MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GINO CAMILLERI

Seduta ta' l-14 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 770/2009

Mary u Anthony konjugi Spiteri u Mary Carmen u Carmel konjugi Busuttil

vs

Carmel u Mary Grace konjugi Cortis u Mary Rose Cortis

Il-Qorti

Rat ir-rikors gurament tal-atturi fejn ippremettew:-

1. Illi l-atturi huma propretarji tal-fond bin-numru 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, filwaqt illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond adjacenti bin-numru 3 fi Triq Frans Galea, l-Imtarfa.

2. Illi mir-ricerki dettaljati li saru (DOK A) jirrizulta illi l-aventi kawza tar-rikorrenti kienu akkwistaw b'kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1931 (DOK B) u mkien ma hemm referenza f'dak il-kuntratt illi parti mill-arja tal-fond 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa hija proprjeta` ta' terzi jew li mhix inkluz f'dak il-bejgh, sabiex ghandu jirrizulta illi l-arja tal-fondi hawn msemmija tar-rikorrenti hija esklussiva ghall-istess fondi tar-rikorrenti.

3. Illi minn naha l-ohra, l-intimati akkwistaw b'kuntratt tas-26 ta' Awissu 1998 (DOK C) fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon u mkien f'dak il-kuntratt ma jirrizulta illi kienet qed tigi akkwistata arja ta' terzi ghajr ghall-arja tal-fond appuntu hemmek akkwistat bin-numru 3.

4. Illi l-intimati abbuzivament u minghajr ebda jedd qabbdu u okkupaw parti mill-bejt/arja tal-fond 5,6,7 u 8 proprjeta` tar-rikorrenti.

5. Illi l-intimati gew interpellati permezz ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Gunju 2006 (DOK D) mill-mittenti sabiex jizgumbraw l-ambjenti kollha tal-bejt proprjeta` tal-mittenti u sovrappost l-kamra tal-banju tal-mittenti, ghall-liema l-intimati baqghu inadempjenti.

Ghal dawn ir-ragunijiet l-atturi qed jitolbu bir-rispett li din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni opportuna u necessarja, li tiddikjara illi l-arja presentament okkupata mill-intimati u sovrastanti parti mill-fond 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, hija proprjeta` tal-atturi, li tiddikjara li l-intimati ma ghandhom ebda dritt ta' proprjeta` kwalsiasi jew drittiehor kwalsiasi fuq l-istess arja, li tiddikjara illi l-intimati ma kellhom ebda dritt fil-ligi illi jokkopaw l-istess arja u mhumiex intitolati illi jzommu l-istess arja ad eskluzjoni tal-atturi u konsegwentement li tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom hekk prefiss, jizgumraw l-ambjenti kollha tal-bejt/arja proprjeta` tal-mittenti, okkorrendo taht is-supervizjoni ta' perit nominandi u li tordna u tawtorizza, in mankanza ta' esekuzzjoni volontarja da parte tal-intimati, ai termini tar-raba` domanda, illi r-rikorrenti jigu huma awtorizzati illi jesegwixxu huma stess, a spejjes ta' l-intimati, x-

xogholijiet kollha ta’ rimozzjoni ordnati minn din l-Onorabbli Qorti, taht id-direzzjoni ta’ perit nominandi.

B’rizerva ghal kull azzjoni ulterjuri spettanti lir-rikorrenti, inkluz dik ghad-danni u ghall-okkupazzjoni tal-proprjeta` tal-mittenti b’mod illecitu u illegali da parti tal-intimati.

Bl-ispejjez kollha, inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali datata 22 ta’ Gunju 2006, kontra l-intimati li gew ukoll ingunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimati fejn gie eccepit:-

1. Illi qabel xejn l-atturi ghandhom jindikaw l-artikolu tal-ligi illi fuqu huma qed jibbazaw l-azzjoni odjerna.

2. Illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi ma hux minnu illi l-atturi huma propjetarji tal-porzjonu tal-bejt li dwaru qed issir il-kawza hekk kif ser jirrizulta ahjar waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost jigi rilevat illi Mary Rose Cortis ma hiex propjetarja tal-fond numru 3 u dan kif fuq kollox jirrizulta mill-istess kuntratt esebit mill-istess atturi ma’ l-istess rikors guramentat taghhom.

4. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti bhala totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi mhux minnu dak allegat fil-paragrafu numru 4 ta’ l-istess rikors guramentat illi l-intimati konvenuti abbuzivament u minghajr ebda jedd qabbdu u okkupaw parti mill-bejt/arja tal-fond 5,6,7 u 8 proprjeta’ tar-rikorrenti.

5. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi fil-verita’ il-konvenuti ilhom fil-pussess tal-bejt taghhom inkluz il-porzjon tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza ghal ghexieren ta’ snin, il fuq minn hamsin sena. Il-bejt tal-konvenuti huwa mifrud minn dak ta’ l-atturi permezz ta’ hajt divizorju li ilu hemm ghal aktar minn hamsin sena kif gia’ gie trattat u ppruvat quddiem dina l-Onorabbli Qorti

diversament preseduta f'kawza fl-ismijiet inversi (Citazzjoni Numru 1199/2005) deciza fis-26 ta' Jannar 2009 u minn liema sentenza ma kien hemm l-ebda appell fejn din al-Onorabbli Qorti senjatament f'pagna numru 16 ta' din l-istess sentenza fil-konsiderazzjonijiet taghha iddikjarat illi:-"Il-hajt in kwistjoni kien ilu ezistenti ghal ghexieren ta' snin, zgur 'il fuq minn 50 sena, u li l-konvenuti ghamlu xoghlijiet minghajr il-kunsens ta' l-atturi. Il-pussess kien certament f'idejn l-atturi. Illi l-bejt mertu tal-kawza dejjem kien jgmel parti mill-fond ta' l-atturi."

6. Illi fi kwalunkwe kaz u dejjem minghar pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti xtraw il-postijiet relattivi f-istat li kienu fihom fid-data tal-kuntratt t'akkwist u cioe' bil-hajt divizorju prezenti hekk kif ilu ghal dawn l-ahhar hamsin sena jew aktar.

7. Illi fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet attrici huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenuti konjugi Cortis huma proprjetarji tal-porzjoni tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza tramite preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin ai termini ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

8. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghall-premess l-konvenuti konjugi Cortis huma proprjetarji tal-prozjoni tal-bejt de quo permezz tal-preskrizzjoni trigenarja. (Artikolu 2143 tal-kodici civili).

Rat l-atti kolha tal-kawza fl-ismijiet inversi cioe' "Carmel Cortis et vs Mary Spiteri et" (1199/2005 LFS) deciza fis-26 ta' Jannar 2009, liema atti gew annessi permezz ta' dikriet ta' din il-Qorti tas-27 ta' Ottubru 2009.

Rat l-affidavits tal-atturi Maria Spiteri, Anthony Spiteri, Mary Carmen Busuttil u Carmel Busuttil u rat l-affidavit tan-Nutar Anne Marie Tonna prodott mill-atturi.

Semghat lill-atturi Carmen Busuttil u Mary Spiteri in kontro-ezami.

Rat id-dikriet taghha tal-24 ta' Marzu 2011 li bih, bi qbil mal-partijiet din il-Qorti nnominat bhala Perit Tekniku lill-AIC Godwin Abela sabiex jaghmel access fuq il-post u jhejji pjanta tal-fondi in kwestjoni inkluzi l-bjut u jindika fuq din il-pjanta dak kollu li jista jkun rilevanti, bil-fakoltajiet kollha soliti.

Rat ir-rapport tal-istess Perit Tekniku, liema rapport gie konfermat bil-gurament fil-kors tas-seduta tat-13 ta' Ottubru 2011.

Rat il-verbal tas-seduta tal-14 ta' Novembru 2011 u n-nota relattiva tal-Perit Tekniku tad-9 ta' Dicembru 2011.

Rat l-affidavits separati taz-zewg intimati Carmelo Cortis u Mary Rose Cortis.

Semghat lix-xud in-Nutar Anne Marie Tonna u lill-atturi Carmel Busuttil u Anthony Spiteri lkoll in kontro-ezami.

Semghat lill-intimat Carmelo Cortis in kontro-ezami.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tal-intimati.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tar-rikorrenti.

Rat ir-rikors tal-intimati tat-8 ta' April 2013 li bih talbu l-isfilz tal-imsemmija nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri tar-rikorrenti u rat id-dikriet taghha tal-10 ta' April 2013, li bih gie ordnat li l-istess rikors jigi notifikat lir-rikorrenti b'gimgha zmien ghar-risposta. Rat li ma sar ebda tentattiv biex ir-rikors in kwestjoni jigi notifikat lill-atturi. Konsegwentement it-talba ghall-isfilz qed tigi michuda.

Rat l-atti l-ohra kollha tal-kawza u d-dokumenti esibiti.

Rat li l-kawza giet differita sabiex tinghata s-sentenza.

