

-azzjoni t' accertament-



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 16 ta' Diċembru 2021.

Rikors Nru. 734/2019 GM

Francis Teuma [K.I. 42945(G)]

VS

Christian Holland [K.I. 197361M]

Stephanie Grech [K.I. 439868M]

Margaret Mallan [K.I. 337642M]

u Mario Grech [K.I. 592962M] għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat ta' Francis Teuma li permezz tiegħu wara li ppremetta illi :

Ċertu Jack Grima kellu kwint sehem mill-proprjeta', ossia 'town house' li ġġib l-indirizz 28, Triq Xandru Bormla, u permezz ta' kuntratt tan-nutar Joseph Sciberras tal-20 ta' Diċembru 1960 huwa xtara l-erba' kwinti l-oħra biex b'hekk sar padrun assolut tal-istess dar. Huwa beda jikri dan il-fond lil ċerti Karmenu u Assunta Cachia sa ma miet Karmenu Cachia fl-20 ta' Marzu 1981.

Jack Grima miet intestat fil-5 ta' April 1967 u wirtuh uliedu Maria Grima, Matthew Grima u Rita mart Gerard Vassallo. Maria Grima mietet xebba u intestata fid-29 ta' Awwissu 1967 u sehemha waqa' ħutha. Rita Vassallo kienet kompliet tiġbor il-kera ta' dan il-fond.

Matthew Grima miet ġuvni fit-22 ta' Jannar 1981 u b'testment ippubblikat min-Nutar Joseph Brincat tas-6 ta' Settembru 1971, huwa ħalla b'ħala eredi, u għalhekk sehemu minn din id-dar, lil ulied oħtu Rita Vassallo, li huma Alfred Vassallo, Maria Lourdes mart Joseph Camilleri, Maria Stella mart Carmelo Scicluna, Josephine mart Joseph Mizzi u Emanuel Vassallo.

Imbagħad fl-1982 l-imsemmija Rita Vassallo bdiet tikri dan il-fond numru 28 Triq Xandru Bormla lil ċerta Robbie nee Peet li kienet miżżewġa lil Charles Camilleri, u lil binha William Camilleri.

Rita Vassallo mietet fil-5 ta' Novembru 1999 u b' żewġ testmenti (wieħed ippubblikat min-Nutar Carmelo Lia fis-16 ta' Mejju 1980 u l-ieħor ippubblikat min-Nutar Joseph Lia fis-6 t'Ottubru 1983) hija ħalliet eredi tagħha lill-istess sitt uliedha msemmijin hawn fuq, biex b'hekk l-imsemmija 6 uliedha, aħwa Vassallo saru l-propjetarji assoluti tal-fond mertu ta' din il-kawża.

Għall-ħabta tal-1994, l-inkwilini Camilleri ħargu, u xi żmien wara ħadha b'kiri ċertu Jean Paul Mifsud li kien jaħdem għal YMCA. Meta dan ra li ma kellux b'żonn iktar dan il-fond, huwa laqqa' lill-attur, Francis Teuma, ma' wieħed mis-sidien, Manwel Vassallo, biex iħajru jixtriha.

Manwel Vassallo kien mar fuq il-post mal-attur, u fil-waqt li qallu li kien ilu fil-familja żmien twil u kien ilu żmien twil mikri, urih li dan kien jikkonsisti kamra u toilet b'shower taħt it-taraġ u bieb li jagħti għal biċċa tal-fond numru 29, pero' bid-dritt li minn go dik il-biċċa jmur iġib l-ilma minn bir li kien hemm; it-taraġ iwassal għall-ewwel sular fejn hemm kamra tas-sodda bl-alkova, u mbagħad hemm garigor li jitla' għat-tieni sular fejn hemm żewġt ikmamar kbar, u l-istess garigor ikompli tiela' għal fuq il-bejt li jiġi fuq it-turretta u fuq iż-żewġt ikmamar.

Wara xi żmien, l-attur bieġh dan il-fond li Clayon Chircop, u mbagħad il-konvenut Mario Grech beda jiġi jgħid lill-attur u lil dan Chircop li ż-żewġt ikmamar fit-tieni sular, il-garigor u l-bejt ta' fuqhom jappartjenu lilu. Huwa

tant kien dam jivvessahom, li Clayton Chircop fetaħlu kawża ta' Jattanza (Ċitazzjoni numru 1194/2010MC) li giet deċiża fl-20 ta' Marzu 2012 (u mhux appellata) fejn Mario Grech gie ordnat iressaq il-pretensjonijiet tiegħu fuq dawn l-ambjenti fi żmien tletin jum mid-data tas-sentenza. Kien imbagħad biss fit-3 ta' Mejju 2012 li Mario Grech u martu (separata minnu) fethu kawża biex jottjenu dikjarazzjoni li l-imsemmija żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja jappartjenu lill-intimata Stephanie Grech - Rikors Ġuramentat numru 401/2012 JA.

