MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta tad-29 ta' Lulju, 2013

Rikors Numru. 482/2007

Maria Dolores sive Doris Scerri

Vs

Francis Bonnici u martu Catherine Bonnici

Permezz ta’ rikors guramentat prezentat fis-27 ta’ April 2007 l-attrici ppremettiet li:

1. Hi sid il-fond 10, Triq Vilhena, Zebbug, Malta li hu okkupat mill-konvenuti minghajr titolu validu fil-ligi.
2. Il-konvenuti kemm-il darba gew interpellati sabiex jirritornaw lill-konvenuti l-pussess battal tal-fond, izda baqghu inadempjenti.

Ghalhekk talbu sabiex il-qorti:-

1. Tiddeciedi li l-konvenuti qeghdin jokkupaw il-fond 10, Triq Vilhena, Zebbug, Malta bla titolu validu.
2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat mill-qorti, jirritornaw il-pussess battal tal-fond lill-attrici.

Permezz ta’ twegiba guramentat prezentata fil-25 ta’ Gunju 2007 il-konvenuti wiegbu:-

1. Ir-rikors hu null ghaliex l-attrici ma hallsitx l-ispejjez gudizzjarji relatati mal-kawza fl-istess ismijiet (numru 373/05) li kienet pendenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) u li giet ceduta fit-12 ta’ Marzu 2007[1].
2. Qatt ma ezista l-fond numru 10, Triq Vilhena, Zebbug.
3. Jekk l-attrici qeghda tirreferi ghall-fond numru 9, dan huwa proprjeta’ assoluta tal-konvenuti li xtraw b’att tan-nutar Dr Joseph Vassallo Agius fl-1 ta’ Lulju 1992. Il-fond kien ilu zmien twil ghand il-predecessuri taghhom fit-titolu, u dan fid-dawl ta’ dak li jipprovdi l-Artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili.
4. M’hemmx dubju li l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond numru 9, Triq Vilhena, Zebbug li jmiss mill-Majjistral mal-fond numru 8 u mix-Xlokk mal-fond numru 11, u dan bis-sahha tal-kuntratt ta’ akkwist fuq imsemmi. Ghal dan ‘il fatt biss, ukoll fid-dawl tal-inezistenza tal-fond numru 10, it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda.
5. Sabiex l-attrici tirnexxi fl-azzjoni trid taghti prova li hi proprjetarja assoluta tal-fond imsemmi minnha ad eskluzjoni ta’ terzi. Fin-nuqqas m’ghandix interess guridiku.

[1] Il-konvenuti rrinunzjaw (ara fol. 39).

Il-qorti rat l-atti li jinkludu l-provi li ressqu l-partijiet, ir-relazzjoni tal-perit legali[2] u nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti. Rat ukoll l-atti tal-kawza numru 373/2005 quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) u li kienet giet ceduta.

F'din il-kawza l-konvenuti qeghdin jikkontendu li l-fond numru 10, Triq Vilhena, Zebbug, Malta qatt ma ezista. Pero' jidher li nsew x'kienu ddikjaraw fin-nota ta' l-eccezzjonijiet li pprezentaw fil-kawza **Maria Dolores sive Doris Scerri vs Francis Bonnici** (Avviz numru:-373/2005) quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta):-

"1. Illi preliminarjament u bir-rispett, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni ossija kompetenza rationae materiae li tiehu konjizzjoni tat-talba odjerna skond l-artikoli 47(3) u 741(b) tal-Kodici ta' l-Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) ***stante li l-fond indikat mill-attrici bhala 10, Triq Vilhena, Zebbug, Malta li ilu ghal zmien twil fil-pussess u kwindi akkwistat mill-eccipjent u mill-konjugi tieghu martu Catherine Bonnici*** *kif ukoll u ghal hafna zmien itwal mill-predecessuri taghhom fit-titlu, skond il-kundizzjonijiet u ai termini ta' l-artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta)……*

3. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjent flimkien ma' martu Catherine Bonnici huwa proprjetarju wkoll tal-fond numru 9, Triq Vilhena, Zebbug, Malta, liema fond imiss mill-majjistral mal-fond numru 8, Triq Vilhena, Zebbug, Malta u mix-xlokk mal-fond numru 11, fl-istess Triq Vilhena, Zebbug, Malta ***ghaliex l-allegat fond numru 10, Triq Vilhena, Zebbug, li dwaru l-attrici qeghda tressaq il-pretensjonijiet taghha ma jezistix bhala tali, izda fil-fatt u fid-dritt gie akkwistat mill-istess eccipjenti u l-imsemmija martu u l-predecessuri taghhom fit-titlu kif fuq inghad bhala entita' wahda u intiera flimkien mal-pussess tal-fond numru 9, Triq Vilhena, Zebbug, Malta.****"* (enfazi tal-qorti).

