



**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tal-25 ta' Gunju, 2012

Citazzjoni Numru. 498/2010

George Baldacchino

-vs-

- 1. Anthony u Maria
Licia sive Licia Baldacchino kunjuġi Baldacchino**
- 2. Sagirus Limited**
- 3. J.R.S. Limited**

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fl-14 ta' Mejju 2010 li permezz tiegħu l-attur ppremetta:

1. Illi b'kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Henri Vassallo fit-18 ta' Diċembru 2002 – Dok A anness – l-esponenti u martu Patricia Baldacchino, xtraw u

akkwistaw mingħand is-soċjeta' Tal-Ginger Limited, parti diviża mill-korp bini li qiegħed fil-kontrada 'Tal-Gżira ta' Għar Lapsi' f'Għar Lapsi, limiti tas-Sigġiewi li tinkludi żewġ *garages* bla numru uffiċjali magħrufa bħala numru erbgħa (4) u ħamsa (5) mingħajr l-arja tagħhom, li jinsabu l-ewwel tnejn min-naħa tax-xellug u huma kontigwi u adjaċenti int u tħares lejn il-korp bini mill-*car park*. Dawn iż-żewġ *garages* jinsabu t-tnejn fil-livell tal-*car park*, fil-livell numru wieħed ossija *ground floor* mill-korp ta' bini.

2. Illi b'kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Joseph R Darmanin Dok B fit-13 ta' Mejju, 2004 l-esponent issepara minn ma' martu – u l-proprjeta' immobiljarji ġia' tal-komunjoni tal-akkwisti fosthom il-*garages* fuq imsemmija ġew assenjati lill-esponent.

3. Illi l-esponent u martu diġa pproċedew kontra l-istess konvenuti għal dikjarazzjoni li huma qed jokkupaw dawn il-*garages* abbusivament illegalment u bla ebda titolu validu fil-liġi u talbu li jiġi żgumbrati minnhom b'Avviż ipprezentat fil-Qorti Ċivili tal-Maġistrati numru 774/02 JAB fl-ismijiet “**George Baldacchino et vs Anthony Baldacchino et**” deċiża fl-20 ta' April 2009, b'eżitu favorevoli għall-atturi.

4. Il-konvenuti appellaw minn dina d-deċiżjoni u l-Onorabbli Qorti tal-Appell – b'sentenza tat-30 ta' Ottubru 2009 laqgħat l-appell limitatament għall-kwistjoni ta' kompetenza, billi ddikjarat li l-Ewwel Qorti kienet inkompetenti biex tiddeċiedi fuq id-dritt ta' proprjeta' tal-atturi.

5. Illi billi l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kwistjoni tal-inkompetenza sollevata mill-konvenuti b'deċiżjoni tal-4 ta' Mejju, 2005 u ordnat li l-kawża titkompli u tiġi deċiża fil-mertu, l-provi kollha dwar il-kwistjoni jinsabu fl-imsemmi proċess, li fiċ-ċirkostanzi jixraq li jiġi hawn allegat.

6. Il-konvenut Anthony Baldacchino qed jippretendi li kera ż-żewġ *garages de quo* mingħand missieru Francis Baldacchino fit-3 ta' Settembru, 1997 – fol 91 tal-proċess citat.

7. Illi kif jirriżulta mill-kuntratt tat-18 ta' Diċembru 2002, Dok A anness, l-esponent xtara l-proprjeta' mingħand is-soċjeta' Tal-Ginger Limited, li kif jirriżulta mill-istess kuntratt (fol 57) kienet akkwistat mingħand Francis Baldacchino personalment b'kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Pierre Attard fis-7 ta' Marzu 1988.

8. Illi għalhekk jirriżulta ampjament li fit-3 ta' Settembru, 1997 – Francis Baldacchino personalment ma kienx il-proprjetarju tal-imsemmija *garages*, li kienu proprjeta' ta' Tal-Ginger Limited – li ma tat l-ebda awtorizzazzjoni biex l-istess Francis Baldacchino f'isem is-soċjeta' Tal-Ginger Limited jikkonċedi b'lokazzjoni l-*garages* lill-konvenut Anthony Baldacchino.