Fil-pendenza ta' dik il-kawża, il-konjuġi Grech talbu flus minn għand l-attur biex huma jieqfu javvanzaw- il-pretensjonijiet tagħhom kif dedotti f'dik il-kawża, u l-attur aċċetta li biex jingħalqu l-kwistjonijiet, huwa itihom kumpens ta' €9,000. Dan il-ftehim sar bi skrittura privata quddiem in-nutar Victor Bisazza, u gie ppreżentat fl-atti ta' dik il-kawża. Il-Qorti għaddiet għas-sentenza datata 24 ta' Ġunju 2015 fejn astjeniet milli tiddeċiedi fuq il-mertu stante li l-partijiet kienu fteħmu, u ċioe' li l-konjuġi Grech ma jibqgħux jivvantaw drittijiet fuq iż-żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrapposti għall-fond 28 Triq Xandru Bormla.

Il-konjuġi Grech kienu kuntenti b'din is-sentenza, u ma appellawx. Pero` wara li għadda xi żmien u l-esponent mar biex iħallashom €2000 bħala l-bilanċ fuq id-€9.000 imsemmija, dawn irrifjutawhom billi ressqu pretensjoni ġdida u ċioe` li l-esponent jagħlaq permanentement iż-żewġt itwieqi tal-imsemmija żewġt ikmamar li jagħtu għal fuq il-bitha tagħhom (tal-konjuġi Grech). Fuq dan ma kienx hemm qbil u peress li baqgħu jirrifjutaw il-ħlas, l-esponent poġġihom il-Qorti permezz ta' ċedola numru 2472/16.

Sussegwentement il-konjuġi Grech twebblu li jannullaw l-iskrittura li saret quddiem in-nutar Bisazza (Rikors Ġuramentat numru 195/2017SM) a bażi tal-Artikolu 1719 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jirrikjedi li transazzjoni li tkun tirrigwarda hwejjeġ immobbli trid issir permezz ta' att pubbliku. B'sentenza tat-13 ta' Novembru 2018, din il-Qorti annullat dik l-iskrittura privata u ordnat lill-konjuġi Grech iħallsu lura lill-esponent il-flus li kien tahom.

Fil-waqt li l-konjuġi Grech kienu marbuta jifthu azzjoni ta' *actio rei vindicatoria* fi żmien stipulat, u huma daħħlu l-kawża f'dan is-sens Rikors Ġuramentat 401/2021JA hawn fuq msemmi, f'dik il-kawża l-Qorti ma laqgħetx it-talba tagħhom hemmhekk biex jiġi dikjarat li "l-fond ossia kerrejja numru 29, bl-arja libera u relattiva tiegħu fi Triq Xandru, Bormla, flimkien maż-żewġt ikmamar sovrastanti l-istess proprjeta' nkluz l-arja libera u relattiva tagħhom, jappartjenu fi proprjeta' assoluta lill-attriċi Stephanie Grech mart Mario Grech." Minkejja dan, il-konjuġi Grech flimkien ma' Margaret Mallan (omm Stephanie Grech) b'mod frawdolenti marru jbiegħu l-imsemmija żewġt ikmamar bil-garigor tagħhom, bejt u arja

sovrastanti lil Christian Holland, u dan permezz ta' att pubbliku tan-nutar Dottor Pierre Cassar tas-7¹ ta' Marzu 2019. Aghar minn hekk, Stephanie Grech f' isimha proprju u f'isem ommha Margaret Mallan (bħala vendituri) iddikjarat fuq l-istess kuntratt (klawsola ii) li "Il-Venditur mhux a konoxxenza ta' xi fatt u jew ċirkostanza li għandha mnejn tagħti lok għal xi kawża."

In kwantu *fruas omnia corrumpit*, dan il-kuntratt tas-7² ta' Marzu 2019 għandu jiġi dikjarat null għall-finijiet u effetti kollha tal-ligi.

L-intimati ma kellhomx jedd jibqgħu iressqu pretesjoni ta' proprjeta` fuq l-ambjenti konsistenti f'żewt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrastanti, sovraposti għall-fondi numri 28 u 29, imma konnessi mal-fond numru 28 biss, fi Triq Xandru Bormla.

Dawn l-ambjenti kienu ilhom jiffurmaw parti mill-fond numru 28 fi Triq Xandru Bormla għal aktar minn 30 sena, u l-pussessuri tagħhom dejjem zammewhom *uti dominus*, flimkien mal-użu tat-twieqi relattivi.