[2] Fis-seduta tal-24 ta' Gunju 2008 il-qorti nnominat lil Dr Marco Ciliberti bhala perit legali (fol. 45), li pprezenta r-rapport fl-14 ta' Marzu 2011 u kkonfermah bil-gurament waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju 2012.

Hu evidenti li f'dak l-istadju l-konvenuti kienu qeghdin jaccettaw li l-fond numru 10 kien jezisti, izda f'xi zmien kien sar jifforma parti mill-fond numru 9. Eccezzjonijiet li huma nkompatibbli mat-tieni eccezzjoni li nghatat f'din il-kawza fejn il-konvenuti ddikjaraw li *"[….] l-fond numru ghaxra (10), Triq Vilhena Zebbug, Malta* ***qatt m'ezista u huwa inezistenti****, u dan kif se jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza……"* (enfazi tal-qorti)[3].

F'affidavit li l-konvenut xehed:
"Jiena naf l-inhawi ta' dan il-fond, u l-fond innifsu sewwa, ghaliex sikwit kont gej u sejjer f'dawn l-inhawi, anke qabel ma zzewwigt. Kelli interess partikolari f'dan il-fond, peress li kont xtrajt iz-zewg fondi l-ohra li dan il-post jappoggja maghhom. Personalment naf ukoll illi l-fond numru ghaxra (10) qatt m'ezista. Naf li fil-gwerra dan il-post iggarraf, u fil-fatt fl-1973 kien ghad hemm parti minnu mgarrfa. Fil-parti mgarrfa ma kien jghix hadd. Qabel ma ggarrfet, kien jghix fiha Monsinjur Burlo' wkoll. Din il-parti jiena kont irrangajtha xi snin ilu. Il-kmamar imgarrfa jaghmlu parti wahda mal-fond tieghi (numru 9)." (fol. 49).

Il-qorti tissuspetta li dik il-parti li l-attur jiddeskrivi bhala mgarrfa hi l-fond numru 10. Ghalkemm l-attur qal li f'din il-parti kien ighix il-Monsinjur Burlo', iktar qabel qal li fl-1960 Burlo' kien mar ighix l-Isla. Ma qalx kif jaf tali fatt. Zgur li ma jistax ighid li kien midhla tal-post fl-1960 meta tqies li twieled fl-1956[4]. In kontro-ezami[5] xehed *"Dan il-bieb* (recte, fond) *kellu bieb kbir principali u tieqa' ta' erba' filati. Il-Monsinjur kien jidhol minn fetha ta' erba' filati. Kien fetah bicca tieqa'. Kien hemm targa mill-art u fetha fuqha."*. Waqt il-kontro-ezami qal ukoll li *"Naqbel li l-parti li dwarha l-attrici qed taghmel il-kawza kienet imgarrfa"*, u *"Suggerit lili li jiena sewwejta ricentement nghid li sewwejt fl-2005."*. Il-qorti tikkonkludi li allura:-

---

[3] Fl-affidavit Francis Bonnici rega' tenna: *"Personalment naf ukoll illi l-fond numru ghaxra (10) qatt m'ezista."*.
[4] Ara numru ta' karta tal-identita ta' Francis Bonnici fuq l-affidavit (fol. 49).
[5] Seduta tat-22 ta' Gunju 2010 (fol. 187).

i. Il-konvenut jaf liema parti mill-fond l-attrici qeghda ssostni li hu n-numru 10.
ii. Dik il-parti kienet imgarrfa.
iii. It-tiswija ta' dik il-parti saret f'dan is-seklu. Ghalkemm semma 2005 jidher li kien qieghed isir xoghol fl-2004 meta l-attrici baghtet ittra legali datata 12 ta' Novembru 2004 lill-pulizija fejn gharrfithom li kienet giet infurmata li kien qieghed isir xi xoghol fil-fond[6].