9. Illi l-konvenuti fil-kawża ċitata fol 27 iddikjaraw li s-soċjeta' Sagirus Limited għandha t-titolu ta' lokazzjoni. Id-dokument a fol 91 ġia ċitat ma ssemmiex lis-soċjeta' Sagirus Limited.

10. Illi għalhekk l-okkupazzjoni tal-konvenut jew min minnhom hi abbusiva u llegali u mingħajr titolu validu fil-liġi.

Għalhekk l-esponent jitlob bir-rispett li in vista tal-premess dina l-Qorti jogħgobha:

1. Tiddikjara li l-konvenut jew minnhom qed jokkupaw iż-żewġ *garages* numri 4 u 5 adjaċenti mal-Blue Creek Restaurant, Għar Lapsi limiti tas-Sigġiewi bla ebda titolu validu fil-liġi u;

2. Tikkundannahom, li f'terminu qasir u perentorju, jiżgumbaw mill-istess *garages*;

3. Tikkundanna lill-konvenuti jħallsu lill-attur id-danni għall-okkupazzjoni llegali tal-imsemmija *garages* mit-3 ta' Settembru 1997 sad-data effettiva tal-iżgumbament, danni li jiġi likwidati okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-konvenuti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti ppreżentata fis-26 ta' Lulju 2010, li permezz tagħha eċċepew:

1. Illi in atti l-kawża fl-ismijiet **“George Baldacchino et vs Anthony Baldacchino et”** deċiża illi Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fit-30 ta' Ottubru 2009 (Avviż 774/02) li għandha ssir il-prova tat-titolu skont il-liġi għall-proprjeta' meritu ta' din il-kawża. Għe deċiż li tali eċċezzjoni hi waħda ta' kompetenza tal-Qrati Superjuri. Fil-kawża odjerna, għalkemm hu evidenti li t-titolu ta' proprjeta' pretiż mill-attur **hu kontestat**, ma saret l-ebda **talba** biex jiġi deċiż minn din il-qorti, bħala l-Qorti kompetenti, illi l-istess attur hu proprjetarju skond il-liġi tal-fondi nvoluti. Konsegwentement din il-Qorti mhijiex f'pożizzjoni li tista' tgħaddi biex tiddeċiedi t-talbiet imressqa mill-attur.

2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-kawża fl-ismijiet **“Tal-Ginger et vs Sagirus Limited et”** attwalment pendenti quddiem din il-Qorti (Ċit numru 676/02 JA), qed issir kontestazzjoni għar-rigward tat-titolu pretiż mill-attur odjern skont il-**kuntratt ta' trasferiment**, esebit hawnhekk minnu, pubblikat minn Nutar Dottor Henri Vassallo fit-18 ta' Diċembru 2002; u għalhekk huwa l-każ illi din il-kawża tistenna l-eżitu tal-kawża l-oħra hawn riferita.

3. Illi, ukoll mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attur irid iġib il-prova skont il-liġi li huwa l-proprjetarju tal-fondi meritu ta' din il-kawża.

4. Illi, dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma jistgħax jingħad li l-okkupazzjoni tal-imsemmija fondi hi bla ebda titolu validu fil-liġi.

5. Bir-riserva espressa ta' eċċezzjonijiet ulterjuri li jkunu ammissibbli skont il-liġi.

Kopja Informali ta' Sentenza

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

Rat l-affidavits u semgħet il-provi;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tat-18 ta' April 2012 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza fuq l-ewwel żewġ talbiet wara li saret id-debita trattazzjoni mill-Avukati rispettivi;

Ikkunsidrat;

Illi l-attur qed jitlob l-iżgumbrament tal-konvenuti mill-garaxxijiet imsemmija minnu fir-rikors. Illi għalhekk din hija azzjoni rivendikatorja tipika fejn l-attur qed jitlob li jintraddu lilu l-proprjetajiet in kwistjoni.