Ikkonsidrat:-

Konsiderazzjonijiet ta fatt

Bil-presenti rikors guramentat ir-rikorrenti Mary u Anthony konjugi Spiteri u Mary Carmen u Carmel konjugi Busuttil qed jitolbu li din il-Qorti taghmel diversi dikjarazzjonijiet fir-rigward tal-allegazzjoni taghhom li l-intimati qed jokkupaw b'mod irregolari u indebitament parti mill-bejt sovrastanti l-fond 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, liema fond hu propjeta' taghhom. Fl-ewwel lok u principalment ir-rikorrenti qed jitolbu li jigi dikjarat li l-parti tal-bejt in kwestjoni hi ta' propjeta' taghhom u kwindi li l-intimati m'ghandhom ebda dritt ta' propjeta' jew ta' okkupazzjoni fir-rigward tal-istess parti tal-imsemmi bejt.

Jirrizulta sufficjentement li r-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 5, 6, 7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, filwaqt illi l-konvenuti huma propjetarji tal-fond adjacenti cioe' n-numru 3 fi Triq Frans Galea, Imtarfa. B'mod partikolari jirrizulta (ricerki dettaljati Dok. A anness mar-rikors) li l-aventi kawza tar-rikorrenti kienu akkwistaw l-istess fond b'kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1931 (Dok. B anness mar-rikors). Imkien f'dan il-kuntratt ma hemm referenza li parti mill-arja tal-fond in kwestjoni hija propjeta' ta' terzi jew li mhux inkluza fl-istess kompra-vendita'. Ghalhekk ghandu jirrizulta illi l-arja tal-fondi imsemmija propjeta' tar-rikorrenti tappartjeni esklussivament lill-istess fondi tar-rikorrenti.

Jirrizulta ukoll li l-intimati akkwistaw il-fond taghhom b'kuntratt tas-26 ta' Awwissu 1998 (Dok.C anness mar-rikors) fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon u mkien f'dak il-kuntratt ma hemm indikat li kienet qed tigi akkwistata arja ta' terzi. Jista ghalhekk jigi konkluz li meta gie akkwistat il-fond mill-intimati huma akkwistaw biss l-arja tal-istess fond u l-ebda arja ohra jew bejt ta' terzi..

Jirrizulta ukoll li l-intimati abuzivament u minghajr ebda jedd qabdu u okkupaw parti mill-bejt tal-fond propjeta' tar-rikorrenti. In effett jirrizulta li l-parti tal-bejt tar-rikorrenti li

giet okkupata mill-intimati hi sovrapposta l-kamra tal-banju tar-rikorrenti.

L-intimati, ghall-imsemmija talbiet tar-rikorrenti, rrispondew li r-rikorrenti naqsu li jindikaw l-artikolu tal-ligi li fuqu qed jibbazaw it-talbiet taghhom. Huma komplew jeccepixxu li r-rikorrenti mhux propjetarji tal-porzjon tal-bejt in kwestjoni u li l-intimata Mary Rose Cortis ma hix propjetarja tal-imsemmi fond numru 3 propjeta' tal-intimati l-ohra. Huma ddikjaraw li mhux minnu li l-intimati abbuzivament okkupaw il-parti in kwestjoni tal-bejt tar-rikorrenti. L-intimati jallegaw li ilhom fil-pussess tal-porzjon tal-bejt in kwestjoni ghal ghexieren ta' snin, cioe' l fuq minn hamsin sena. Inoltre l-intimati ddikjaraw li l-bejt taghhom hu mifrud minn dak tar-rikorrenti b'hajt divizorju li ilu li gie erett aktar minn hamsin sena. In effett jirrizulta li hemm hajt divisorju u li dan ilu hekk erett ghal mhux inqas minn hamsin (50) sena.

L-intimati jeccepixxu ukoll li fi kwalunkwe kaz huma l-propjetarji tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza tramite preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Inoltre jkomplu jeccepixxu li huma propjetarji tal-bejt de quo permezz tal-preskrizzjoni trigenarja.