Li l-fond numru 10 jezisti jirrizulta wkoll minn:-

1. Kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1955 atti nutar Dr Vincent Maria Pellegrini li bih in-nutar Philip Saliba biegh lill-missier l-attrici (Arturo Scerri) terz indiviz:- *"tal-mezzanin li attwalment jinsab imgarraf li kighad Haz-Zebbug (Malta) Triq Vilhena numru ghaxra liberu u frank."*.
2. Denunzja ta' Arturo Scerri li giet prezentata fil-5 ta' Gunju 1961, fejn jissemma sehem mill-fond numru 10.
3. Estratt mill-Gazzett tal-Gvern tal-14 ta' Ottubru 1930 fejn hemm dikjarat in-numri ta bibien fi Triq Vilhena (fol. 63a). Wiehed minnhom hu n-numru 10[7].
4. Korrispondenza li l-attrici pprezentat fil-kawza Avviz numru 373/05 fejn hemm riferenza ghall-fond numru 10:

(a) Ricevuta datata 26 ta' Gunju 1950 mahruga lil Antonio Scerri dwar tindif ta' fossa fil-fond[8].
(b) Avviz mahrug fis-26 ta' Gunju 1950 mill-Medical & Health Department dwar difetti li hemm fil-fond.
(c) Avviz mahrug fit-28 ta' Settembru 1936 mill-Medical & Health Department dwar difett li hemm fil-fond.
(d) Avviz mahrug fit-28 ta' Settembru 1970 mill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex isiru xoghol ta' tiswija fil-fond minhabba periklu li hemm.
(e) Ittra datata 7 ta' Dicembru 1970 mibghuta mill-attrici lill-Kummissarju tal-Pulizija, tikkonferma li ser isir ix-xoghol fil-fond.

---

[6] Kopja esebita a fol. 69 tal-Avviz 373/2005.
[7] Ghalkemm William Axiaq, impjegat fit-Taqsima Numbering Unit, xehed li mir-ricerka li ghamel ma sabx tracca tan-numru 10, l-informazzjoni li hemm fl-ufficcju ma tmurx lura ghal 1930 (fol. 85-86).
[8] L-original qeghda fil-process ta' din il-kawza a fol. 56.

(f) Ricevuta ta' hlas datata 2 ta' April 1971 ghal xoghol li sar fil-fond.
(g) Dikjarazzjoni datata 30 ta' Marzu 1971 mahruga mill-Ufficcju tal-Public Works f'Birkirkara li tikkonferma li tnehha l-periklu mill-fond numru 10.
(h) Ittra bla datat mibghuta lill-Editur tal-Orrizont sabiex jippubblika avviz li l-fond qieghed jitqieghed ghall-bejgh.
(i) Ittra datata 21 ta' Marzu 1977 mibghuta lill-attrici minn certu Carmel Baldacchino fejn ighid li hu nteressat li jixtri l-fond ghall-prezz ta' Lm200.
5. Korrispondenza li l-attrici pprezentat f'din il-kawza, fosthom avviz datat 4 ta' Ottubru 1950 mahrug mill-Medical & Health Department (fol. 57) u ndirizzat lill-missier l-attrici (Arthur Scerri) fejn jinghad li hemm difett fil-fond li jikkonsisti: *"House-drains not connected with the public sewer."*.

Hu minnu li fil-kuntratt ta' akkwist tat-3 ta' Dicembru 1955 (fol. 58) u fid-denunzja dwar il-wirt ta' Arthur Scerri datata 5 ta' Gunju 1961[9] jinghad li l-fond numru 10 hu mgarraf. Pero' d-dokumenti fuq imsemmija juru mod iehor, fis-sens li xi bini kien ghad hemm.

Fit-tentattiv tal-konvenuti biex jikkonvincu lill-qorti li l-fond numru 10 ma jezistix, ressqu estratti mir-registri elettorali li jikkoncerna Triq Vilhena, Zebbug minn Ottubru 1968 sa April 2009. Hu minnu li l-fond numru 10 qatt ma jissemma. Pero din il-prova m'ghandix valur meta tqies li fir-registru elettorali hemm registrat biss l-isem ta' nies intitolati li jivvotaw u l-fond fejn suppost ikunu jirrisjedu. Postijiet li huma vojta mhux ser jissemmew fir-Registru Elettorali.