Talab lil din il-Qorti sabiex tiddikjara illi:

- (1) Il-kuntratt tas-7³ ta' Marzu 2019 fl-atti tan-nutar Dottor Piere Cassar bejn il-konvenuti Grech, Mallan u Holland ma jiswiex, huwa null u ma għandu ebda effett fil-ligi.
- (2) L-ambjenti konsistenti f'żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrastanti, sovraposti għall-fondi numri 28 u 29, imma konnessi mal-fond numru 28 biss, fi Triq Xandru Bormla jappartjenu esklussivament lill-attur, fi kwalunkwe każ anke bl-opera tal-preskrizzjonijiet akwiżittivi tal-10 u tat-30 sena.
- (3) It-twieqi tal-istess żewġt ikmamar indikati fit-tieni talba għandhom dritt ta' servitu` fuq il-fond servjenti numru 29 Triq Xandru Bormla, billi jharsu fuq il-bitħa ta' taħthom u dan anke bl-opera tal-preskrizzjoni tat-30 sena.

Rat ir-Risposta Maħlufa tal-konvenuti li permezz tagħha eċċepew illi l-attur mhux :

¹ Numru mibdul minn 17 għal 7 b' digriet tal-15 ta' Marzu 2022

² Numru mibdul minn 17 għal 7 b' digriet tal-15 ta' Marzu 2022

³ Numru mibdul minn 17 għal 7 b' digriet tal-15 ta' Marzu 2022

1. Sid tal-proprjeta' immobbli ossia l-ambjenti konsistenti f'żewġt ikmamar, garigor, bejt, u arja sovrastanti, ilkoll sovrapporti għall-fondi numru 28 u 29 fi Triq Xandru, Bormla, iżda konnessi mal-fond bin-numru 28 biss, u lanqas ma għandu proprjeta' li tgawdi xi jedd ta' servitu' fuq xi proprjeta' tal-eċċipjenti.
2. Parti fil-kuntratt tas-7 ta' Marzu 2019 in atti Nutar Pubbliku Pierre Cassar, u kwindi m'għandux hteġa u lanqas jedd jitlob in-nullita' tiegħu, u għalhekk l-ewwel talba hija superfluwa.

Rat l-atti tal-kawża.

Qrat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Semgħet it-trattazzjoni bil-fomm tal-avukati tal-partijiet.

Ikkunsidrat:

Natura tal-azzjoni tal-attur:

Qabel kull kunsiderazzjoni oħra, huwa opportun li jiġi stabbilit x'tip t'azzjoni qiegħed iressaq l-attur, anke għaliex dan jimpingi fuq ix-xorta u l-livell ta' provi meħtieġa biex ikunu jistgħu jiġu kkunsidrati t-talbiet tiegħu.

Kuntrarjament għal dak sottomess mill-konvenuti, din mhix azzjoni rivendikatorja. Fl-azzjoni rivendikatorja, l-attur jitlob lill-Qorti li ttiħ lura l-pussess tal-ħaġa li jgħid li hi tiegħu, u li tkun fil-pussess ta' haddieħor⁴. Fil-każ preżenti, dan mhuwiex il-każ, għaliex il-pussess qiegħed f'idejn l-attur stess.

⁴ Ara per eżempju *Copperstone v Grech* 14.12.1951 – mogħtija minn din il-Qorti ppreseduta mill-Onor. Imħallef Caruana Colombo; *Emanuel Micallef v Carmelo Farrugia* 24.10.2011 - mogħtija minn din il-Qorti ppreseduta mill-Onor. Imħallef Joseph Zammit McKeon : sar appell mill-konvenuti u appell inċidentali mill-atturi. L-appell ġie ddikjarat deżert u l-appell inċidentali irritwali u null b'sentenza tal-15.12.2015.

Azzjoni bħal din tissejjaħ **azzjoni t'acċertament**. Tant li t-talbiet huma kollha biex isiru dikjarazzjonijiet mill-Qorti, u xejn iżjed.

L-attur fl-azzjoni t'acċertament huwa meħlus milli jipprova t-trasferimenti tal-proprjeta` sa għeluq iż-żmien meħtieġ għall-użukapjoni, meħtieġa fl-azzjoni rivendikatorja u msejjaħ l-prova dijabolika minħabba d-diffikulta` biex tiġi ppruvata. Dan għaliex l-iskop tal-azzjoni t'acċertament mhuwiex li jitbiddel stat ta' fatt, imma biss li jitneħħa l-istat t'incertezza dwar il-legittimita` tas-setgħa *de facto* fuq il-ħaġa li tkun qiegħda diga` fil-pussess tiegħu. Fi kliem ieħor issir kontra min ipogġi fid-dubbru l-korrispondenza bejn l-istat ta' fatt u r-realta` ġuridika. Skont il-ġurisprudenza maġġoritarja fl-Italja, f'azzjoni ta' semplici acċertament ikun biżżejjed li l-attur jipprova t-titlu tal-akkwist tiegħu⁵ - anke jekk ikun wieħed derivattiv u mhux originali. Min-naħa l-oħra hemm minoranza ta' sentenzi li xorta waħda jirrikjed u l-prova sħiħa: Skont **Cian & Trabucchi**⁶:

Secondo parte della giurisprudenza l'onere probatorio si presenta in forma attenuata per l'attore che proponga una domanda di mero accertamento della proprietà e abbia già il possesso della cosa (C 00/7894, C05/7777 si accontenta della prova della rivendicazione dell'acquisto): richiedono invece la stessa prova della rivendicazione (C 17/1210 e C 00/696. Se la negazione o la contestazione del diritto del proprietario abbia arrecato danno a costui, la sentenza di accertamento può contenere anche la condanna al risarcimento o essere titolo per ottenerlo in separato giudizio (Pescatore- Greco-Albano, 521)

Ġie ritenut minn din il-Qorti diversament ippreseduta illi proprju għaliex l-azzjoni ma tkunx ir-rivendikatorja, ma tkunx meħtieġa l-prova dijabolika u, għalkemm il-piż tal-prova jibqa' xorta waħda fuq l-attur, il-livell ta' prova li l-

⁵ Renato Clarizia, Proprietà e Diritti Reali, Omnia Trattati Giuridici (2016) – Capitolo XXVI miktub minn Gino Terzago, a cura di Patrizia Terzago u Daniela Pampiglione, paġna 728. Ara sentenza tal-Qorti tal-Kassazzjoni Taljana 24.02.2004 n. 3648 u oħrajn iċċitati minn Paolo Cendon, Il Diritto Privato nella Giurisprudenza, Proprietà e Diritti Reali Vol III, paġni 159 sa 164 (pubblikazzjoni tat-2012)

⁶ Giorgio Cian – Commentario Breve al Codice Civile 13 ed. (pubblikat 2018) - paġna 959

Qorti tiddeciedi fuqu jkun is-sempliċi bilanċ ta' probabilitajiet⁷. **Bianchi**⁸, awtur tas-seklu dsatax, huwa wkoll tal-istess fehma:

Nella stessa sentenza troviamo però ripetuta un'osservazione già fatta altra volta dalla Corte Suprema Torinese, e che ci sembra esatta ed opportuna; cioè che, qualora non si tratti di vera e propria azione rivendicatoria, ma di azione in dichiarazione di proprietà, contro-vertendosi a quale fra i due litiganti appartenga una cosa che non sia in possesso del convenuto, in tal caso si faccia luogo – com'è detto nella sentenza – “a tener conto delle presunzioni per determinare fra i due pretesi proprietari la prevalenza delle prove vicendevolmente addotte a dimostrazione della medesima, sia per titoli che per possesso legittimo trentenario „, o in altri termini, che quando sorga comunque in giudizio una questione di proprietà, senz'altro che si tratti di vera e propria rivendicazione, perché della cosa controversa non sia possessore o detentore il convenuto, sia da risolversi la contestazione, non già colla rigorosa applicazione dei principii : “ Actori incumbit onus probandi - Reus in excipiendo fit actor - Actore non probante, reus absolvitur „, ma determinandosi a seconda della preponderanza che sia da attribuirsi alle prove somministrate da una delle parti contendenti, in confronto con quelle prodotte dall'altra (1). Allora infatti diviene questa una necessità imprescindibile, non potendo l'autorità giudiziaria, investita della controversia, esimersi dal risolverla dichiarando a quale dei due litiganti appartenga la proprietà che si contrastano fra loro; mentre quando si tratta di vera e propria azione rivendicatoria, il mezzo di risoluzione vi è sempre nell'assolvere il convenuto dalla domanda dell'attore, qualora quest'ultimo non ne abbia pienamente giustificato il fondamento; e d'altronde è manifestamente giusto che chi possiede o detiene una cosa non venga costretto a renderla a chi la reclama, se non quando costui abbia pienamente provato di avere veramente quella qualità di proprietario, che sola gliene può dare il diritto.

Hija l-fehma ta' din il-Qorti li dan l-ahħar orjentament huwa iktar raġonevoli. Min-naħa l-waħda, jehles mill-piż enormi tal-prova diabolika f'kawżi ta' sempliċi

⁷ Micallef v Farrugia, hawn fuq iċċitata.

⁸ Francesco Saverio Bianchi, Corso di Codice Civile Italiano, Dei Beni, Della Proprietà e Della Comunione, Vol 9 Part II paġni 100-101 (pubblikazzjoni tal-1898)

aċċertament u min-naħa l-oħra għalkemm jippermetti lill-Qorti fil-każi kongruwi li tistrieħ fuq titlu tal-attur, anke jekk derivattiv, min-naħa l-oħra tħalliha libera li ma tqisx dan it-titlu bħala prova suffiċjenti kemm-il darba l-konvenut iġib titlu pozjuri għalih.