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 “**Borg vs Buhagiar**”. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubju għandu “*jimmilita favur il-konvenut possessor.*” 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**” - deċiża fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha gie citat 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 proprietario 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 dan l-insenjament wieħed isibu f'diversi pronunzjamenti ġudizzjarji; per eżempju fil-kawża **“Clive Simpson vs Dottor Gaudenz Borg”** (Appell Ċivili 6 ta' Lulju 1993), fejn intqal illi: *“Fl-azzjoni rivendikatorja, l-attur għandu jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa rivendikata u mhux biżżejjed jipprova illi l-istess ħaġa mhux tal-konvenut, għaliex il-liġi tirrikjedi li jipprova b'mod inekwivoku illi l-istess ħaġa hija tiegħu innifsu. Għandu għalhekk l-oneru tal-prova u l-provi li hija rikjesta minnu trid tkun kompleta u konklussiva.”*

Illi għall-kompletezza wieħed għandu jżid illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqaqlet xi ftit tant illi il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **“John Vella et vs Sherlock Camilleri”** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni f'ċertu versi differenti billi qalet illi *“il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbiltà li l-attur jirnexxi fil-kawża li hu 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 intentata dell’ attore nel suo libello quale procuratore dell’ assente Angelo Zarb e’ duplice, la rivendocatoria e la publiciana, 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 alternativamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara wkoll **“Fenech vs Debono”** Prim’ Awla tal-14 ta’ Mejju 1935). Dan pero’ meta l-konvenut jirrispondi għat-talba attriċi billi jallega li huwa l-proprjetarju – xi ħaġa li f'din il-kawża ebda wieħed mill-konvenuti ma huwa qed jagħmel.*

Illi l-ewwel eċċezzjoni hija fis-sens li l-attur naqas li jitlob dikjarazzjoni illi huwa l-proprjetarju. Madankollu jirriżulta ċar mir-rikors li huwa qed jagħmel dan u ma hemmx għalfejn wieħed jagħmel talba meta dan huwa deżunt kemm mill-premessi u anke mit-talbiet li jkunu saru. L-att promotur għalhekk jikkontjeni it-tifsira ċara tat-talba kif

Kopja Informali ta' Sentenza

jitleb il-Kodiċi tal-Proċedura Ċivili (Artikolu 156). Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Illi t-tieni eċċezzjoni hija fis-sens li t-titolu qed jiġi kontestat f'kawża oħra; madankollu jekk jirriżulta illi l-konvenuti jirnexxielhom ixejnu t-titolu in kwistjoni huma jkollhom irrimedji opportuni skond il-liġi.

Illi t-tielet eċċezzjoni hija fis-sens li l-attur irid iġib prova ċara li huwa l-proprjetarju. Dan huwa minnu u l-attur għamel dan permezz tal-kuntratti esebiti.

Illi l-konvenuti da parti tagħhom ma ġabu ebda prova li għandhom xi titolu validu biex jippossjedu l-proprjeta' in kwistjoni. F'din il-kawża nfatti ma ressqu ebda eċċezzjoni speċifika fir-rigward; a fol 91 tal-kawża l-oħra, ġiet esebita skrittura ta' lokazzjoni bejn Francis Baldacchino u l-konvenut Anthony Baldacchino; madankollu jirriżulta mid-dokumenti li dak iż-żmien (1997) l-istess Francis Baldacchino ma kienx il-proprjetarju tal-*garages* in kwistjoni kif sewwa qal l-attur fir-rikors tiegħu. Għalhekk din l-iskrittura ma tiswiex.

Illi in vista ta' dan kollu għalhekk ma hemmx lok li l-Qorti tidhol aktar fil-kwistjoni.

DEĊIŻJONI

Il-Qorti għaldaqstant tiddeċiedi l-kawża billi tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' l-ewwel u t-tieni talba attriċi.

L-ispejjeż inkorsi sa issa jkunu kollha a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

< Sentenza In Parte >

-----TMIEM-----