Permezz tal-ahhar eccezzjoni l-konvenuti qalu li l-attrici ghandha taghti prova li hi proprjetarja assoluta. F'affidavit li kienet ipprezentat fil-kawza Avviz 373/05[10], spjegat:

"3. Dana l-fond kien fil-fatt originarjament il-proprjeta' ta' Giovanni Cassar, imwieled u residenti l-Belt Valletta. Dana l-fond sussegwentement waqa' f'idejn it-tlett uliedu l-

[9] Fol. 56 tal-Avviz 373/2005.
[10] Fol. 51.

bniet Rosaria Cassar (mart Luigi Scerri), Vincenza (mart Teodoro Scerri) u Ludgarda Cassar (mart Felice Galea).

4.Rosaria Scerri kienet in-nanna paterna tieghi, u fil-fatt missieri akkwista b'wirt it-1/3 indiviz proprjeta taghha.

5.Missieri kien akkwista ukoll terz (1/3) indiviz minn din l-proprjeta' minghand in-Nutar Philip Saliba, u dana bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincenzo Pellegrini datat 3 ta' Dicembru 1955 (Dokument DS1). Dana t-terz kien originarjament ipprovjena liz-zija tieghu Ludgarda Cassar (mart Felice Galea).

6. Dawn iz-zewg terzi ndivizi (2/3) gew akkwsitati minni bis-sahha tal-wirt ta' missieri wara l-mewt tieghu fis-7 ta' Frar 1961. Fil-fatt jiena kont debitament iddenunzjajt dana l-akkwist[11]*"*.

'Il fatt li jista' jkun hemm persuna ohra li ghandha sehem fil-fond ma jipprekludix lill-attrici milli tipprocedi b'kawza kontra min jista' qieghed jokkupa l-fond bla titolu. Is-sehem li ghandha hu bizzejjed sabiex jatiha l-interess guridiku li ghandha bzonn biex tkun tista' tipprocedi bil-kawza.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti argumentaw li l-attrici ma tatx prova ta' proprjeta'. Ghamlu wkoll riferenza ghal sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Novembru 1958 fil-kawza *Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et*, dwar it-tip ta' prova li trid issir f'azzjoni rivendikatorja (Vol. XLII.i.569). Madankollu din i l-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-6 ta` Lulju 2007 fil-kawza **Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited** (177/2002/1):-

"4.3 Din il-Qorti, kif presjeduta, tikkondividi pjenament id-duttrina u l-gurisprudenza citata mill-ewwel Qorti u taghmilhom taghha. Inoltre, tirrileva illi l-Qorti ta' l-Appell diga` trattat fid-dettal l-izvilupp li sehh fil-gurisprudenza

[11] Ara d-denunzja tal-wirt ta' Antonio Scerri a fol. 56 fl-atti tal-Avviz numru: 373/2005.

lokali f'diversi sentenzi ricenti, fosthom dawk fl-ismijiet Vella et v. Camilleri, Paul Buhagiar et v. John Pace et u dik fl-ismijiet Paul u Lorraine konjugi Pace v. Joseph u Giovanna sive Joan konjugi Meli, u f'dan is-sens din il-Qorti sejra ticcita parti li jidhrilha li hija l-aktar wahda saljenti u pertinenti minn dak spjegat fis-sentenza fl-ismijiet John Vella et v. Sherlock Camilleri (deciza minn din il-Qorti, diversament komposta, fit-12 ta' Dicembru 2002) jigifieri li,

" ...il-Qrati taghna, konsapevoli bid-diffikulta` li ssir tali prova, u fl-interess tal-gustizzja, accettaw il-possibilta` li attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-actio publiciana. Hekk, fil-kawza Attard nomine v. Fenech deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fit-28 ta' April, 1875 (Vol VII p.390) gie osservat –

"che l'azione intentata dall'attore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e` duplice, la reivindicatoria e la publiciana, giusta I principii della legge Romana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa, che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; colla seconda di averne avuto il possesso; e di possederla il convenuta 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 stesso oggetto" (ara wkoll Fenech v. Debono, Prim Awla, 14 ta' Mejju 1935, Vol XXX – 1 – 488)

