) Illi qabel ma akkawistat l-proprjeta' permezz tal-kuntratt hawn fuq imsemmi mmarkat Dok EJ1, din l-istess proprjeta' kienet ukoll mikrija lis-soċjeta' esponenti għal numru ta' snin;

3) Illi s-soċjeta' esponenti ilha tippossjedi bil-bona fidi l-parti tal-kantina li dwarha qiegħdin jilmentaw ir-rikorrenti, għall-perjodu ta' iktar minn għaxar snin, u dan b'mod kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, u għalhekk jeżistu l-elementi kollha kontemplati fl-Artikolu 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;

4) Illi kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, ir-rikorrenti Emanuel Scerri fil-passat kien ukoll talab lis-soċjeta' intimata sabiex tbiegħlu l-parti tal-kantina in kwistjoni, tant ma kienx jikkunsidraha bħala parti mill-proprjeta' tiegħu;

5) Illi assolutament mhuwiex minnu li s-soċjeta' intimata użurpat xi parti mill-proprjeta' tar-rikorrenti, *stante* li kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża, il-parti tal-kantina in kwistjoni ma tapparjenix lilhom.

Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda minn din

l-Onorabbli Qorti bl-ispejjeż kontra tagħhom li huma minn issa nġunti għas-subizzjoni.

Salvi eċċezzjonijiet oħra jekk ikun hemm bżonn.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tas-soċjeta' konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat ir-relazzjoni tal-A.I.C. Mario Cassar li ġie nominat biex jagħmel pjanta tal-ambjenti in kwistjoni;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tas-17 ta' Frar 2012 fejn il-kawża ġiet differita għas-sentenza;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża hija dwar il-proprjeta' ta' parti minn proprjeta' immobbli. L-atturi qed jitolbu dikjarazzjoni li parti minn kantina li hija posseduta mis-soċjeta' konvenuta hija proprjeta' tagħhom filwaqt li s-soċjeta' konvenuta qed topponi għal din it-talba u ssostni dik il-proprjeta' hija tagħha.

Illi għalhekk il-Qorti għandha quddiemha kawża rivendikatorja u dan huwa evidenti mit-talba attriċi u anke mir-risposta ġuramentata fejn is-soċjeta' konvenuta mhux biss qed tgħid li l-proprjeta' mhijiex tal-atturi iżda qed topponi għal dan billi tgħid li hija l-proprjetarja.

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 is-soċjeta' konvenuta 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 *"il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li ii 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 ukoll **"Fenech vs Debono"** Prim Awla 14 -5- 1935."* Wieħed għalhekk jara li għalkemm dan huwa żvilupp tal-aħħar snin, kienu ġia jeżistu sentenzi ta' mitt sena qabel f'dan is-sens. Dan naturalment jista' jsir jekk l-istess konvenut jirrispondi għat-talba billi jgħid li **huwa** l-propjetarju.

Illi għalhekk billi s-soċjeta' konvenuta teċċepixxi titolu hija stess il-Qorti jkollha tara liema <u>miż-żewġ kontendenti</u>

għandu l-aħjar prova fir-rigward (per eżempju s-sentenza tal-2001 **"Giuseppe Spiteri vs Catherine Baldacchino"** Appell, 9 ta' Frar 2001 u s-sentenza riportata fil-**Volum XXXII – 11- 765**). Għandu jingħad ukoll għall-korrettezza li f'din is-sentenza wieħed jirriskontra wkoll 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 ghalhekk l-ewwel se tara kif il-partijiet qed jivvantaw it-titolu tagħhom.

Illi l**-atturi** xtraw permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Paul Pullicino fl-10 ta' Marzu 1986 mingħand il-konjugi Dimech; il-fond huwa deskritt bħal jismu *Ruben's, u jġib in-numru 85, South Street il-Belt Valletta, sottopost għal-proprjeta' tal-Bank of Valletta Limited inkluż mal-istess ħanut il-basement tiegħu aċċessibbli mill-istess ħanut …* Dimech kienu xtraw mingħand Ralph Dowling fl-1985 u dan mingħand Simonds Farsons Cisk fl-istess sena*.*

Illi s**-soċjeta' konvenuta** da parti tagħha akkwistat mingħand Martin Aquilina (għan-nom tas-soċjeta' JM Properties) permezz ta' kuntratt in atti Nutar Henri Vassallo datat 23 ta' Novembru 1990, il-fondi 84 u 84A South Street Valletta. Is-soċjeta' venditriċi fuq dan l-att kienet akkwistat fl-1986 mingħand il-gia' msemmi Ralph Dowling. Dan kien akkwista kif gia ngħad mingħand Farsons fl-1985. Hawn ta' min jgħid li sfortunatament Ralph Dowling illum mejjet u għalhekk il-Qorti ma setgħetx tisimgħu jixhed. Ta' min iżid ukoll li jirriżulta li s-soċjeta' attriċi kienet tikri l-fond mingħand Aquilina sa minn ċirka sentejn qabel (mix-xhieda ta' Aquilina u l-istess diretturi tas-soċjeta' konvenuta).

