MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Seduta tat-23 ta' Ottubru, 2013

Citazzjoni Numru. 884/2002

Godwin Young, Mary Elizabeth Gauci; u b'digriet tas-6 t'Ottubru 2010 l-atti ġew trasfużi f'isem Alfred Gauci, Kenneth Gauci, William Gauci, Jeffrey Gauci u Maria Theresa Micallef Gauci bħala werrieta tal-mejta Mary Elizabeth Gauci li mietet fil-mori tal-kawża; u Antoinette Grech aħwa Young in solidum bejniethom.

-vs-

Joseph Gialanze

Il-Qorti,

Rat iċ-ċitazzjoni ppreżentata mill-atturi fil-31 ta' Lulju 2002 li permezz tagħha ġie premess:

Illi l-atturi għandhom fil-pussess tagħhom biċċa art indiviża, liema art tappartjeni lilhom b'konsegwenza ta' wirt mingħand ommhom Theresa Young nee' Rizzo, liema

wirt għadu ma ġiex diviż, u liema art tmiss ma’ proprjeta’ tagħhom, ta’ Charles Baldacchino jew aventi kawża tiegħu u konfinanti wkoll ma’ proprjeta’ ta’ Arthur Stevens, skont pjanta annessa u mmarkata ‘Dok. A’;

Illi nhar is-Sibt tlettax (13) ta’ Lulju, tas-sena elfejn u tnejn (2002) il-konvenut permezz ta’ Nicholas Farrugia u Vincent Aquilina, tefa’ xi materjal u daħal b’makkinarju fil-biċċa art appartenenti u fil-pussess tal-atturi.

Illi b’dan l-aġir, il-konvenut ippriva lill-atturi mill-pussess ta’ parti mill-art appartenenti lilhom u hekk ikkommetta spoll u molestja għad-danni tal-atturi;

Jghid il-konvenut għaliex dina l-Onorabbli Qorti m’għandhiex:

1. Tiddikjara illi bl-għemil arbitru tiegħu l-konvenut wettaq spoll vjolenti u bil-moħbi u molestja għad-dannu tal-atturi a tenur tal-artikolu 535 tal-Kapitolu 16 u tal-artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta’ Malta;

2. Tikkundanna lill-konvenut jirrintegra l-art fl-istat li kienet qabel u jirrintegra l-art fil-pussess sħiħ tagħhom u dan fi żmien qasir u perentorju li l-Qort jogħġobha tiffissalu;

3. Tordna li jekk dan iż-żmien jgħaddi inutilment, l-atturi jkun awtorizzati jieħdu l-opportuni miżuri għas-spejjeż tal-konvenut.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tat-taxxa fuq id-drittijiet professjonali.

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

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Joseph Gialanze ppreżentata fis- 7 ta’ Novembru 2002, li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi l-ispoll għandu jiġi dirett lejn min fiżikament allegatament spolja u għalhekk il-konvenut ma huwiex il-leġittimu kontradittur f'din il-kawża;

Illi l-atturi jridu jippruvaw qabel xejn illi kellhom il-pussess tal-istess art billi lill-konvenut ma jirriżultalux li l-atturi kellhom tali pussess. Di fatti l-art in kwistjoni tifforma parti minn art akkwistata mill-konvenut b'kuntratt in atti tan-Nutar Dr Mario Louis Felice tal-10 ta' Awissu 1990, kopja annessa Dok G.

Tali art hija parti integrali mill-art hekk akkwistata u hija f'livell differenti mill-bini tal-atturi.

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

Rat il-kontro-talba ppreżentata mill-istess Joseph Gialanze fejn ippremetta:

Illi huwa l-proprjetarju tal-*plots* f'Cospicua denominati ta' San Ġwann t'Għuxa kif jidher mill-anness kuntratt Dok G.