"Dan il-principju kien jezisti fid-Dritt Ruman, u mhux talli mhux inkompatibbli mal-Kodici Civili odjern, izda gie accettat mill-Qrati taghna bhala principju validu li ghadu jezisti fil-ligi Maltija, kif fuq intwera. Skond dan il-principju mhux mehtieg li l-attur jipprova titolu originali fuq il-proprjeta` izda huwa bizzejjed li jipprova dritt fuq l-art anterjuri (ghal) dak tal-konvenut. Ir-rizultat, ovvjament ma jkunx bhal vindicatoria li kwazi kwazi tiddeciedi t-titolu ta' l-attur erga omnes, imma r-rizultat ikun fil-konfront tal-konvenut, it-titolu ta' l-attur huwa ahjar minn dak tal-konvenut, u dan ta' l-ahhar m'ghandux jithalla fit-tgawdija ta' l-art a skapitu ta' min ghandu dritt aktar minnu."

Fil-kawza precitata gie spjegat illi ghalkemm l-azzjoni publiciana m'ghadhiex applikabbli fid-dritt Taljan, dan ma japplikax fil-ligi taghna u l-gurisprudenza Maltija ma segwietx id-decizjonijiet tal-Qrati Taljani "malgrado l-kwazi identita` tad-disposizzjoni ta' l-Artikolu 18 tal-ligi Taljana u l-Artikolu 439 tal-ligi taghha, probabilment ghaliex id-Dritt Ruman baqa' dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-dritt taghna." Dan apparti, kuntrarjament ghal dak li ssostni l-appellanti, u kif korrettement irrilevat l-ewwel Qorti, fid-decizjoni fl-ismijiet Attard noe v. Fenech surreferita z-zewg azzjonijiet "si possono cumulare e le disposizioni dell'Ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni."

Gie ritenut inoltre fid-decizjoni tal-Prim Awla fl-ismijiet Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo illi meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art gie permess li l-ezami ma jkunx bazat fuq il-prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Il-Qorti kompliet tispjega li darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar, bi provi cari, univoci u indubbi. Inghad ukoll fid-decizjoni moghtija minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Abela v. Zammit li meta l-imharrek jaghzel li 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 jirnexxilux fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum."

Il-konvenuti allegaw li huma proprjetarji bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin. Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal z-zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-ligi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-

preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.".

It-titolu li nvokaw l-konvenuti hu kuntratt ta' bejgh tal-1 ta' Lulju 1992 li permezz tieghu il-konvenuti xtraw *" […..] s-sehem ta' disa' partijiet minn ghaxra (9/10) tal-post terran, bl-arja fuqu tieghu, minghajr isem bin-numru ufficcjali disgha (9), Triq Vilhena, Zebbug bil-pussess tieghu a favur tal-kerrejja Dolores Cortis"* (fol. 22). Il-qorti tosserva li:-

i. il-fond li jissemma f'dan il-kuntratt hu n-numru 9 u fih m'hemm l-ebda riferenza li kien qieghed ukoll jigi trasferit il-fond numru 10 jew l-art li fuqha kien mibni. 'Il fatt li fit-titolu jissemma l-fond numru 9, ma jfissirx li dan jinkludi proprjeta' ohra li l-konvenuti setghu hatfu bil-mohbi tas-sid. Ghalhekk ma jezistix titolu.

ii. Inoltre, ma nghatat l-ebda prova ta' dak li jinghad fl-Artikolu 2140(2) tal-Kodici Civili.

Fic-cirkostanzi l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva decennali (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili) ma tistax tirnexxi.

Meqjusa dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti m'ghandix dubju li l-konvenuti ma tawx prova tat-titolu filwaqt li l-attrici ssodisfat tali prova.

Ghal dawn il-motivi l-qorti:-

1. **Tichad it-tieni eccezzjoni.**
2. **Tichad it-tielet eccezzjoni.**
3. **Tichad ir-raba' eccezzjoni.**
4. **Tichad il-hames eccezzjoni.**
5. **Tilqa' t-talbiet attrici fis-sens li:-**

i. Tikkonferma li l-konvenuti m'ghandhom l-ebda titolu fir-rigward tal-fond numru 10, Triq Vilhena, Zebbug.

ii. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex jizgumbraw minn dawk l-ambjenti li jiffurmaw parti mill-fond numru 10 fi zmien erbghin (40) jum mil-lum.

Bl-ispejjez a karigu tal-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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