L-intimati jallegaw li ilhom fil-pussess tal-bejt in kwestjoni ghal ghexieren ta' snin, zgur il fuq minn hamsin sena. L-intimati jirreferu ghal fatt li l-bejt taghhom hu mifrud minn dak tar-rikorrenti permezz tal-imsemmi hajt divizorju li ilu hemm ghal aktar minn hamsin sena. F'dan ir-rigward l-intimati jaghmlu referenza għall-kawża fl-ismijiet inversi (citazzjoni numru 1199/2005) deciza fis-26 ta' Jannar 2009 u minn liema sentenza ma kien hemm l-ebda appell. F'din is-senenza gie iddikjarat li l-imsemmi hajt ilu ezistenti ghal ghexieren ta' snin, zgur 'il fuq minn 50 sena. Gie ukoll dikjarat li l-konvenuti (rikorrenti fil-kawza odjerna) ghamlu xoghlijiet minghajr il-kunsens ta' l-atturi (intimati f'din il-kawza) u li l-pussess tal-hajt kien certament f'idejn l-atturi (intimati). Gie inoltre dikjarat li l-bejt mertu tal-kawza dejjem kien jghamel parti mill-fond ta' l-atturi (intimati). Il-Qorti tinnota li l-imsemmija kawza

(1199/2005) kienet kawza ta’ spoll u kwindi kienet biss tittratta dwar il-pussess u zgur mhux dwar min hu l-propjetarju tal-bejt in kwestjoni.

In effett l-intimati konjugi Cortis isostnu li huma proprjetarji tal-porzjoni tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza u dan anke tramite l-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar snin ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, kif ukoll permezz tal-preskrizzjoni trigenarja. (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili).

L-intimat Carmelo Cortis esebixxa ritratt mehud mill-arkivji tal-MEPA datat 1967, sabiex jikkonferma illi fil-parti tal-bejt in kwistjoni kien hemm ‘armarju li fih kienu jzommu affarijiet tal-ikel bhal fliexken tal-basal, tal-pikles, zebbug, tadam imqadded u prodotti ohra. Mary Rose Cortis ddikjarat illi hija ilha toqghod fil-fond numru tlieta sa mis-sena 1955 u li l-bejt kollu, inkluz anke dik il-parti mertu tal-kawza odjerna, dejjem kien ghandha u kienu juzawh huma biss, cioe’ ad eskluzjoni tar-rikorrenti.

Dwar ir-risposta tal-intimati r-rikorrenti jisottomettu li huma ilhom jokkupaw il-bejt in kwistjoni ghal zmien twil, u inoltre huma “qatt ma taw permess lill-intimati biex jużaw il-porzjon tal-bejt” in kwestjoni. Ir-rikorrenti jinnegaw il-fatt li l-intimati ilhom snin twal jaghmlu uzu minn din il-parti tal-bejt.

Hu rilevanti li jigi rilevat li fil-kors li r-rikorrenti kienu qed jagħmlu xogħol fil-fond tagħhom, kellhom isiru tiswijiet fis-saqaf tal-kamra tal-banju (li tinsab taht il-parti tal-bejt mertu ta’ din il-kawża). Sabiex isiru dawn it-tiswijiet, infetah bieb ghal fuq il-bejt in kwestjoni u kien ghalhekk li l-intimati ghamlu l-imsemmija kawza ta’ spoll kontra r-rikorrenti (l-imsemmija citazzjoni numru 1199/2005).

Konisiderazzjonijiet ta’ ligi

L-ewwel eccezzjoni tal-intimati hi li r-rikorrenti kellhom jindikaw l-artikolu tal-ligi li fuqu huma qed jibbazaw din l-azzjoni taghhom. Il-Prim’Awla tal-Qorti Civili fis-sentenza taghha fil-kawza fl-ismijiet “Alfred Hili & Co. Limited nomine et vs Master Electric Company Limited” deciza fl-

10 ta’ Novembru 2004 (citazzjoni numru 274/2004) irriteniet li l-artikolu 156(1) tal-Kap.12 jistipula x’għandu jkun fih ir-rikors ġuramentat. F’dan l-imsemmi artikolu mhux impost l-obbligu fuq l-attur li fic-citazzjoni tiegħu jindika l-artikolu tal-ligi li għandu jiġi applikat għat-talba tieghu. Kwindi, ġaladarba mhux rekwiżit illi jkun speċifikat l-artikolu tal-liġi li fuqu r-rikorrenti qed jibbazaw il-kawża taghhom, din l-eċċezzjoni tisthoqqilha li tiġi miċħuda.

Fir-rigward tat-tielet eccezzjoni rigwardanti l-intimata Mary Rose Cortis jirrizulta mill-kuntratt relattiv ta’ bejgħ (fol.23) li l-istess intimata ma deheritx fuq dan il-kuntratt ta bejgh u kwindi l-stess intimate mhux sid tal-fond numru 3 tal-intimati u konsegwentement l-istess intimata għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju. Konsegwentement dak kollu li ser jinghad minn issa l’quddiem fil-presenti sentenza jgħodd biss fl-konfront tal-intimati Carmel u Mary Grace konjugi Cortis.

Din il-kawza hi l-actio reivindicatoria fejn l-atturi qed jitollbu dikjarazzjoni li huma propjetarji tal-immobbli in kwestjoni bis-sahha tat-titolu li jipossjedu u cioe’ huma propjetarji ta’ dik il-parti tal-bejt, li in effett hi parti mill-arja tal-fond propjeta’ taghhom. Ir-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni li l-bejt imsemmi fir-rikors huwa proprjetà tagħhom. L-intimati jopponu din it-talba stante li jsostnu illi dan l-bejt huwa ta’ propjeta’ taghhom.

Il-Qorti tal-Appell, f’sentenza tal-1 ta’ Lulju 2005, Appell Ċivili Numru 27/1994/1, fil-kawza fl-ismijiet “Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et” lissnet il-prinċipji ġuridiċi li ghandhom jirregolaw l-actio rei vindicatoria. Dawn huma s-segwenti – (1) l-attur f’kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta’ proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b’mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju u (2) l-imharrek ma ghandu ghalfejn jipprova xejn, sakemm huwa stess ma jgibx ’il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu

rivendikat jinsab vestit fih. Fis-sentenza fil-kawza fl-ismijiet "Jane Cassar et v. Dr Michael Grech noe et" deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, il-Qorti irriteniet - "Min-naha l-ohra, jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtiegilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom."

Fejn il-konvenut ma jiddefendix ruħu sempliċiment bil-pussess u jinvoka favur tiegħu t-titolu ta' proprjetà, il-Qorti ghandha teżamina t-titolu invokat minnu. Jekk il-konvenut imbagħad ma irnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat, u jibqa sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluż milli jinvoka favur tiegħu il-pussess ("Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino" – Qorti tal-Appell, 9 ta' Frar 2001). Fil-kawza "Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger" – Qorti ta' l-Appell, 5 ta' Ottubru, 2001 ġie ritenut illi fejn l-intimat qiegħed jippretendi illi l-pussess li ghandu jkun kollu bazat fuq it-titolu tal-proprjeta` li huwa akkampa, il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-imharrek u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.

Fid-decizjoni "Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo" intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art "gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F'dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta' effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet." Fl-istess decizjoni ntqal ukoll li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal "prova migliore" ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. L-istess Qorti kompliet

tghid li - “Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar.

Fil-kawza Cassar noe v. Barbara et deciza mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta’ Ottubru 1980, intqal li – “fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta’ provi cari, univoci u indubbi, t-titolu proprju.”

Hi rilevanti ukoll id-decizjoni ta’ din il-Qorti (diversament presjeduta) fil-kawza Abela v. Zammit moghtija fis-16 ta’ Mejju 1962, (Kollezz Vol.XLVI.ii.619) fejn jinghad li – “Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta’ proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta’ l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji ‘reus in excipiendo fit actor’, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima ‘melius est non habere titulum quam habere vitiosum’.”

Fil-kawża “Kummissarju tal-Artijiet vs Mallia Frans” (Prim’Awla tal-Qorti Civil ital-20 ta’ Jannar gie ritenut li peress li f'xi kazijiet ikun impossibbli li wiehed juri titolu originali, sa minn dejjem gie moghti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu ahjar minn dak tal-parti mharrka. Fi kliem iehor, meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistghux jitwettqu ghar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mharrka. Din l-azzjoni hija maghrufa bhala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Dan ir-rimedju nghata gharfien mill-Qrati nostani ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor. Fis-17 ta' Marzu, 2005 - citazzjoni numru. 2735/1997/1 – fil-kawza fl-ismijiet “Onorevoli Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar nomine” ġie ritenut – “Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li

suppost ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta’, jekk mhux impossibilita’ (tant li tissejjah diabolica probatio) ta’ din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma’ dik tal-konvenut possessur.”

Kwindi minkejja li tradizzjonaliment f’kawża simili l–attur irrid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta’ dubju, fis-snin riċenti din il-posizzjoni iċċaqalqet u l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta’ li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta’ li l-attur jirnexxi fil-kawża jekk jipprova li hu ghandu titolu ahjar minn dak tal-konvenut.

Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut (vide sentenza fil-kawza fl-ismijiet “Vella vs Camilleri” decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta’ Dicembru, 2002).

Iz-zewg kontendenti, fil-kawza presenti, qed jvantaw titolu ghall-immobbli in kwestjoni. Meta l-intimat jeċċepixxi li ghandu titolu fil-konfront tal-immobbli in kwestjoni, kif in effett qed jaghmlu l-intimati Cortis, il-Qorti ghandha tezamina liema miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova tat-titolu minnu allegat.

