- *ACTIO REI VINDICATORIA* -
- *MIN JALLEGA GHANDU L-ONERU TAL-PROVA* –
- *APPREZZAMENT TAL-PROVI* -

IL-PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. RAYMOND C. PACE LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 21 ta' Marzu, 2002

Kawza Numru: 19
Citazzjoni Numru: 574/98/RCP

Aluminium Limited

vs

Earli Limited u Edward u Rita konjugi Licari ghal kull interess li jista' jkollhom.

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici a fol. 1 fejn gie premess:-

Illi s-socjeta' attrici hija proprjetarja tal-fond 99/101, Triq Birbal, Balzan, liema fond huwa attigwu ghall-fond tas-socjeta' konvenuta u okkupat mil-konvenuti u cioe' il-fond 97, Triq Birbal, Balzan, kif jigi spjegat ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

U illi l-konvenuti abbusivament bnew hajt ta' cirka tliet metri tul u hames filati gholi, li jiddividi l-gnien fuq il-faccata ta' 97 "Gelfu" Triq Birbal, Balzan, mill-fetha quddiem il-post adjacenti u cioe' 99/101, Triq Birbal, Balzan, fuq il-proprjeta' tas-socjeta' attrici.

U illi dan il-hajt inbena minghajr il-permess tas-socjeta' attrici proprjetarja tal-istess art li fuqu inbena l-fuq imsemmi hajt oggett ta' din il -kawza.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din il-Onorabbli Qorti:

1. Prevja d-dikjarazzjoni illi s-socjeta' attrici hija l-legittima proprjetarja tal-porzjon ta' art illi fuqha nbena l-hajt oggett ta' din il-kawza mill-istess konvenuti;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jirrintegraw lis-socjeta' attrici fid-drittijiet ta' proprjeta' fuq l-istess art billi jigu kkundannati jhalluha libera u battala favur is-socjeta' attrici.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tas-16 ta' Frar 1998 kontra l-konvenuti, li huma, kif ukoll r-rapprezentanti tas-socjeta' konvenuta, ngunti minn issa in subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni attrici a fol. 2 tal-process;

Rat il-lista ta' xhieda u d-dokumenti esebiti a fol. 3 tal-process;

Rat il-verbali tal-5 ta' Novembru 1998 fejn il-kawza giet differita ghan-notifika ghas-17 ta' Marzu 1999.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti tad-9 ta' Marzu 1999 a fol. 10 fejn gie eccepit:

Illi l-azzjoni attrici hi nieqsa minn kull fondament giuridiku u ghalhekk ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra s-socjeta' attrici.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tal-konvenuti a fol. 9 u 10 tal-process.

Rat il-verbali tas-17 ta' Marzu 1999 fejn il-kawza giet differita biex tinstema' minn din il-Qorti kif diversament presjeduta mill-Onor. Imhallef Frank G. Camilleri, tal-10 ta' Jannar 2000 fejn xehed Jerome Licari.

Rat in-nota tal-attur tat-13 ta’ Marzu 2000 li biha esebixxa affidavit ta’ Victor Licari (fol. 19).

Rat il-verbali tal-24 ta’ Marzu 2000, tal-15 ta’ Mejju 2000, tat-3 ta’ Ottubru 2000 u tat-30 ta’ Novembru 2000 fejn Dr. Mizzi prezenta tliet (3) affidavits b’kopja lid-difensuri tal-kontro-parti (fol. 27 sa 32).

Rat il-verbali tat-22 ta’ Frar 2001 fejn Dr. Mizzi esebixxa nota b’diversi dokumenti (fol. 34 sa 36) u ddikjara li ghalaq il-provi tieghu.

Rat ir-rikors tat-13 ta’ Gunju 2001 tas-socjeta’ attrici Aluminium Ltd. fejn talbu differiment ghal data ohra peress li l-avukat difensur taghhom kien indispost.

Rat il-verbali tal-14 ta’ Gunju 2001 fejn xehed il-konvenut Edward Licari, tat-30 ta’ Ottubru 2001 fejn rega’ xehed l-istess konvenut u d-difensuri tal-partijiet it-tnejn iddikjaraw il-provi rispettivi taghhom maghluqa. Rat il-verbal tal-10 ta’ Jannar 2002 fejn fil-mankanza tal-avukat John Mizzi ma setghetx issir trattazzjoni orali u minflok il-Qorti pprefiggiet terminu ta’ 30 gurnata ghall-prezentazzjoni ta’ nota ta’ osservazzjonijet mis-socjeta’ attrici b’riserva ta’ terminu iehor ta’ 30 gurnata lill-kontro-parti biex tirrispondi. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghall-21 ta’ Marzu 2002.

