



PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
IMĦALLEF
ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **1276/2021 (AD)**

PATRICK CASSAR (KI 45563M) U
GERALDINE CASSAR (KI 163563M)

VS

DOLORES SIVE DORIS CEFAL (KI 341644M) U
NATHALIE GRECH CUMBO (KI 3549M)

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Ġunju 2023

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba sabiex jiġi korrett allegat żball fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri bejn Dolores sive Doris Cefai, Nathalie Grech Cumbo, u Patrick Cassar u Geraldine Cassar, publikat in atti tan-Nutar Philip Lanfranco nhar it-tletin (30) ta' Settembru 2010;

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2021, **Patrick u Geraldine Cassar** ippremettew:

a. *Illi r-rikorrenti, bis-sahha tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco datat it-30 ta' Settembru 2010, kienu akkwistaw minghand l-intimati s-segwent i proprjeta`:*

The two fifths (2/5ths) undivided share of the tenement consisting of two rooms, one overlying the other, and forming part of a building bearing number four (4), formerly number fifty seven (57) in alley number two (2), Castro Street, Naxxar, said tenement enjoying in common with the other units in said building the ownership of the entrance, yard and open staircase of the said building, and which upper room has a window overlooking a back garden, belonging in ownership to third parties, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances and with vacant possession.

Kopja ta' dan il-kuntratt hija hawn annessa u mmarkata bhala Dok. 'A';

b. *Illi din id-deskrizzjoni tal-proprjeta', skorrettement tindika illi xi partijiet minn din il-proprjeta' jappartjenu ukoll lil terzi. Dan m'huw iex assolutament minnu, izda din id-deskrizzjoni zbaljata hija biss ir-rizultat ta' traduzzjoni skorretta tad-deskrizzjoni ta' din il-proprjeta.*

c. *Fil-fatt, din id-deskrizzjoni skorretta ta' din il-proprjeta' tirrifletti dak li jirrizulta mill-kuntratt ta' divizjoni in atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima datat 15 ta' Jannar 1988, hawn anness u mmarkat bhala Dok. 'B'. Illi kien f'dan il-kuntratt ta' divizjoni fejn għall-ewwel darba kienet saret deskrizzjoni ta' din il-proprjeta' bil-lingwa Maltija. F'dan il-kuntratt ta' divizjoni din il-proprjeta' kienet giet assenjata lil John Cilia, u cioe' missier l-attrici Geraldine Cassar nee' Cilia, u z-zewg konvenuti. F'dan l-att, id-deskrizzjoni tal-proprjeta' taqra kif isegwi:*

Il-fond li jikkonsisti f'zewgt ikmamar wahda fuq l-ohra formanti parti minn kerrejja u bl-uzu komuni tal-entrata, bitha u tarag mikxuf li jinsab in-Naxxar, Castro Street, Ally numru tnejn (2) esternament immarkat l-imsemmi fond bin-numru erbgħa (4) libru u frank...

- d. *Mill-provenjenza ta' dan il-kuntratt ta' divizjoni, jirrizulta illi dawn il-fondi kienu gew mixtrija fid-durata taz-zwieg tal-konjugi Paul u Victoria Cilia, il-genituri tal-kondividendi fuq dak il-kuntratt. Minkejja li Paul Cilia kien miet fis-sena 1952, il-wirt tieghu gie diviz biss fis-sena 1988 peress li l-mara tieghu dak iz-zmien kienet għadha hajja.*
- e. *Illi l-imsemmi Paul Cilia kien akkwista minghand missieru Angelo Cilia dan il-fond bis-sahha tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Emanuel Pio Debono datat 25 ta' Gunju 1930, hawn anness u mmarkat bhala Dok. C. Illi d-deskrizzjoni ta' dan il-fond f'dan il-kuntratt taqra kif jsegwi:*

Una porzione distinta del luogo di case posto al Naxaro Strada Castro Vicolo Secondo numero cinquantasette, consistente nella comunione dell'entrata numero 57, del cortile, ed una camera con porta per detto cortile, una scala scoperta, che da` per un piccolo terrazzino ed una camera sovrapposta a detta camera con finestra pel giardino retroposto a detto stable di proprieta` altrui e le terrazze di detta camera, libera da pesi con tutti i suoi diritti e pertinenze.