Jirriżulta mill-provi li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond numru 5,6,7, u 8, filwaqt illi l-intimati huma proprjetarji tal-fond adjacenti numru 3. Mill-imsemmi rapport redatt minn Nutar Dottor Anne Marie Tonna jirrizulta b’mod ampju li r-rikorrenti huma in effett il-propjetarji tal-imsemmi fond 5,6,7, u 8 bl-arja kollha tiegħu. Fil-ligi taghna, min hu sid ta` l-art huwa sid wkoll tal-arja sovrastanti. Hawnhekk jirrizulta li l-bejt in kwestjoni hu sovrapost il-kamra tal-banju tal-fond tar-rikorremti. Il-Perit Tekniku nominat ipprepara pjanta tal-fond in kwestjoni kif ukoll tal-bjut sovraposti ghall-istess fond. Din il-pjanta giet immarkata

bhala “Dokument B” u tinsab fol.86. Il-Perit Tekniku qal hekk – (fol.84) – “l-esponent jiġbed l-attenzjoni tal-Qorti lejn dik il-parti tal-bejt immarkata bl-aħmar li tidher tifforma parti mill-bejt tal-konvenuti pero fil-fatt hi sovvrastanti l-kamra mmarkata bl-ittra X fuq document u formanti parti mill-fond tal-atturi.”

Mill-premess, il-Qorti tikkonkludi li r-rikorrenti rnexxielhom ipprovaw t-titolu taghhom fuq il-bejt in kwistjoni. Konsegwentement it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti ukoll timmerita li tiġi miċħuda. Una volta li r-rikorrenti pprovaw t-titolu taghhom, spetta lill-intimati jipprovaw xi titolu ahjar. La darba r-rikorrenti pprovaw id-dritt ta’ dominju m’ghandhomx ghalfejn jaghmlu xejn izjed u senjatament m’ghandhomx ghalfejn jagħmlu il-prova negattiva li l-intimati m’ghandhomx id-dritt reali li qed jipprtendu li ghandhom in kwantu tali prova tispetta allura lill-istess intimati (vide Appell “Cav.Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant - 10 ta’ Lulju 1968).

L-intimat Carmel Cortis mhux konvinċenti meta jgħid illi ma tniżżilx fil-kuntratt illi l-arja kienet tagħhom għaliex kienet xi ħaġa ovvja u peress illi huma kienu ilhom jokkupaw l-istess arja ghal certu zmien. Minn dak kollu li nghad sa issa jirrizulta li zgur ma jistax jinghad li hu ovvju li l-bejt in kwestjoni jifforma parti mill-fond tal-intimati, b’mod partikolari in vista tal-fatt li l-istess bejt hu sovapost il-kamra tal-banju tar-rikorrenti.

L-intimati konjugi Cortis jippretendu li huma proprjetarji tal-porzjon tal-bejt in kwestjoni tramite l-preskrizzjoni akkwisittiva decennali ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, kif ukoll permezz tal-preskrizzjoni triġenarja ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. L-intimati Cortis akkwistaw il-fond numru 3, Triq Dun Frans Galea Mtarfa permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon fis-26 ta’ Awwissu 1998. Kif gia gie osservat illi f’dan il-kuntratt ma hemm l-ebda referenza li l-istess intimati akkwistaw l-arja ta’ terzi u cioe’ l-bejt fuq parti ta’ fond li kien jappartjeni lir-rikorrenti. Ghalhekk l-intimati akkwistaw biss l-imsemmi fond u l-arja sovvraposta għall-istess fond.

L-eccezzjoni numru 7 tal-intimati hi fis-sens li huma, cioe' l-intimati, huma proprjetarji tal-porzjoni tal-bejt li dwaru qed issir din il-kawza u dan tramite l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin ai termini ta' l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li – "Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha." Is-sub-artikolu (2) tal-istess artikolu jipprovdi li "Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

L-itimati Cortis akkwistaw il-fond taghhom fl-1998. Fis-sena 2006 ġew interpellati mir-rikorrenti permezz tal-ittra uffiċjali (dok.A). L-istess intimati, qabel is-sena 1998, kienu jirrisjedu fl-istess fond numru 3 b'titolu ta' kera, u ghalhekk iz-zmien kemm l-intimati damu jippossjedu l-fond b'titolu ta' kera ma jiswix ghal fini tal-artikolu in kwestjoni stante li l-pussess għall-fini ta' din il-preskrizzjoni seta jibda biss fis-sena 1998 u cioe' meta l-intimati akkwistaw il-fond.