Rat in-nota responsiva tat-13 ta’ Marzu 2002 tas-socjeta’ konvenuta.

Rat id-dokumenti esebiti.

Rat l-atti kollha l-ohra tal-kawza.

II KONSIDERAZZJONIJIET

Illi f'din il-kawza s-socjeta' attrici qed issostni li l-konvenuti, proprjetarji tal-fond 97, Triq il-Birbal, Balzan, attigwu ghall-fond tas-socjeta' attrici 99/101, Triq il-Birbal, Balzan, bnew abbusivament hajt ta' xi tliet (3) metri tul u hames filati gholi li jiddividi l-gnien fuq il-faccata tal-fond tas-socjeta' konvenuta mill-fetha quddiem il-fond tas-socjeta' konvenuta, u dan stante li qed jigi allegat li dan il-hajt inbena mill-istess socjeta' konvenuta minghajr il-permess tas-socjeta' attrici u ghalhekk qed jintalab li jigi ddikjarat li l-art fejn inbena l-hajt hija proprjeta' tas-socjeta' attici, u li s-socjeta' konvenuta terga' tqieghed l-istess art kif kienet qabel ma sar l-istess hajt.

Illi min-naha l-ohra s-socjeta' konvenuta qed issostni li l-istess hajt dejjem kien proprjeta' u anness u allura formanti parti mill-fond 99/101, Triq il-Birbal, Balzan proprjeta' tas-socjeta' attrici, li kien originarjament tas-socjeta' Licari Estates Limited wara tas-socjeta' Combined Industries Limited, li kienet l-ewwel is-socjeta' attrici li eventwalment akkwistat l-istess fond b'titolu wkoll ta' proprjeta'.

Illi l-istess konvenut kompla sostna li fiz-zmien li l-istess fond kien mikri lill-istess socjeta' attrici, tali hajt kien tnehha; u Edward Licari ghan-nom tas-socjeta' Combined Industries Limited, proprjetarju dak iz-zmien tal-fond illum tas-socjeta' attrici, bena mill-gdid l-istess hajt, b'dan li meta eventwalment is-socjeta' attrici akkwistat il-fond *de quo* dan il-hajt kif inhu llum kien gja' ezistenti.

Illi fil-fatt jidher li minn tali dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta, hija ma kienet qed tavanta ebda dritt fuq l-istess hajt u l-art fuqha mibnija, u ghalhekk l-eccezzjoni tas-socjeta' konvenuta hija fis-sens li tali azzjoni attrici hija priva minn kull fundament guridiku.

Illi fl-ewwel lok jinghad li huwa principju fundamentali li min jaghmel allegazzjoni jrid huwa jipprova l-istess, b'dan li l-oneru tal-prova jinkombi fuq min qed jallega. Illi f'dan il-kaz sta ghalhekk ghas-socjeta' attrici li tipprova kemm li l-art fejn inbena l-hajt hija proprjeta' tas-socjeta' attrici, u hemm li l-hajt *de quo* inbena mis-socjeta' konvenuta minghajr il-permess tas-socjeta' attrici.

Illi ma' dan jizdied li l-azzjoni attrici hija dik ta' *actio rei vindicatoria* li ghandha tigi esperita kontra l-allegat possessur tal-istess art / hajt mertu tal-kawza odjerna. Fil-fatt fis-sentenzi **Lucrezia Cassar et vs Filippo Spiteri noe et**, A.C. deciza fit-28 ta' April 1948 (Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta – **Volum XXXIII E – ii – 266**), u **Albert Mizzi noe vs Rita Azzopardi et**, A.C.

deciza fis-27 ta' Marzu 1996 (Kollezzjoni ta' Decizjonijiet tal-Qrati Superjuri ta' Malta – **Volum 80 – ii – 605**). Inghad li l-estremi ta' din l-azzjoni huma li:

(a) Id-dominju jew proprieta' f'min jezercita l-azzjoni – l-attur, u

(b) Il-pussess tal-haga li trid tigi rivendikata ghand dak li kontra tieghu tigi ezercitata dik l-azzjoni – il-konvenut.

Illi ghalhekk jinghad li l-azzjoni *rei vindicatoria* hi azzjoni reali li ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta' ta' l-attur u bhala konsegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata. Hu ghalhekk li din l-azzjoni jehtieg li tkun istitwita kontra dak li attwalment ikun jippossjedi l-haga, sabiex finalment tista' tirnexxi u jkun fiha l-element guridiku necessarju sabiex tigi protetta.