Kuntratti:

Provenjenza tal-post tal-attur:

22.08.1927: Emmanuele Grima kiseb il-post permezz ta' kuntratt ta' qasma.

28.09.1932: Carmelo Grima xtara l-post mingħand Emmanuele Grima.

20.12.1960: Jack Grima li kellu 1/5 xtara l-kumpliment tal-ishma (kuntratt mhux esibit).

05.04.1967 Jack Grima miet intestat. Wirtuh uliedu Maria, Matthew u Rita Vassallo.

29.08.1967 Maria mietet intestata; sehemha waqa' fuq hutha.

22.01.1981: Matthew miet ġuvni. B'testment ħalla eredi lil ulied Rita.

05.11.1999: Rita mietet u ħalliet eredi lil uliedha li għalhekk saru sidien tal-post kollu.

07.09.2006: l-attur xtara l-post mingħand ulied Rita.

11.08.2009: l-attur biegh il-post lil Clayton Chircop.

20.03.2015: il-bejgh ma' Chircop ġie rexiss.

Provenjenza tal-post numru 29 Triq Alessandru, tal-konvenuta Stephanie Grech

Il-konvenuti esebew għadd ta' kuntratti li jitraċċjaw il-provenjenza tal-fond numru 29. L-eqdem kuntratt minnhom esibit huwa dak tal-11.12.1946 li permezz tiegħu ċertu Salvatore Micallef biegh lil Saviour Gili:

“il-kerreja u l-mezzanin tahtu li qeghdin Bormla, Cospicua Alexander Street drabi ohra Strada Alessandro numri disa u ghoxrin u tletin liberu u frank bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tagħhom”.

12.09.1979: Saviour Gili biegh lil Paul Genovese l-kerreja 29 “libera u franka minn kull cens u piż ieħor, bid-drittijiet u pertinenzi...(linja mhix riprodotta fil-kopja esibita) fl-istat strutturali attwali tagħhom u bl-arja libera tal-istess kerreja”.

19.09.1979⁹: Paul Genovese biegh lil Nazzareno Abela l-kerreja 29 “libera u franka bl-arja libera tagħha”.

05.08.1985¹⁰: Nazzareno Abela biegh lil John Vassallo l-fond 29 “libera u franka bl-arja libera fuqha”.

24.03.87: John Vassallo biegh lil Michael Vella “l-fond (kerreja) f’Bormla fi Triq Alexander numru disgha u ghoxrin (29) liberu u frank minn kull cens, piż jew servitu”.

Michael Vella ħalla lil bintu Stephanie mart Mario Grech unika werrieta universali tiegħu b’testment tad-9 ta’ Jannar 2003¹¹.

Interpretazzjoni tal-kuntratti:

L-attur xtara l-post 28 Alexander Street, Bormla permezz ta’ kuntratt tas-7 ta’ Settembru 2006. Fil-kuntratt ingħatat din id-deskrizzjoni tal-post:

“Il-fond bin-numru tmienja u ghoxrin (28) Alexander Street, Bormla, liema fond igawdi is-servitu` ta’ twieqi fuq beni vicini in parti sovrappost u in parti sottopost għal beni ta’ terzi, bid-drittijiet gustijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu”.

Fl-istess att, jingħad illi dan il-fond kien originarjament inkiseb minn Carmelo Grima b’kuntratt tat-28 ta’ Settembru 1932 u eventwalment intiret mill-bejjiegha.

⁹ Fol 202

¹⁰ Fol 199

¹¹ Fol 193

l-attur ma prezentax il-kuntratt tas-sena 1932. Pero' gie esebit mill-konvenuti. Minn dan il-kuntratt, jirrizulta li Carmelo Grima xtara minghand Emanuele Grima "il mezzanino in Cospicua Strada Alessandro numero ventotto gia' numero venticinque altrevoltre numero ventisei, (2)~~avente la camera superiore sottoposto ad altri beni ed i terrazzi sopra questi altri beni, ed una finestra prospiciente sul cortile di beni altrui, ed avendo pure una porta che da sul detto cortile stessi altri beni, di serversi dell'acqua in detto cortile e di versare acqua nello stesso cortile,~~ da tutt'altro libero e franco. Il detto stabile si vende come descritto al paragrafo quarto della relazione dell'Architetto ed Ingegniere Civile Giuseppe Mallia Milanese inserita dietro l'atto di divisione sucitato del Notaio Cauchi il 22 Agosto 1927 e comprende: (2)*Hawnhekk hawn postilla li tghid: "Le diciasette parole interlineate sono cancellate e le seguenti si sono sostituite: comodita` e le servitu` infra descritte"* (3)*Hawnhekk hawn postilla ohra li tghid: "le trentasei parole interlineate sono cancellate"* (4)*Hawnhekk hawn postilla ohra (inserita fil-qiegh tal-pagna numerata 2504 ta' dan il-kuntratt).*

"stanza con porta per la strada e finestra in alto per altri beni; scale pel piano superiore; sottoscala con porta per beni vicini dai quali beni questo stabile ha il diritto di prendere acqua: gabinetto con cesso e finestra per detti beni vicini,' Il piano superiore comprende sala con balcone per la strada ed alcove; queste comoditit sono in parte sovrapposte ad altri beni; il tutto e` sottoposto a beni vicini; scala a lumaca sul gabinetto da esso con finestretta per beni vicini conducente al terrazzo di tre comodita` di beni sovvrapposti a questo stabile le cui acque vanno in altri fondi; dalle scale a lumaca passa un condotto di acqua di ai altri beni".

Fil-kuntratt pubblikat min-Nutar Carmelo Farrugia tat-28 ta' Settembru 1932 jinghad ukoll illi l-venditur Emmanuele Grima kiseb din il-proprjeta` minn kuntratt ta' divizjoni ricevut min-Nutar Pubbliku Salvatore Cauchi tat-22 t'Awwissu 1927. Naturalment, l-attur lanqas dan il-kuntratt ma esebixxa. Pero`

gie esebit mill-konvenuti. Minnu jirriżulta li d-deskrizzjoni riprodotta fil-kuntratt tal-1932 giet meħuda proprju mid-deskrizzjoni magħmula mill-Perit inkarigat f'dik l-epoka.

Ma hemm l-ebda indikazzjoni fid-deskrizzjoni fil-kuntratt 'originali' tal-fond numru 29 li dan kien sovrappost għal kollox jew in parti għall-post numru 28. Huwa minnu li fid-deskrizzjoni originali tal-fond numru 28 hemm indikat li hu soġġett għal beni ta' terzi, iżda m'hemm l-ebda indikazzjoni li r-riferenza hija għall-fond numru 29 u mhux għal xi fond kontingwu ieħor. Il-fond 29 mhux l-uniku fond li jmiss mal-fond 28. Lanqas hemm l-içken indikazzjoni li l-ambjenti tat-tielet sular tal-fond 28 kienu xi darba għallinqas fiżikament jiffurmaw parti mill-fond 29. Għalhekk il-konvenuti ma rnexxilhomx juru li qatt kellhom titlu fuq l-ambjenti in kontestazzjoni tal-fond 28.

Il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni tal-konvenuti li l-ambjenti tat-tielet sular in kontestazzjoni ma setgħux jigu akkwistati bil-pussess in bwona fede t'għaxar snin billi l-kuntratt 'originali' tan-1932 – li ssir riferenza għalih fil-kuntratt tal-akkwist mill-attur u għalhekk huwa prezunt li kellu jkun jaf x'fih, anke jekk fil-fatt l-attur ma kienx ra l-kuntratt – jeskludi dawn l-ambjenti.

Twieqi:

M'hemmx dubju li s-servitujiet indikati fit-tielet talba jirriżultaw mill-kuntratt tal-1932.

Pussess:

Jack Grima beda jikri l-post lil çerti Karmenu u Assunta Cachia sa ma miet Karmenu fl-20.03.1981. Mary Zarb, bint il-konjuġi Cachia, xehdet bil-mezz tal-

affidavit tas-27 ta' Jannar 2010¹² li l-ġenituri kienu joqgħodu fil-post bejn 1961 u 1981; li kienet tmur hemm regolarment u li l-ambjenti in kontestazzjoni kienu jiffurmaw parti mill-fond mikri. Mietet fl-1 t'Ottubru 2012¹³.

Fl-1982 Rita Vassallo bdiet tikrieh lil ċerta Robbie nee` Peet, mart Charles Camilleri, u lil binha William Camilleri. L-inkwilini Camilleri ħargu għall-ħabta tal-1994. William, li għex fil-fond flimkien mal-ġenituri bejn 1982 u 1994 ikkonferma l-istess ħaġa permezz t'affidavit tad-9 ta' Settembru 2010.¹⁴ Ġie kontro-eżaminat.¹⁵

L-aħħar inkwilin kien ċertu Jean Paul Mifsud.

Jean Paul Mifsud u Manwel Vassallo urew il-post lill-attur sabiex iħajruh jixtrih. Urewh li jikkonsisti f'dawn l-ambjenti:

L-ewwel sular: Kamra u toilet b'shower taht it-taraġ. Bieb li jagħti għall-bitha tal-fond numru 29 bid-dritt li jġib l-ilma minn bir f'dik il-bitha. Taraġ iwassal għall-ewwel sular.

It-tieni sular: kamra tas-sodda bl-alkova. Garigor li jitla' għat-tielet sular.

It-tielet sular: żewġt ikmamar kbar. L-istess garigor ikompli tiela' għal fuq il-bejt li jġi fuq it-turretta u fuq iż-żewġt ikmamar.

Is-sensar, Joseph Paul Pisani, xehed b'affidavit tal-19 t'Ottubru 2010 li wkoll intwera l-post konsistenti fi tliet sulari mill-istess inkwilin Jean Paul Mifsud¹⁶.

Alfred Sultana xehed b'affidavit tal-1 t'Ottubru 2018 li kien meta kien żgħir (twieled 1940) kien joqgħod fis-sular ta' fuq tal-fond 29, u li fl-intrata bejn il-

¹² fol 104

¹³ fol 182

¹⁴ fol 105

¹⁵ fol 179G

¹⁶ fol 106

fondi 28 u 29 kien hemm bieb tal-injam li kien jinżamm miftuh tul il-ġurnata u kien jingħalaq biss billejl.¹⁷ Gie¹⁸kontro-eżaminat.

Paul Genovese, li fil-1979 kien sid tal-fond 29 ikkonferma b'affidavit tal-31 ta' Jannar 2014 li l-ambjenti mertu tal-kawża ma kinux jiffurmaw parti mill-fond 29 u ma kinux jinfdu ma' xulxin.¹⁹ Miet fil-15 t'Awwissu 2016²⁰

L-attur qabbaad konsekuttivament żewġ periti li t-tnejn qalulu li l-ambjenti in kwistjoni kienu dejjem jiffurmaw parti mill-fond 28. Il-Perit Joseph Borg Grech ikkonferma bil-ġurament.

Dawn ix-xhieda kollha juru li kien hemm pussess *uti dominus* ta' ferm iktar minn tletin sena. Il-konvenuti, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jilmentaw li “bosta minn dawn il-persuni kienu wkoll mejta meta ġiet esibita d-dikjarazzjoni tagħhom, bil-konsegwenza li l-konvenuti ġew prekluzi mill-opportunita` tal-kontro-eżami”²¹. Il-konvenuti m'ogġezzjonawx għall-produzzjoni ta' din ix-xhieda waqt l-istadju tal-ġbir tal-provi. Uħud (u mhux “bosta”) minnhom kienu mejta meta ġie pprezentat l-affidavit tagħhom iżda oħrajn ġie pprezentat l-affidavit tagħhom waqt is-smiġħ tal-kawża u mietu qabel ma sarilhom il-kontro-eżami. Kif inhu magħruf, normalment – salv meta jkun hemm xi diffikultajiet partikolari - il-kontro-eżami suppost isir hekk kif jispicċa l-eżami. Jekk dan ma jsirx, allura n-nuqqas ta' opportunita` li jsirilhom il-kontro-eżami minħabba d-deċess tagħhom ikun a riskju ta' min ikun irid jagħmel il-kontro-eżami u ta' ħadd iktar. Kien hemm ukoll xhieda li sarilhom il-kontro-eżami. Il-Qorti lanqas tista' taqbel li x-xhieda tal-persuni li kienu inkwilini ma tgħoddx għaliex dawn ma kinux jippossjedu bħala sidien. Ix-xhieda tagħhom turi li l-ambjenti in kwistjoni kienu jiffurmaw parti mill-kirja li saret mis-sid u allura appuntu permezz tal-kirja

¹⁷ fol 108

¹⁸ fol 179A

¹⁹ fol 107

²⁰ fol 181

²¹ fol 326

kien qiegħed jeżerċita dritt ta' sid għaliex mhux prezunt li wieħed jikri haġa li ma jippretendix li hija tiegħu. L-anqas għandha l-Qorti għalfejn tiddubita l-veracità ta' din ix-xhieda.

Għalhekk jirriżulta li kien hemm akkwist bl-okkupazzjoni trentennali tal-ambjenti in kwistjoni.

Is-servitujiet pretiżi fir-rikors promotur tal-attur, mhux biss ġew eżerċitati għal iktar minn tletin sena, imma wkoll jirriżultaw mill-kuntratt tal-1932.

Rinunzja:

Wara li l-attur bieġh lil Clayton Chircop, Mario Grech beda jallega li sab kuntratti li juru li fil-passat l-ambjenti issa in kontestazzjoni kienu jappartjenu lill-fond 29. Fil-21 ta' Lulju 2010, l-attur iffirma skrittura ma' Mario Grech li fiha stqarr li ż-żewġt ikmamar fit-tielet sular tal-fond 28 jappartjenu lill-fond 29. Wiegħed li jikkumpensa lil Mario Grech tagħhom jew il-kmamar jitniffdu mal-fond 29.

Clayton Chircop fetaħ kawża ta' jattanza kontra Mario Grech. Sussegwentement, fis-sena 2012 Mario Grech u martu minnu legalment isseparata fetħu kawża petitorja kontra Clayton Chircop. Fil-17.04.2014 l-attur (li sadanittant kien diġa' bieġh lil Clayton Chircop iżda ma kienx għadu rrexxinda l-bejgħ miegħu) permezz ta' skrittura redatta min-Nutar Victor Bisazza ftiehem mal-konjuġi Grech li jwaqqfu l-kawża u l-attur jagħtihom €9,000 *ex gratia*. Tahom €7,000 minnhom. Irrifjutaw bilanċ u ma waqqgħux il-kawża. Il-Qorti astjeniet milli tiegħu provvedimenti ulterjuri. Grech fetħu kawża biex jannullaw l-iskrittura ta' transazzjoni. Il-Qorti annullat l-iskrittura u ordnat rifiżjoni tal-flus li iżda Grech naqsu milli jobdu l-ordni tal-Qorti.

Il-konvenuti jsostnu li l-attur irrinunzja għal kull akkwist permezz tal-preskrizzjoni permezz tal-istqarrija tiegħu fl-iskrittura tal-21 ta' Lulju 2010.

Kuntratt jorbot biss lill-partijiet u mhux ukoll lil terzi. L-iskrittura saret ma' Mario Grech li kien qiegħed jippretendi li huwa s-sid tal-post numru 29 meta fil-fatt minn dan il-fond ma kellu xejn. Ir-rinunzja saret favur tiegħu, u mhux ukoll favur terzi. Għalhekk ir-rinunzja fil-konfront tiegħu ma tiswiex fil-konfront tal-veru sidien tal-post. Barra minn hekk, fid-data ta' meta saret l-iskrittura **l-attur ma kienx il-proprjetarju tal-fond numru 28** għaliex huwa kien biegh il-post fit-2009 u l-kuntratt thassar u ha l-post lura fit-2015. Jekk *nemo dat quod non habet* allura min m'għandux oġġett jew dritt ma jistax jirrinunzja għalih. Għalhekk din il-Qorti ma ssibx li l-attur irrinunzja għall-użukapjoni.

Siwi tal-kuntratt tas-7²² ta' Marzu 2019:

Għalkemm bhala prinċipju ġenerali kuntratt jorbot biss il-partijiet li jkunu pparteċipaw fih, jista' jeffettwa lil terzi. Il-kuntratti t'aljenazzjoni, bhall-bejgħ, għandhom bhala oġġett l-akkwist derivattiv, jġifieri akkwist li jippresupponi l'appartenenza anterjuri tad-dritt mill-aljenant. Jekk l-aljenant ma jkollux dritt x'jitrasferixxi, l-akkwist mill-akkwiredent jidhol f'konflitt mal-pożizzjoni tat-terz li jkun il-veru titolari tad-dritt. Dan it-terz ċertament għandu jedd jimpunja kuntratt li fih ikun qiegħed jiġi ddikjarat li proprjeta` tiegħu tkun qiegħdha tiġi trasferita minn haddiehor li ma jkollu l-ebda dritt fuqha. Dan speċjalment meta trattasi ta' bejgħ ta' immobbli li jiġi rreġistrat fir-Registru Pubbliku u eventwalment anke jiġi rreġistrat fir-Registru tal-Artijiet. Għalhekk it-tieni eċċezzjoni mhix legalment korretta.

Decide:

²² Numru mibdul minn 17 għal 7 b'digriet tal-15 ta' Marzu 2022

Għal dawn il-motivi, l-Qorti:

(1) Tiċhad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

(2) Tilqa' in parti t-tieni talba billi tiddikjara li l-ambjenti konsistenti f'żewġt ikmamar, garigor, bejt u arja sovrastanti, sovrapposti għall-fondi numri 28 u 29, imma konnessi mal-fond numru 28 biss, fi Triq Xandru Bormla jappartjenu esklussivament lill-attur, fi kwalunkwe każ anke bl-opera tal-preskrizzjoni akwizittiva ta' tletin (30) sena.

(3) Konsegwentement tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara li l-kuntratt tas-7²³ ta' Marzu 2019 fl-atti tan-nutar Dottor Piere Cassar bejn il-konvenuti Grech, Mallan u Holland ma jiswiex, huwa null u ma għandu ebda effett fil-ligi.

(4) Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara li t-twieqi tal-istess żewġt ikmamar indikati fit-tieni talba għandhom dritt ta' servitu' fuq il-fond servjenti numru 29 Triq Xandru Bormla, billi jharsu fuq il-bitha ta' taħthom u dan anke bl-opera tal-preskrizzjoni tat-30 sena.

Spejjeż a kariku tal-konvenuti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA

²³ Numru mibdul minn 17 għal 7 b'digriet tal-15 ta' Marzu 2022