Inoltre l-preskrizzjoni akwizittiva ġiet interotta fil-mument tal-ittra uffiċjali tas-sena 2006, kwindi ma kienux laħqu għaddew l-għaxar snin li trid il-liġi, iżda ghaddew biss tmien snin. B'hekk ukoll din l-eccezzjoni timmerita li tigi rigettata. Fl-eccezzjoni numru 8 l-intimati jissottomettu li huma proprjetarji tal-prozjoni tal-bejt de quo permezz tal-preskrizzjoni trigenarja (Artikolu 2143 tal-kodici civili), liema artikolu jipprovdi testwalment – "L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi." Kif ġie ritenut fis-sentenza fil-kawza fl-ismijier "Cassar Anna vs Stafrace Carmela" – 27 ta' Frar 2003 din il-preskrizzjoni hija fondata fuq - "il-pussess, u dan il-pussess ghandu jkollu certi karattri. Irid ikun, cjoe`, kontinwu, pacifiku, fis-sens li ma jidhirx li kien originat minn attijiet ta' vjolenza, u lanqas klandestini, jrid ikun

ukoll univoku u ‘animo domini’ (vide ukoll Prim’Awla – “Fenech et vs Debono” 14 ta’ Mejju 1935 - Vol. XXIX.ii.488). Fi kliem iehor, il-pussess irid ikun legittimu, fis-sens ta’ dgawdija ta’ jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu, jigifieri eskluziv u assolut, u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza.

Illi din il-Qorit sejra tara jekk l-intimati gabux prova sodisfacjenti ta’ pussess kif trid il-liġi għall-finijiet tal-preskrizzjoni triġenarja. Mary Rose Cortis xehdet li hi użat il-bejt in kwestjoni minn kemm ilha toqgħod fil-fond u cioe’ mill-1955. F’dan ir-rigward l-intimati bħala prova llimitaw ruhhom li esebew ritratt mehud mill-arkivji tal-MEPA datat 1967, u illi skond huwa juri armarju fejn kienu jpoġġu l-basal, iż-żebbuġ u t-tadam imqadded. Dan hu aerial photograph illi juri biss mill-bogħod diversi bjut fosthom dawk appartenenti lill-partijiet fil-kawża odjerna. Fl-opinjoni tal-Qorti dan ir-ritratt waħdu mhux bizzejjed biex jista jinghad li gie pprovat il-pussess da parti tal-intimati skond kif trid il-liġi.

Ir-rikorrenti Maria Spiteri fl-affidavit taghha cahdet li l-intimati qatt ghamlu uzu mill-bejt in kwestjoni. Hi ghamlet referenza ghal cilindru tal-gass, li skond hi pero tpogga mill-intimati fuq il-bejt in kwestjoni wara li gie presentat mandat ta’ inibizzjoni mill-istess intimate kontra r-rikorrenti. L-istess rikorrenti tkompli tgħid li dan ic-cilindru tnehha wara li spiccatr il-kawża ta’ spoll.

In effett l-intimati ma rnexxielhomx jippruvaw il-pussess kif trid il-liġi u kwindi anke din it-tmien eċċezzjoni għandha tiġi miċħuda.

Ir-rikorrenti jsostnu li l-bejt mertu tal-kawza odjerna jappartjeni lilhom. Bħala prova esibew rapport redatt min-Nutar Dr. Anne Marie Tonna, li gie esibit f’dawn il-proceduri u markat bħala dok A a fol 4. Fl-imsemmi rapport gie konkluz li “meta Albert Grech permezz ta’ kuntratt tal-15 ta’ Dicembru 1931 akkwista l-fond 5,6,7,8

Mtarfa Road, Mtarfa, ma hemm l-ebda referenza illi parti mill-arja hija propjeta’ ta’ terzi jew li mhux qed tinbiegh u lanqas ma hemm l-ebda referenza illi qieghda tigi akkwistata arja ta’ terzi fil-kuntratt fl-atti Pierre Falzon 26.08.1998 meta Carmelo u Mary Grace Cortis akkwistaw 3, Mtarfa Road, Mtarfa.”