Illi dwar l-ewwel punt ma jidhirx li hemm kontestazzjoni stante li jidher kemm mid-dikjarazzjoni tas-socjeta' konvenuta u kemm mix-xhieda tar-rapprezentant taghha Edward Licari, li huma qatt ma vantaw ebda dritt la fuq l-istess art u lanqas fuq il-hajt mertu tal-kawza odjerna, u ghalhekk f'dan is-sens l-ewwel (1) talba attrici hija verament superfluwa ghaliex qatt ma kien hemm divergenza dwar il-fatt li tali art hija proprjeta' tas-socjeta' attrici u jidher li ghalhekk li tali talba saret inutilment u f'dan is-sens hija nieqsa minn kull fundament guridiku.

Illi dwar it-tieni punt ta' fatt meta, u minn min inbena tali hajt mertu tal-kawza odjerna, il-Qorti qabel xejn tinnota li s-socjeta' attrici ma esebiet ebda dokument u / jew pjanti dwar l-estensjoni tal-fond attur, u wkoll l-ebda kuntratt ta' akkwist sabiex juri kemm id-data meta tali proprjeta' giet akkwistata mis-socjeta' attrici minghand is-socjeta' Combined Industries Limited, u lanqas biex turi kif kien l-istat tal-parapett fil-mument tal-istess akkwist minnha tal-proprjeta' immobbli medesima.

Illi ghalhekk din il-Qorti ser ikollha tabbina ruhha biss fuq ix-xhieda prodotta f'din il-kawza, li minnha jirrizulta pacifiku li tali proprjeta' illum tas-socjeta' attrici, l-ewwel kienet tas-socjeta' Licari Estates Limited, li mbaghad saret tas-socjeta' Combined Industries Limited, li krietha lis-socjeta' Aluminium Limited, li eventwalment xtrat l-istess proprjeta', u ghalhekk *qua* proprjeta' tal-istess art qed taghmel il-kawza odjerna.

Illi jirrizulta wkoll li meta l-istess fond kien ghadu proprjeta' tas-socjeta' Combined Industries Limited, u mikri lis-socjeta' Aluminium Limited, tnehha l-hajt originali li kien hemm u sar il-hajt kif inhu llum li dwaru qed issir il-lamentela mis-socjeta' attrici.

Illi jidher li f'dak iz-zmien il-proprjeta' tal-istess hajt u art, u fond *de quo* kienet tas-socjeta' Combined Industries Limited, li Diretturi taghha kienu Michael, Victor, Joseph, Bernard, Paul u l-konvenut Edward, ahwa Licari. Kien

f'dan iz-zmien li l-konvenut Edward Licari, bhala Direttur tas-socjeta' Combined Industries Limited, bena dan il-hajt fuq proprjeta' li dak iz-zmien kienet tal-istess socjeta'.

Illi jirrizulta wkoll li f'dak iz-zmien din l-istess proprjeta' kienet mikrija lis-socjeta' attrici, li l-azzjonisti taghha kienu Michael, Joseph, Bernard u Victor, ahwa Licari u wliedhom u dwar dan il-hajt l-istess socjeta' attrici *qua* nkwilina ma gabet ebda oggezzjoni, ghax-xoghol li kien sar fuq l-istess hajt minn Edward Licari ghan-nom tas-socjeta' Combined Industries Limited.

Illi mill-provi prodotti jirrizulta wkoll li skond ix-xhieda ta' Victor Licari, li dak iz-zmien kien direttur tas-socjeta' attrici, inkwilina tal-istess fond, u wkoll direttur tas-socjeta' Combined Industries Limited, huwa ma kienx oggezzjona, u fil-fatt il-konvenut Edward Licari sostna li dan ix-xoghol effettivament sar bi ftehim mal-ahwa kollha, diretturi ta' Combined Industries Limited. Fil-fatt irrizulta li l-ebda direttura la ta' socjeta' u lanqas ta' ohra ma ttenta jwaqqaf lill-konvenut fil-kwalita' tieghu premessa minn tali xoghol, tant li l-ebda azzjoni ma ttiehdet minnhom sabiex jigi mfixkel l-istess xoghol, lanqas fil-minuti tal-istess socjetajiet, li in vista ma saret ebda referenza ghalihom waqt ix-xhieda tal-partijiet.