Illi l-attur xehed li l-ewwel darba illi nduna li kien hemm din il-parti tal-kantina li issa qed jirreklama ċirka f’2002 meta xi madum beda jiċċaqlaq fil-ħanut tiegħu. Skopra allura li taħt il-madum kien hemm *manhole* li twassal għal isfel. Meta avviċina lil Joanna Meli li hija waħda mis-sidien tas-soċjeta’ konvenuta, din qaltlu li l-bieb li jifred il-proprjetajiet kien minn dejjem hemm; ċjoe’ zgur minn meta huma akkwistaw il-ħanut tagħhom.

Illi fil-fehma tal-Qorti l-aktar punt importanti f’din il-kawża huwa jekk is-soċjeta’ konvenuta kinitx *in bona fede* meta akkwistat il-fond in kwistjoni fir-rigward tal-ambjenti kontestati. Dan għaliex altrimenti jeżistu r-rekwisiti kollha l-oħra biex l-eċċezzjoni tagħha li akkwistat skond l-artikolu 2140 jeżistu.

Illi fil-fatt skond dan l-artikolu, *“Kull min b’bona fede u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta’, jippossjedi l-ħaġa immobbli 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 fede*.

Illi ma hemmx kwistjoni li t-titolu jeżisti billi s-soċjeta’ konvenuta xtrat il-fond permezz ta’ kuntratt fuq imsemmi u li dan il-kuntratt ikopri l-fond kif okkupat dakinhar minnha; 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 acuisti del bene alienato, siano a quelle legate da vincolo pertinenziale.”* (**Montel e Sartorio Il Possesso no. 10**).

Illi lanqas dwar il-pussess ta’ ghaxar snin ma hemm dubju għaliex hija akkwistat fl-1990. Ma hemmx indikazzjoni lanqas li kien hemm xi interruzzjoni f’dak il-pussess.

Illi l-bona fede 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."* Dwar dan il-Qorti għandha verżjonijiet differenti ta' x'kienet l-ideja tad-diretturi tas-soċjeta' konvenuta. Martin Aquilina qal (fol 79) li meta krielhom il-fond qalilhom li *"suppost hemmhekk irid jingħalaq bil-ġebel għax huwa parti mill-proprjeta' tas-Sur Scerri".* Qal li mbagħad ma daħalx aktar fil-fond u allura ma setax jgħid jekk dan sarx għaliex wara li kera l-fond biegħu lill-istess soċjeta' konvenuta. Da parti tiegħu Edwin Meli ċaħad dan kategorikament u qal fl-affidavit tiegħu li minn meta huma krew il-fond u mbagħad xtrawh, għamlu dan *"bil-kamra ż-żgħira b'kollox"*. (fol 126).

Illi rinfaċċjata b'dawn il-verżjonijet u billi l-prova mressqa mill-atturi ġiet newtralizzata min-naħa l-oħra, il-Qorti għandha tasal għall-konklużjoni li ma ġiex pruvat li kien hemm *mala fede* da parti tad-diretturi tas-soċjeta' konvenuta, u dan speċjalment in vista tal-fatt li wieħed isibha diffiċli jaċċetta li dakinhar li Aquilina kera l-fond lis-soċjeta' konvenuta u l-bieb kien miftuħ, l-attur kien se jħalli lill-konvenuti jagħlqu dak il-bieb peress li dak iż-żmien huwa kien ġia xtara l-fond tiegħu – u dan ukoll jikkontrasta mal-verżjoni tiegħu stess li huwa nduna bil-*manhole* fl-2002. Wieħed għandu jirrimarka hawnhekk ukoll li l-**mala fede** trid tiġi pruvata u qatt preżunta (artikolu 532 tal-Kodiċi Ċivili).

Illi qed jingħad dan ukoll għaliex xi dubju li seta' *talvolta* kellha s-soċjeta' konvenuta ma jfissirx li ma kenitx in *bona fede*; *"non ogni dubbio puo escludere la buona fede giacche il dubbio riflette una vsata 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 ċ**itat minn **Torrente**). Anke l-Artikolu 531 fit-test Ingliż isemmi *"probable grounds"* u mhux *"absolute grounds"*.

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

Għaldaqstant għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa’ l-eċċezzjonijiet tas-soċjeta’ konvenuta u tiċħad it-talbiet attriċi.

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

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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