Illi l-konvenuti qegħdin iwaqqfuh milli jiżvilluppa din l-art fl-intier tagħha billi jippretendu illi huma għandhom titolu fuq parti minnha, tant illi qegħdin jallegaw illi l-esponent ikkommetta spoll meta beda jutilizza parti mill-istess art.

Jgħidu għalhekk l-istess konvenuti (atturi rikonvenzjonati) għaliex ma għandhiex din il-Qorti tiddeċiedi illi l-art kollha indikata fil-kuntratt Dok G kif mixtrija mill-esponent għandu titolu validu għaliha l-esponent ad esklużjoni tal-pretensjoni tal-konvenuti Young, Gauci u Grech;

Bl-ispejjeż.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa ta' Joseph Gialanze u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eċċezzjonijiet tal-atturi għall-kontro-talba tal-konvenut ippreżentata fid-29 ta' Novembru 2002 fejn eċċepew:

Illi primarjament, mhuwiex korrett illi Joseph Gialanze huwa l-proprjetarju tal-intier tal-*plots* f'Cospicua denominanti ta' San Ġwann t'Għuxa, u dan kif jirriżulta mill-kuntratt stess anness mal-kontro-talba, document mmarkat G;

Illi mingħajr preġudizzju għal fuq espost l-atturi, huma proprjetarji assoluti, *stante* suċċessuri ta' ommhom Theresa Young nee' Rizzo ta' parti mill-art f'Cospicua denominati ta' San Ġwann t'Għuxa, skont kuntratt ta' xiri li l-istess Theresa Young għamlet fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea, datat 25 ta' Ġunju tal-elf, disa' mija u ħamsa u sittin (1965).

Illi għar-raġunijiet fuq esposti l-aħwa Young sfaw depravati mill-pussess tal-proprjeta' tagħhom u għalhekk inħasset il-ħtieġa li ssir il-kawża ta' spoll kontra l-istess Gialanze.

Salv eċċezzjonijiet oħra.

Rat l-atti tal-kawża;

Semgħet il-provi;

Rat is-sentenza tagħha tad-9 ta' Frar 2004 li permezz tagħha l-Qorti laqgħet it-talbiet attriċi;

Rat illi l-konvenut irripristina l-pussess lill-atturi;

Semgħet il-provi u rat l-affidavits dwar il-kontro-talba;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tad-29 ta' Mejju 2013 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakolta' li l-partijiet jippreżentaw noti ta' sottomissjonijiet;

Rat l-istess noti ta' sottomissjonijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-konvenut qed jitlob dikjarazzjoni li l-art in kwistjoni hija tiegħu b'risposta għall-kawża ta' spoll intavolata mill-atturi. L-atturi da parti tagħhom qed jirreklamaw illi l-art hija tagħhom billi wirtuha mingħand ommhom Theresa Young li kienet xtratha fl-1965. Għalhekk 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 Ġużeppi Borg"**. F'dik il-kawża 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 ta' Ottubru 2001 li fiha ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente fejn** 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 il-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 jaghmel 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 ukoll **"Fenech vs Debono"** deċiża mill-Prim' Awla fl-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. Dan japplika fil-kawża odjerna billi l-atturi qed jeċċepixxu li għandhom titolu.

Illi kif infatti intqal fis-sentenza riportata fil-**Volum XLVI.II.619** fl-ismijiet **"Abela vs Zammit"**:

"… jekk l-istess ċitat jagħzel 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 ta' Ottubru 2003).

Illi l-atturi esebew il-kuntratt relattiv li permezz tiegħu ommhom akkwistat il-proprjeta' in kwistjoni. Fil-kuntratt (a fol 228) il-kompratriċi xtrat it-terran u garaxx u *"bicca art wara l-istess terran u wara garage ieħor proprjeta' ta' Rosanna Caruana tal-kejl ta' circa 60 qasba kwadra"*. Xehdu wkoll Antoinette Grech, Godwin Young u żewġ l-

attriċi Gauci (issa defunta) li qalu li l-art dejjem ikkunsidrawha estensjoni tad-dar ta' omm l-atturi.

Illi da parti tiegħu l-konvenut eżebixxa l-kuntratti tal-4 ta' Novembru u tal-11 ta' Settembru 1992 li permezz tiegħu huwa akkwista mingħand il-Prokuratur Legali George Scicluna; fl-ewwel wieħed l-art hija fost affarijiet oħra deskritta bħala li *"tmiss mal-bitħa tat-terran beni tal-familja Young".* Il-konvenut ippreżenta l-affidavit fejn spjega li kien meta beda jipprepara li jagħmel il-pedamenti li l-atturi waqqfuh milli jkompli jaħdem permezz ta' mandat ta' inibizzjoni. Il-venditur f'dak il-kuntratt kien akkwista b'titolu ta' diviżjoni fl-1990. Il-konvenut mal-kuntratti eżebixxa ukoll pjanti li jsostnu t-tesi tiegħu.

Illi l-Qorti wara li eżaminat fid-dettall dawn id-dokumenti hija konvinta li kemm Tessie Young fl-1965, u kemm il-konvenut, fl-1992, kienu qed jakkwistaw (parzjalment) parti mill-istess proprjeta'; infatti l-konvenut akkwista l-art tmiss mal-bitħa tat-terran li akkwistat omm l-atturi fl-1965, filwaqt li da parti tagħha hija kienet akkwistat l-art wara t-terran u wara garaxx ieħor; il-bitħa kienet naturalment parti mit-terran għaliex kienet magħluqa u allura ma kienx ikun hemm lok ta' deskrizzjoni ulterjuri kieku l-istess Young ma kienitx qed takkwista ukoll l-art in kwistjoni.

Illi għalhekk kien jibbasta li tippossjedi l-proprjeta' għal għaxar snin mingħajr interruzzjoni għaliex l-artikolu 2149 tal-Kodiċi Ċivili jgħid li:

"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi l-ħaġa immobbli għal żmien għaxar snin, jakkwista l-propjeta' tagħha."

Illi ma hemmx dubju ghall-Qorti li l-familja Young kollha ippossediet il-proprjeta' għal dawn is-snin kollha *'animo domini'* u anke in bona fede. Anke jekk dan l-argument mhux aċċettat, l-atturi jistgħu jgawdu minn dak li jgħid l-artikolu **2143** tal-Kapitlu 16, u ċjoe' illi:

"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena u ebda oppożizzjoni għall-

preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

Illi fuq dan ir-rigward huwa mgħallem illi:

"…min jallega l-użukapjoni triġenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hijiex eskluża bil-fatt li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku u mhux ekwivoku." (**Volum XXV P I p. 105**)

Illi fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **"Dr. Carmel Apap Bologna vs Emanuel Sammut"** (deċiża fit-28 ta' Marzu 2003) ġie wkoll spjegat:

"… illi huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-fini tal-preskrizzjoni akkwistiva in kwantu min ma għandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien għax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili: 'Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħha ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom innifishom, bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-usufruttwarji u ġeneralment dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom innifishom'. Jinsab imbagħad spjegat li l-elementi tal-pussess huma tnejn – dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi id-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus, corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed ikollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja." (**"Carmelo Caruana vs Orsla Vella"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili fit-13 ta' Marzu 1953; u **"Victor Chetcuti vs Michael Xerri"**, deċiża mill-Qorti tal-Appell Ċivili, fil-31 ta' Mejju 1996).

Illi f'dan il-każ il-Qorti jidhrilha illi l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom suffiċjentement biex jirrespinġu t-talbiet tal-konvenut.

DEĊIŻJONI
Għal dawn il-motivi, il-Qorti tilqa’ l-eċċezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonanti u tiċħad it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut magħmula fil-kontro-talba mressqa minnu.

L-ispejjeż ikunu a kariku tal-konvenut.

Moqrija.

< Sentenza Finali >

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