Illi dan ifisser li tali direttur taz-zewg socjetajiet indikati, kemm bhala proprjetajiet u kemm bhala nkwilini, kienu lkoll konxji tax-xoghol li kien qed isir fuq l-istess hajt, u dan

proprju ghax dan ix-xoghol kienu jafu bih ghaliex sar proprju fis-sit ta’ fejn is-socjeta’ attrici kienet qed topera bhala nkwilina ta’ l-istess fond, u dan apparti l-kunsens moghti mid-direttur tas-socjeta’ Combined Industries Limited, manifestat anke mill-fatt, li direttur minnhom Victor Licari kkonferma dan fl-affidavit tieghu, u wkoll li huwa kien prezenti sabiex jara bl-ezatt fejn kien ser jinbena l-istess hajt tas-socjeta’ Combined Industries Limited fuq il-briga ta’ Edward Licari.

Illi stabbilit il-premess jirrizulta wkoll li skond ix-xhied ta’ Victor Licari, dn ix-xoghol hekk awtorizzat sar fil-perjodu meta tali proprjeta’ kienet ta’ Combined Industries Limited fis-sena 1995/1996, u kien biss wara li l-istess socjeta’ bieghhet dan il-fond lis-socjeta’ attrici fl-1997, b’din li tali fond inbiegh fl-istat tal-hajt kif kien lis-socjeta’ attrici, li ma jidhirx li ghamlet xi oggezzjoni fuq l-istess hajt fil-kuntratt tal-akkwist, anke ghaliex tali kuntratt ma giex esebit u s-socjeta’ attrici ma ghamlet l-ebda riferenza ghal xi klawsola f’dan is-sens dwar l-istess hajt fil-kuntratt premess.

Illi ghalhekk isegwi li la darba, l-istess socjeta’ attrici akkwistat l-istess fond bil-hajt illum lamentat fl-istat odjern, l-istess socjeta’ attrici accettat l-istess fond fl-istat attwalment trasferit lilha, u cjoe’ accettat anke f’dan il-mument ta’ trasferiment, il-pozizzjoni u l-kundizzjoni ta’ l-istess hajt fl-istat hekk mibni, ghaliex kieku mhux hekk interament hi kienet tippreludi u tesigi li tali hajt jigi rimoss u / jew mibni mill-gdid, mis-socjeta’ venditrici Combined

Industries Limited. Illi ma ghamlet xejn minn dan, u la darba jidher li l-kuntratt tal-akkwist huwa wiehed f'dan ir-rigward, tant li lanqas biss gie esebit, il-konkluzjoni cara hija dik li s-socjeta' attrici kienet taf bil-kundizzjoni tal-istess immobbli mixtrija minnha, u accettatha kif inhi bla ebda kundizzjoni kwalunkwe dwar l-istess hajt, u dan huwa aktar assodat mill-fatt li huwa prezunt li l-istess socjeta' attrici kienet taf bil-pozizzjoni tal-istess hajt anke qabel l-akkwist minnha tal-istess fond, proprju *qua* inkwilina tal-istess.

Illi ghalhekk minn dan isegwi li l-unika konkluzjoni plawsibbli ghas-soluzzjoni tal-pendenza odjerna hija li tali hajt inbena mill-konvenut Edward Licari bhala rapprezentant tas-socjeta' Combined Industries Limited u l-operat tal-istess socjeta', manifest kif kien, u bi ftehim bejn id-direttur tal-istess, kien gie accettat mis-socjeta' Aluminium Limited kemm bhala nkwilina, u kemm bhala xerrejja tal-istess proprjeta' minghand is-socjeta' venditrici Combined Industries Limited, li bl-istess kuntratt ta' akkwist accettat l-proprjeta' lilha trasferita fl-istess stat ezistenti, bla ebda kundizzjoni kwalunkwe fuq l-istess hajt meritu tal-kawza odjerna.

Illi ghalhekk jirrizulta li la s-socjeta' konvenuta Earli Limted u lanqas il-konvenuti proprji, konjugi Licari ma kienu bl-ebda mod involuti la fil-bini tal-istess hajt u lanqas dwar il-konsistenza tal-istess immobbli proprjeta' tas-socjeta' attrici, u qatt ma vvantaw l-ebda dritt fuq l-istess hajt jew l-art fuqha mibnija, u ghalhekk a bazi tal-premess it-talbiet

attrici ghandhom jigu michuda stante li ma humiex fondati fil-fatt u fid-dritt u bl-ebda mod ma jreggu fil-konfront tal-konvenuti odjerni.

IV. KONKLUZJONI.

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti, **taqta' u tiddeciedi,** billi filwaqt li **tilqa'** l-eccezzjoni tal-konvenuti, **tichad it-talbiet attrici**, bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez kollha kontra s-socjeta' attrici.

Moqrija.

Onor. Imhallef Raymond C. Pace LL.D.
21 ta' Marzu, 2002

Mario Debono
Deputat Registratur.
21 ta' Marzu, 2002