- f. *Illi l-imsemmi Angelo Cilia kien wiret din il-proprjeta' minghand missieru Vittorio. Il-fond mertu ta' din il-kawza, fi zmien kien parti minn fond ikbar li l-imsemmi Angelo Cilia kien iddivida billi biegh parti minnu lit-tifel tieghu Paolo bis-sahha tal-kuntratt precitat (Dok. C), u l-parti l-ohra lill-Carmelo Camilleri bis-sahha tal-kuntratt in atti ta' Emanuel Pio Debono datat ukoll 25 ta' Gunju 1930, hawn anness u mmarkat bhala Dok. D.*
- g. *Illi f'dawn iz-zewg kuntratti, il-fondi li kienu qieghdin jigu trasferiti kienu separati u distinti u sabiex jkun hemm deskrizzjoni cara ta' f'hiex kienu*

jikkonsistu dawn il-fondi separati, kienet saret deskrizzjoni bi precizjoni ta' dawk il-partijiet li kienu qieghdin jigu trasferiti. Peress illi kien hemm varji elementi f'kull luogo di case, kull ma kien qieghed jigi trasferit kien deskritt bhala 'la comunione di'. Fil-fatt Angelo Cilia kien qieghed jbiegh lill-ibnu Paolo Cilia il-parti distinta konsistenti fil-comunione tal-intrata Nu. 57 (illum Nu.4), il-cortile, il-kantina, tarag miftuh u terrazzin, u kamra ohra fuq il-kantina, mentri, fl-istess gurnata, cioe' fil-25 ta' Gunju, 1930 u quddiem l-istess Nutar, l-istess Angelo Cilia biegh u ttrasferixxa lil Carmelo Camilleri (mhallat fil-familja tieghu), il-parti l-ohra distinta mill-propjeta` u cioe` "la comunione" tal-intrata Nu. 63, il-cortile, il-bir tal-ilma tax-xita u l-kmamar hemm deskritti fil-kuntratt. Inoltre, ladarba fil-mument tal-bejgh dawn iz-zewg fondi kienu ghadhom maghqudin f'wiehed, kien jaghmel sens illi fid-deskrizzjoni tal-propjeta' tigi inkluzza 'la comunione' ta' dawk il-kmamar u dawk il-partijiet mill-fond li kienu qed jinbieghu. Kien ghalhekk li kien hemm il-htiega li tiddahhal il-kelma 'la comunione', u mhux ghax xi terzi kellhom xi drittijiet ta' co-ownership fuq dawn il-fondi.

- h. Ghaldaqstant huwa car illi meta kienet qieghda tintuza din it-terminologija, kien qieghed jigi mifhum illi dak li kien qieghed jigi trasferit kien l-intier ta' jew l-assjem ta'. Huwa car minn dawn iz-zewg kuntratti (Dok. C u Dok. D) illi fl-ebda mument il-partijiet ma riedu li jigi mifhum illi xi terzi ghandhom xi drittijiet ta' proprjeta' fuq il-fondi li kienu qed jigu trasferiti lilhom.*
- i. Ghall-komplettezza qieghed jigi ezebit ukoll skizz informali, u mhux skalat, li juri l-intier ta' dak li kien gie trasferit lill-Paolo Cilia immakrat bil-kulur rosa, mentri l-intier ta' dak li kien gie trasferit lil Carmelo Camilleri immarkat bil-kulur ahdar. Dan l-iskizz huwa hawn anness u mmarkat bhala Dok. E.*
- j. Dan kollu premiss huwa car ghalhekk illi kien sar zball ta' traduzzjoni, inizjalment fil-kuntratt ta' divizjoni in atti tan-Nutar Hugh Grima (Dok. B), liema zball ta' traduzzjoni gie replikat fi traduzzjoni ulterjuri li saret*

fil-kuntratt tal-akkwist tar-rikorrenti, in atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco (Dok. A) ghaliex minflok ma intuza il-kliem l-intier ta' jew l-assjem ta', intuza minflok il-kliem 'u bl-uzu komuni' u l-kliem 'enjoying in common with the other units in said building the ownership of' li jimplikaw li xi terzi ghandhom xi dritt ta' proprjeta' fuq dan il-fond, liema drittijiet ma jezistux.

- k. Tant huwa il-kaz illi l-ebda terzi m'ghandhom ebda drittijiet fuq din il-proprjeta' illi meta l-intimati bieghu sehmhom minn din il-proprjeta' lill-atturi, ghamlu dan a bazi ta' valutazzjoni li kienet tqis illi l-fond jappartjeni biss lill-partijiet fuq dak il-kuntratt u lill-ebda terz. Fil-fatt il-valutazzjoni tal-intier kienet ghas-somma ta' €7,000 u l-valur tat-trasferiment indikat fil-kuntratt in atti tan-Nutar Philip Lanfranco kien ta' z-zewg kwinti (2/5) ta' €7,000 u cioe' €2,800. Kopja tal-valutazzjoni u tas-site plan relativa huma hawn annessi u mmarkati bhala Dok. 'F' u Dok. 'G'.*
- l. Ritratti ta' din il-propjeta' jidhru fir-rapport hawn anness u mmarkat bhala Dok. 'H'.*
- m. Ghaldaqstant illum jinhtieg li ssir korrezzjoni tal-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Philip Lanfranco datat 30 ta' Settembru 2010 sabiex id-deskrizzjoni tal-proprjeta' tigi taqra kif isegwi:*

The two fifths (2/5ths) undivided share of a distinct tenement consisting in the entirety of the entrance formerly numbered fifty seven, of a water cistern, of the yard, and of a room with door that leads to the said yard, an open staircase, which leads to a small terrace and a room that overlies the aforementioned room with a window overlooking the garden at the back of said tenement belonging to third parties and the roof of the said room, all forming part of a building bearing number four (4), formerly number fifty seven (57), in alley number two (2), Castro Street, Naxxar, free and unencumbered with all its rights and

appurtenances and with vacant possession, as better shown the said tenement shaded in red on the hereto annexed plan

n. *Minkejja illi l-intimati gew interpellati sabiex jersqu għall-publikazzjoni tal-att korrettorju relattiv, inkluz bis-sahha tal-ittra ufficcjali datata 19 t'Ottubru 2021, huma baqghu inadempjenti.*

o. *Għalhekk kellha ssir din il-kawza.*

p. *Dawn il-fatti huma maghrufa lill-esponenti personalment.*

3. Għaldaqstant ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-kuntratt in atti tan-Nutar Philip Lanfranco datat tletin ta' Settembru tas-sena elfejn u għaoxra (30.09.2010), u cioe fil-kuntratt ta' bejgħ u xiri bejn Dolores sive Doris Cefai, Nathalie Grerch Cumbo, u Patrick Cassar u Geraldine Cassar jikkontjeni l-iżball fid-deskrizzjoni tal-proprjeta' fuq indikat;

ii. Konsegwentement tordna l-korrezzjoni opportuna tal-istess kuntratt in atti tan-Nutar Philip Lanfranco datat tletin ta' Settembru tas-sena elfejn u għoxra (30.09.2010) u cioe billi tordna li d-deskrizzjoni tal-proprjeta' f'dak il-kuntratt għandha taqra kif isewgi:

The two fifths (2/5ths) undivided share of a distinct tenement consisting in the entirety of the entrance formerly numbered fifty seven, of a water cistern, of the yard, and of a room with door that leads to the said yard, an open staircase, which leads to a small terrace and a room that overlies the aforementioned room with a window overlooking the garden at the back of said tenement belonging to third parties and the roof of the said room, all forming part of a building bearing number four (4), formerly number fifty seven (57), in alley number two (2), Castro Street, Naxxar, free and

unencumbered with all its rights and appurtenances and with vacant possession, as better shown the said tenement shaded in red on the hereto annexed plan.

- iii. Tahtar lin-Nutar Philip Lanfranco sabiex jirċievi l-att oppotun u kuraturi sabiex jirrappreżentaw l-eventwali kontumacia fuq dan l-att;

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali datata 19 t'Ottubru 2021, kontra l-intimati;

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar l-erbgha (4) ta' Jannar 2022, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-seduta ta' nhar it-Tlieta, tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022, b'ordni għan-notifika tar-rikors ġuramentat lill-intimati, illi ngħataw għoxrin (20) jum biex jirrispondu skont il-liġi, u sabiex il-partijiet jippreżentaw ukoll nota bid-dokumenti kollha fil-pussess tagħhom in sostenn tat-talba u/jew difiża rispettiva tagħhom;
5. Permezz ta' risposta ġuramentata datata disgħa (9) ta' Frar 2022, **Dolores sive Doris Cefai u Nathalie Grech Cumbo** eċċepew illi:
- a. *Preliminarjament, l-atturi għandhom jindikaw bic-car in-natura tal-azzjoni tentata minnhom u d-disposizzjonijiet tal-ligi li a bazi tagħhom qeghdin jagħmlu t-talbiet tagħhom.*
- b. *Fil-mertu, mhuwiex minnu illi l-kuntratt ppubblikat fit-30 ta' Settembru 2010 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco jikkontjeni zball ta' traduzzjoni fid-deskrizzjoni tal-proprjeta`.*
- c. *Bla hsara għall-premess, anki jekk semmai u fl-agħar ipotezi jirrizulta li l-kuntratt tassew jikkontjeni zball ta' traduzzjoni, fuq ammissjoni tal-atturi stess dan l-allegat zball ma sarx għall-ewwel darba fil-kuntratt ta' bejn il-kontendenti tat-30 ta' Settembru 2010, izda jmur lura għall-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima tal-15 ta' Jannar 1988.*

- d. *Konsegwentement, ma tistax issir biss korrezzjoni tal-kuntratt tal-2010, ghalix dan iwassal f'kunflitt fatali bejn zewg atti pubbliki, u ghalhekk semmai trid issir korrezzjoni wkoll tal-kuntratt tal-1988 li gie iffirmit minn terzi li mhumix parti minn dawn il-proceduri.*
- e. *Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni attrici hija preskritta a tenur tal-artikoli 2140 u 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*
- f. *In oltre`, u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq imsemmija, l-att korrettorju mitlub mill-atturi ser ikollu konsegwenzi u riperkussjonijiet kbar u johloq pregudizzju ingenti ghad-drittijiet ta' terzi li jqisu lilhom infushom bhala komproprietarji tal-ambjenti li illum l-atturi qed jinsistu li huma taghhom biss.*
- g. *Minghajr pregudizzju ghall-premess, il-pretensjonijiet attrici huma kompletament infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fil-ligi.*
- h. *Bla hsara ghall-premess, jekk it-talbiet tal-atturi jintlaqghu, l-esponenti ma ghandhomx ibatu l-ispejjez ta' dawn il-proceduri in vista tal-fatt li ma jahtu assolutament xejn ghall-allegat zball li huwa sempliciment ripetizzjoni tad-deskrizzjoni li hemm fil-kuntratt 15 ta' Jannar 1988.*
- i. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż kontra l-atturi;

- 6. Waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Frar 2022, b'referenza għall-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-konvenuti, ir-rikorrenti ppreċiżaw illi natura tal-azzjoni hija waħda **dikjaratorja**;
- 7. Waqt l-istess seduta, il-partijiet qablu illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tiġi deċiża flimkien mal-mertu.

II-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat ta' Patrick u Geraldine Cassar datat tmienja u għoxrin (28) ta' Diċembru 2021, u d-dokumenti annessi miegħu, cioe: (a) kuntratt in atti tan-Nutar Philip Lanfranco tat-30 ta' Settembru 2010 (**Dok A** a fol 7 *et seq* tal-proċess); (b) kuntratt in atti tan-Nutar Hugh Grima tal-15 ta' Jannar 1988 (**Dok B** a fol 11 *et seq* tal-proċess); (c) kuntratt in atti tan-Nutar Emanuele Pio DeBono tal-25 ta' Ġunju 1930 (Akkwist Paolo Cilia) (**Dok C** a fol 37 *et seq* tal-proċess); (d) kuntratt in atti tan-Nutar Emanuele Pio DeBono tal-25 ta' Ġunju 1930 (Akkwist Carmelo Camilleri) (**Dok D** a fol 41 *et seq* tal-proċess); (e) skizz tal-fondi in kwestjoni (**Dok E** a fol 45 tal-proċess); (f) valutazzjoni tal-fond in kwestjoni (**Dok F** a fol 46 tal-proċess); (g) *site-plan* ta' dan il-fond (**Dok G** a fol 47 tal-proċess); (h) rapport tal-Perit Carmel Bonanno (**Dok H** a fol 48 *et seq* tal-proċess);
9. Reġgħet rat ir-risposta tal-konvenuti Dolores sive Doris Cefai u Nathalie Grech Cumbo datata disgħa (9) ta' Frar 2022;
10. Rat l-affidavit tan-**Nutar Hugh Grima** a fol 62 tal-proċess;
11. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* tal-attur **Patrick Cassar** waqt is-seduta tattlieta (3) ta' Mejju 2022¹, u rat id-dokumenti minnu esebiti, cioe: (a) ġenoloġija tal-familja Cilia immarkat **Dok PC1** (a fol 81 tal-proċess); (b) kopja ta' ċertifikat ta' twelid ta' Pawlu Cilia li ġiet immarkata **Dok PC2** (a fol 82 tal-proċess); (c) kopja ta' ċertifikat tal-mewt ta' Victoria Cilia li ġiet immarkata **Dok PC3** (a fol 83 tal-proċess); (d) kopja ta' avviż tal-Pulizija li ġiet immarkata **Dok PC4** (a fol 84 tal-proċess); (e) kopja ta' pjanta li ġiet immarkata **Dok PC5** (a fol 85 tal-proċess); u (e) dokument li ġie mmarkat **Dok PC6** (a fol 86 *et seq* tal-proċess);

¹ It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 63 *et seq* tal-proċess

12. Rat l-affidavit tan-**Nutar Philip Lanfranco** mmarkat **Dok PL1** a fol 99 tal-proċess;
13. Semgħet ix-xhieda ulterjuri *viva-voce* tal-attur **Patrick Cassar** waqt is-seduta tal-wieġed u għoxrin (21) ta' Ġunju 2022², u rat id-dokumenti minnu ešebiti, cioe: (a) kopja ta' kont tas-servizzi tad-dawl u l-ilma mmarkata **Dok PC7** (a fol 103 tal-proċess); (b) kopja ta' ittra mmarkata **Dok PC8** (a fol 104 tal-proċess); u (c) nomina ta' kuratur u amministratur legali tal-beni ta' Emmanuela Cilia nee Musu', immarkata **Dok PC9** (a fol 105 tal-proċess);
14. Rat l-affidavit ta' **Dolores sive Doris Cefai** (immarkat **Dok DC** a fol 107-108 tal-proċess);
15. Rat l-affidavit ta' **Nathalie Grerch Cumbo** (immarkat **Dok NGC** a fol 109-110 tal-proċess);
16. Rat l-affidavit ta' **Mark Decelis** (immarkat **Dok MD** a fol 111-112 tal-proċess), u d-dokumenti annessi miegħu;
17. Rat l-affidavit ta' **Carmel Borg** (immarkat **Dok CB** a fol 120 tal-proċess), u d-dokument anness miegħu;
18. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Mark Decelis** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Novembru 2022³;
19. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Carmel Borg** prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Novembru 2022⁴;
20. Rat il-kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Emmanuele Pio DeBono nhar il-ħmistax (15) ta' Mejju 1932, a fol 149 tal-proċess;
21. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Dolores Cefai** prodotta mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tad-dsatax (19) ta' Jannar 2023⁵;

² It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 100 *et seq* tal-proċess

³ It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 136 *et seq* tal-proċess

⁴ It-traskrizzjoni tax-xhieda tiegħu tinsab a fol 143 *et seq* tal-proċess

⁵ It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 157 *et seq* tal-proċess

22. Rat l-ittri eseblti **Dok CGRX1** u **Dok CGRX2** a fol 165 u 166 tal-proċess rispettivament;
23. Semgħet ix-xhieda *viva-voce* ta' **Nathalie Grech Cumbo** prodotta mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tmintax (18) ta' Novembru 2022⁶;
24. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 2023, a fol 171 *et seq* tal-proċess;
25. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati datata tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023, a fol 185 *et seq* tal-proċess;
26. Rat illi l-kawża giet differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;
27. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

L-Eċċezzjoni tal-Preskrizzjoni

28. L-intimati jeċċepixxu illi l-azzjoni attriċi hija preskritta a tenur tal-artikoli 2140 u 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;
29. L-Artikolu 2140 jstabilixxi illi:

2140. (1) 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.

⁶ It-traskrizzjoni tax-xhieda tagħha tinsab a fol 167 *et seq* tal-proċess

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

filwaqt illi l-Artikolu 2143 jistabbilixxi illi:

2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.

30. Dwar il-preskrizzjoni trentennali estinsiva, din il-Qorti tinnota illi skont il-kuntratt tat-tletin (30) ta' Settembru 2010⁷, John Cilia ġie nieqes fis-sena 1994, u kien għalhekk mal-mewt tiegħu illi l-eredi tiegħu, u cioe r-rikorrenti Geraldine Cassar, l-intimati u żewġ ħuthom oħra illi eventwalment ġew nieqsa wkoll, akkwistaw l-ishma relattivi mill-proprjeta' mertu ta' din il-kawża. Peress illi t-tletin sena għadhom ma ddekorrewx minn dik id-data, din l-azzjoni ma tista qatt tkun ġia preskritta ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

31. F'dak illi jirrigwarda l-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Paul Bonello et vs Ramel u Żrar Limited et**⁸:

42. Illi sabiex tirriżulta l-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, tliet (3) elementi kumulattivi huma meħtieġa: it-titolu, il-pussess mhux interrott għal għaxar snin u l-bona fidi għal tul iż-żmien kollu meħtieġ . Il-ħtieġa tal-prova ta' dawn l-elementi taqa' fuq min jippretendi l-kisba tat-titolu b'dak il-mod;

⁷ Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur a fol 7 et seq tal-proċess

⁸ Rik Nru 295/2006, Qorti tal-Appell (Superjuri), 26 ta' Mejju 2021

43. Illi l-bona fidi titqies li giet ippruvata kemm-il darba l-persuna temmen bis-sħiħ li hija s-sid tal-ħaġa li għandha f'idejha. Għaldaqstant min bl-użu tar-raġuni miċ-cirkustanzi jintebaħ illi l-ħaġa li għandu f'idejha ta' ħaddieħor, il-bona fidi bla dubju hija nieqsa. Huwa prinċipju wkoll assodat illi l-bona fidi hija preżunta sakemm ma tintweriex mod ieħor minn min jallega l-mala fidi. Għar-rigward il-pussess, dan irid ikun kontinwu, bil-miftuħ, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn ħaddieħor u fuq kollox ikun eżerċitat b'mod illi l-pussessur jidher illi qiegħed iżomm il-ħaġa b'tiegħu. It-titolu jrid ikun wieħed tajjeb biex jgħaddi l-proprjeta;

32. Din il-Qorti tosserva illi ma gietx eżattament spjegata r-raġuni illi għaliha giet eċċepita l-preskrizzjoni, stante illi huwa evidenti illi huma r-rikorrenti illi, sa mill-2010, kellhom il-pussess tal-fond mertu ta' din il-kawża;

33. In oltre, imbagħad, dwar il-perjodu ta' qabel, l-intimati jgħidu fl-affidavits rispettivi tagħhom, *"Aħna qatt ma konna rajna l-post qabel ma kienu kellmuna Geraldine u Patrick"*⁹, b'dana illi anke jekk għall-grazzja tal-argument kienu konxji illi l-proprjeta' kienet tagħhom, huma ma kinux qed jeżerċitaw il-pussess tagħhom fuq il-fond b'mod miftuħ, b'mod illi setgħu jidhru illi qed iżommu l-fond b'tagħhom;

34. Għaldaqstant din il-Qorti tikkonkludi illi lanqas tista' tirnexxi l-preskrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Mertu

⁹ Vide **Dok DC** a fol 107 u **Dok NGC** a fol 109

35. Permezz tal-kawża odjerna, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu illi ssir korrezzjoni f'att pubbliku illi permezz tiegħu huma akkwistaw żewġ porzjonijiet indiviżi minn ħamsa (2/5) mingħand il-konvenuti, illi jiġu ħut ir-rikorrenti Geraldine Cassar, fi proprjeta' fl-isqaq numru tnejn (2), Triq Castro, Naxxar;

36. Jiġi primarjament imfakkar illi l-Artikolu 992 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha ċara illi:

992.(1) Il-kuntratti magħmula skont il-liġi għandhom saħħa ta' liġi għal dawk li jkunu għamluhom.

Inoltre, l-Artikolu 1002 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi:

1002. Meta l-kliem ta' konvenzjoni, meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt, hu ċar, ma hemmx lok għal interpretazzjoni.

37. Dwar l-interpretazzjoni ta' klawnsoli f'kuntratti, ingħad illi, *"Il-prinċipju kardinali li jirregola l-istatut tal-kuntratti jibqa' dejjem dak li l-vinkolu kontrattwali għandu jiġi rispettat, u li hi l-volonta' tal-kontrenti kif espressa fil-konvenzjoni li kellha tipprevali u trid tiġi osservata. Pacta sunt servanda."*¹⁰

38. L-istess ġie ritenut ukoll fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Galea et vs Herman Mizzi et**¹¹:

Skont l-Art 1002 tal-Kap 16, fejn il-kliem ta' konvenzjoni meħud fis-sens skont l-użu tal-kuntratt huwa ċar, ma hemmx lok ta' interpretazzjoni (ara: Prim'Awla: Sciberras Trigona vs Aneico: 6 ta' Ottubru 1883: Spiteri vs Borg –

¹⁰ **Gloria mart Jonathan Beacom et vs l-Arkitett u Inġinier Ċivili Anthony Spiteri Staines**, Qorti tal-Appell (Superjuri), 5 t'Ottubru 1998. Ara wkoll, fost oħrajn, **Av Dr Alex Perici Calascione noe et vs George Rizzo et**, Ċit Nru 964/93, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 27 ta' Ġunju 2002, Onor Imħ Raymond C. Pace, u **Joseph Cutajar vs Middlesea Insurance plc**, Ċit Nru 187/2005, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 3 t'Ottubru 2013, Onor Imħ Lorraine Schembri Orland (in ġudikat)

¹¹ Rik Nru 535/2016, Qorti Ċivili Prim'Awla, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 27 ta' Frar 2020 (in ġudikat)

Prim'Awla – 30 ta' Novembru 2000; Borg vs Xuereb – Appell Ċivili – 30 ta' Marzu 1997; Qorti tal-Appell: John Zammit et vs Michael Zammit Tabone et noe: 28 ta' Frar 1997)

Fl-applikazzjoni tar-regoli tal-interpretazzjoni mhijiex l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-konvenzjoni jew is-sens divers minnhom lilhom mogħti li jiswa imma dak li għandu jgħodd huwa l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti. Jekk għall-ġudikant id-dicitura wżata ma tistax ma twassalx oġġettivament għal sens ċar u univoku, hu dan is-sens li għandu jfisser il-volonta' espressa mill-kontraenti fil-konvenzjoni taħt eżami.

Il-Qorti tishaq illi fejn il-konvenzjoni tirrżulta ċara u mill-volonta' tal-kontraenti liberament espressa, tirrżulta inekwivoka, mhux leċitu għall-Qorti illi tintrepreta tali konvenzjoni jew tattribwilha motivazzjoni ulterjuri li la tirrżulta mid-dicitura tal-ftehim u lanqas minn ċirkostanzi oħra. Għalhekk fejn is-sinjifikat tal-konvenzjoni jkun ċar u fejn il-fatti li jkunu wasslu għal dak il-ftehim kif ukoll fatti sussegwenti ma jpoġġux fid-dubju l-volonta' tal-kontraenti ma jkunx leċitu għall-ġudikant illi jagħti lil dik l-iskrittura sinjifikat divers minn dak liberament espress mill-kontraenti għaliex il-prinċipju tad-dritt huwa: in claris non fit interpretatio.

39. Ir-rikorrenti qed isostnu illi d-deskrizzjoni tal-proprjeta' fil-kuntratt illi permezz tiegħu akkwistaw “two fifths (2/5ths) undivided share of the tenement consisting of two rooms, one overlying the other, and forming part of a building bearing number four (4), formerly number fifty seven (57) in alley numer two (2), Castro Street, Naxxar” mhix korretta in kwantu tgħid illi, “said tenement enjoying in common with the other units in said building

the ownership of the entrance, yard and open staircase of the said building". Sabiex jissostanzjaw it-teži tagħhom, ir-rikorrenti jesebixxu numru ta' kuntratti illi juru kif iddevolviet il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża matul is-snin:

- Permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Ġunju 1930, Angelo Cilia biegħ u ttrasferixxa lil ibnu Paolo Cilia:

Una porzione distinta del luogo di case posto al Naxaro Strada Castro Vicolo Secondo numero cinquantasette, consistente nella comunione dell'entrata no 57 del cortile, ed una camera con posta per detto cortile, una scala scoperta, che da' per un piccolo terrazzino ed una camera sovrapposta detta camera con finestra pel giardino retroposto a detto stabile di proprietà altrui e le terrazze di detta comera, libera da pesi con tutti i suoi diritti e pertinenze.¹²

- Permezz ta' att ta' diviżjoni pubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima nhar il-ħmistax (15) ta' Jannar 1988, John Cilia (iben Paolo Cilia), akkwista mill-wirt ta' missieru:

Il-fond li jikkonsisti f'żewġt ikmamar waħda fuq l-oħra formanti parti minn kerrejja u bl-użu komuni tal-entrata, bitħa u taraġ mikxuf li jinsab in-Naxxar, Castro Street, Alley numru tnejn (2) esternament immarkat bin-numru erbgħa (4) liberu u frank tal-valur ta' ħames mija w erbgħin lira Maltija (Lm 540).¹³

Skont in-Nutar Dottor Hugh Grima¹⁴:

¹² Vide **Dok C** anness mar-rikors promotur a fol 37 *et seq* tal-proċess

¹³ Vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 11 *et seq* tal-proċess

¹⁴ A fol 62 tal-proċess

5. Illi fit-traduzzjoni bil-lingwa Maltija fl-att tiegħi fuq imsemmi, id-deskrizzjoni li ingħatat ma kienetx tirrispekkja eżattament dak li effettivament kien imfisser bil-lingwa Taljana fis-sens li l-kliem 'consistente nella comunione dell'entrata numru 57' ma kellhiex tkun 'bl-użu komuni tal-entrata...' imma l-'entita' sħiħa tas-segwenti kmamar...'

6. Illi tajjeb li wieħed ifakkar ukoll illi l-att tiegħi kien att dikjaratorju ta' diviżjoni u għalhekk għal dak li għandu x'jaqsam ma' kwestjonijiet ta' titolu wieħed għandu jħares lejn l-att tal-akkwist oriġinali, u cioe il-kuntratt in atti tan-Nutar Dottor Emanuele Pio Debono tal-25 ta' Ġunju 1930 fuq imsemmi minn fejn tirriżulta d-deskrizzjoni korretta tal-fond.

- Finalment, Patrick u Geraldine Cassar akkwistaw żewġ porzjonijiet indiviżi minn ħamsa (2/5) mingħand l-intimati permezz tal-kuntratt publikat fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco nhar it-tletin (30) ta' settembru 2010:

The two fifths (2/5ths) undivided share of the tenement consisting of two rooms, one overlying the other, and forming part of a building bearing number four (4), formerly number fifty seven (57) in alley number two (2), