MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tas-26 ta' Gunju, 2013

Citazzjoni Numru. 13/2009

Donald Cuschieri, Stephanie Marie Cuschieri, u Danielle Cuschieri

-vs-

Grazio Vella

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat fis-7 ta' Jannar 2009 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi r-rikorrenti permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dott. Elizabeth Sciriha datat ħmistax (15) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008) (Dok A) kienu akkwistaw mill-poter ta' Matilde Mizzi, porzjoni diviża ta' art li qiegħda fil-limiti ta' San Pawl il-Baħar, kontrada ta' San Martin, imsejħa l-Ħotba tar-Riħ, tal-kejl ta' ċirka elf tliet mija u wieħed u għoxrin metri kwadri (1,321 m.k.) kif immarkata bl-ittra 'F'

numru wieħed (F1) fuq il-pjanta annessa ma' l-istess kuntratt u kif aħjar deskritta fil-kuntratt msemmi;

Illi l-imsemmija Matilde Mizzi kienet akkwistat l-art trasferita in virtu tal-att fuq l-imsemmi permezz ta' kuntratt in atti tan-nutar Dott. Joseph Henry Saydon datat tnejn u għoxrin (22) ta' Frar elf disgħa mija u erbgħa u tmenin (1984) (kopja tal-insinwa Dok B);

Illi t-territorju msemmi aktar 'il fuq huwa dak delineat bl-aħdar fuq il-pjanta annessa (Dok C);

Illi l-intimat mingħajr ebda titolu validu fil-liġi jokkupa parti minn dan it-territorju ossia parti mill-parti mmarkata bl-aħdar fuq il-pjanta annessa Dok C;

Illi għad li nterpellat l-intimat baqa' ndadempjenti;

Illi għalhekk kellha tiġi esperita din l-azzjoni.

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, l-esponenti umilment jitolbu 'l din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni jew ordni li jogħġobha timponi fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja, jogħġobha:

1. Tiddikjara illi l-esponenti huma titolari tal-porzjoni mmarkata bl-aħdar fuq il-pjanta annessa Dok C kif akkwistat in forza ta' kuntratt in atti tan-nutar Dott. Elizabeth Sciriha datat hmistax (15) ta' Lulju tas-sena elfejn u tmienja (2008);

2. Tiddikjara illi l-intimat qed jokkupa porzjoni mmarkata bl-aħdar fuq il-pjanta annessa Dok C mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tikkundanna lill-intimat jiżgombra mill-porzjoni mmarkata bl-aħdar fuq il-pjanta annessa Dok C u jirrilaxxjawh bil-pussess vakanti a favur tal-esponenti, u dana fi żmien qasir u perentorju li jogħġobha tiffissa din l-Onorabbli Qorti.

4. Tawtorizza lill-esponenti jirriprendu l-pussess lura tal-porzjoni mmarkata bl-aħdar fuq il-pjanta' annessa Dok C;

Bl-ispejjez, tal-prezenti, kontra l-intimat b'riserva għal kull azzjoni ta' danni li tispetta lill-esponenti.

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

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut ppreżentata fit-28 ta' Mejju 2009, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi kontrarjament għal dak indikat mill-atturi, l-esponenti għandu t-titolu tal-art imsemmija skond il-liġi, u li għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda skont il-liġi;

Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt u kif wkoll fid-dritt;

Illi l-imsemmija art jew porzjon ta' art li tinsab fil-kontrada ta' San Martin, imsejħa l-Ħotba tar-Riħ, l-atturi qedin jallegaw li għandhom titolu in parti fuqha, ilha għand l-esponenti snin twal u din ġejja minn wirt tal-ġenituri u l-familja tiegħu, li ilhom jippussessaw l-art għall-snin ta' snin twal u żgur ferm u ferm aktar minn tletin (30) sena;

Salv eċċezzjonijiet oħra.

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

Rat illi permezz ta' digriet tas-17 ta' Gunju 2009 ġie nominat bħala Perit Tekniku l-A.I.C. Mario Cassar. Sussegwentement rat ir-relazzjoni tal-istess perit debitament maħlufa;

Rat ukoll ir-risposti tal-istess perit arkitett għall-mistoqsijiet li sarulu in eskussjoni;

Rat l-atti proċesswali nkluż il-verbal tat-15 t'April 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi l-atturi qed jirreklamaw illi l-konvenut abbusivament qed jokkupa propjeta' tagħhom u allura qed jitolbu l-iżgumbrament tiegħu minnha. Il-konvenut qed jeċċepixxi l-preskrizzjoni trentennali fir-risposta tiegħu. Fil-kors tal-kawża pero' mingħajr ma għamel dan formalment donnu ried jgħid illi huwa akkwista l-art in kwistjoni permezz ta' att ta' diviżjoni fl-1998 (illi għalih hemm referenza fl-elenku tax-xhieda). Ma hemmx dubju minn dak li ngħad allura, li din hija l'hekk imsejħa azzjoni rivendikatorja.

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 Buhagiar vs Guzeppi Borg"** fejn 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 t'Ottubru 2001. Fis-sentenza msemmija 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; 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' infinito, 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-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi:

*"… il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li u jagħmel in forza tal-***actio publicana***. 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 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 wkoll* ***"Fenech vs Debono"*** *– Prim' Awla 14 ta' Mejju 1935)."*

Illi għalhekk għalkemm l-iżvilupp jidher riċenti fil-verita' l-hekk imsejħa **actio publiciana** kienet ġja' ġiet applikata aktar minn mitt sena ilu. Tenut kont tal-eċċezzjoni tal-konvenut, dan l-insenjament japplika għall-kawża odjerna.

Illi l-atturi mal-att promotorju esebew il-kuntratt li permezz tiegħu huma akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni fl-2008 mingħand Matilde Mizzi u Concetta Refalo; anke l-kuntratt tal-1984 li permezz tiegħu dawn il-persuni kienu akkwistaw *tramite* att ta' diviżjoni pubblikat minn Nutar Dott. Joseph Saydon. Mill-*punto di vista* tad-dokumentazzjoni għalhekk ma hemmx dubju li l-atturi ġabu prova biżżejjed li hija l-propjetarja tal-art in kwistjoni. Anke l-perit tekniku javvalla t-teżi tal-atturi fir-relazzjoni tiegħu, u nfatti jikkonkludi li l-miżuri ndikati fil-kuntratt japplikaw *piu o meno* għal dak li seta' jikkonstata. Għalhekk in vista ta' dan l-eżitu tal-kawża tiddependi fuq il-provi tal-konvenuti.

Illi kif ġja' ssemma l-konvenut ma tantx kien ċar x'qiegħed jeċċepixxi. Huwa jgħid illi l-familja tiegħu ilha tippossjedi l-art għal aktar minn tletin sena u fl-istess ħin jgħid li saret diviżjoni fl-1998. Fil-fatt il-verżjoni tiegħu toħroġ ċara, mbagħad meta xehed quddiem il-perit tekniku fis-seduta tas-17 ta' Ġunju 2010 meta qal:

"Nannuwi kien iħallas kera ta' six pence lis-sinjur, dan is-sinjur miet u l-wirt tiegħu waqa' fuqna għax ma kellux tfal; dan xi erbgħin sena ilu. Lin-nannu niftakru ftit meta twelidt u ħalliena. Fiż-żmien missieri kienet titħallas ukoll kera ta' sitt soldi, ma niftakarax sakemm kienet titħallas il-kera, missieri mar il-Kurja biex jara hemmx werriet u ma sab lil ħadd."

Illi għalhekk, anke jekk mhux intavola formalment, il-konvenut donnu qed jirreklama l-proprjeta' indirettament *ai termini* tal-preskrizzjoni deċennali (l-artikolu 2140 tal-kapitlu 16).

Illi huwa evidenti pero' illi l-Qorti ma tistax taċċetta din it-teżi u linja ta' difiża tal-konvenut għaliex għalkemm sar kuntratt ta' diviżjoni bejn il-konvenut u ħutu huma kienu jafu li l-art ma kinitx tagħhom. Il-kliem li ħareġ bihom il-konvenut, u ċjoe' li meta miet is-sid billi dan ma kellux tfal il-wirt waqa' fuqhom hija verament *non sequitur* u ereżija legali. Dan is-sid ma kien jiġi minnhom xejn u ladarba kienu jħallsu l-qbiela ma setgħu qatt jippreskrivu favur tagħhom (artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili). Mankanti dan l-element allura, il-konvenut ma jista' jirreklama favur tiegħu **ebda preskrizzjoni** – la trentennali u lanqas deċennali. Għahekk id-diviżjoni li saret fl-1998 ma għandha ebda siwi legali fir-rigward tal-art in kwistjon. Kif intqal fis-sentenza riportata fil-**Vol. XLVI.II.619** fl-ismijiet **"Abela vs Zammit"**:

"jekk l-istess ċitat jagħżel … li għall-azzjoni attriċi jeċċepixxi dritt ta' proprjeta' huwa jkun qiegħed impliċitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, iżda jkun qiegħed jgħid lit-titolu tiegħu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiża timporta li l-konvenut jgħaddi għall-provi tat-titolu tiegħu u jekk ma jirnexxix fil-mertu, ikollha tipprevali l-massima melius est non habere titolum quam habere vitiosum."

Illi fl-istess sens wieħed jista' jiċċita s-sentenzi fl-ismijiet **"Mizzi nomine vs Azzopardi"** (deċiża fis-27 ta' Marzu 1996 mill-Qorti tal-Appell) u **"Benmar Company Limited**

vs Charlton Frank Saliba" (deċiża mill-Prim' Awla fid- 9 t'Ottubru 2003).

DEĊIŻJONI
Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut u tilqa' t-talbiet kollha attriċi, u għall-fini tat-tielet talba tipprefiġġi terminu ta' xahar.

L-ispejjeż kollha tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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