Jirriżulta illi l-kamra illi tinsab sottoposta ghall-bejt mertu tal-kawza odjerna, tappartjeni lir-rikorrenti, kif ukoll ikkonferma l-perit tekniku. L-intimati akkwistaw il-fond taghhom bil-kuntratt tas-26 ta’ Awwissu 1998, f’liema kuntratt il-fond li akkwistaw l-intimati gie deskritt bhala “fond urban konsistenti f’entrata ta’ ghaxra b’ghoxrin (10x20) fil-groundfloor level u first floor sovrapost in parti ghal beni ta’ terzi..’ Ghalhekk fl-imsemmi kuntratt jissemma li l-fond akkwistat hu in parti sovrapost ghal beni ta’ terzi. Ma jissemma xejn pero’ li l-intimati qed jakkwistaw parti mill-bejt jew l-arja ta’ terzi.

Fil-kuntratt ta’ akkwist datat 15 ta’ Dicembru 1931 fl-atti tan-Nutar Dr. Francesco Catania, ma jissemma xejn dwar xi dritt gawdut minn terzi persuni fuq il-fond appartenenti lir-rikorrenti. Skond ir-rikorrenti, minn dan jidher b’mod mill-aktar car illi l-arja kollha tal-istess fond giet akkwistata minn nannu tar-rikorrenti Maria Spiteri u Mary Carmen Busuttil. Ir-rikorrenti jsostnu ukoll li qatt ma sar trasferiment tal-parti tal-bejt mertu tal-kawza odjerna u ghalhekk l-istess bejt ghandu jigi meqjus li huwa tar-rikorrenti.

B’hekk qed tigi deciza r-raba eċċezzjoni u jingħad ukoll li l-intimati ma għandhomx ebda dritt għal jew fuq il-parti tal-bejt jew arja tal-fond numru 5,6,7 u 8 proprjetà tar-rikorrenti, li hi l-meritu tal-presenti kawza..

Kwantu ghall-ħames u s-sitt eċċezzjoni ghandu jigi rilevat li minkejja illi l-ħajt diviżorju, li dwaru jitkellmu l-intimati fl-imsemmija eccezzjoijiet taghhom, hu minnu li kien ilu jeżisti zmien twil, pero’ dan il-fatt wahdu ma jistax jitqies li jaghmel prova. Kwindi jista jinghad li l-intimati baqgħu ma ippruvawx dak illi kien jinkombi fuqhom li jippruvaw u ċioe’

titolu għall-arja in kwestjoni. Kwindi anke il-ħames u s-sitt eċċezzjoni għandhom jiġu miċħuda.

In vista ta’ dak kollu li gie premess l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati jimmeritaw li jigu michuda bl-eccezzjoni tat-tielet eccezzjoni rigwardanti l-intimata Mary Rose Cortis, li ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju. It-tabiet tar-rikorrenti jisthoqqilhom li jigu akkolti.

Ghal dawn ir-ragunijiet tiddeciedi billi fl-ewwel lok tilqa’ t-tielet eccezzjoni tal-intimati u konsegwentement tillibera lill-intimata Mary Rose Cortis mill-osservanza tal-gudizzju; billi fit-tieni lok tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-intimati u fit-tielet lok u konsegwentement tilqa t-talbiet tar-rikorrenti fil-konfront biss tal-intimati konjugi Cortis u tiddikjara illi l-arja presentament okkupata mill-intimati u sovrastanti parti mill-fond 5,6,7 u 8 fi Triq l-Imtarfa, Imtarfa, hija proprjeta` tal-attur u tiddikjara ukoll li l-intimati ma ghandhom ebda dritt ta’ proprjeta` kwalsiasi jew dritt iehor kwalsiasi fuq l-istess arja. Tiddikjara illi l-intimati ma kellhom ebda dritt fil-ligi li jokkopaw l-istess arja u mhumiex intitolati illi jzommu l-istess arja ad eskluzjoni tal-atturi u konsegwentement tikkundanna lill-intimati sabiex, fi zmien xahar millum, jizgumbraw l-ambjenti kollha tal-bejt jew arja proprjeta` tar-rikorrenti taht is-supervizjoni tal-AIC Godwin Abela, li qed jigi appositament nominat ghal dan l-iskop. Tawtorizza, fin-nuqqas ta’ esekuzzjoni volontarja da parte tal-intimati li jizgumbraw mill-ambjenti in kwestjoni, li r-rikorrenti jesegwixxu huma stess, a spejjes ta’ l-intimati, x-xogholijiet kollha ta’ rimozzjoni relattivi u dana taht is-supervizjoni tal-istess AIC Godwin Abela li ukoll qed jigi appuntat ghal dan l-iskop.

Spejjez rigwardanti l-intimata Mary Rose Cortis jithallsu mir-rikorrenti mentri l-ispejjez kollha l-ohra jithallsu mill-intimati konjugi Cortis.

< Sentenza Finali >

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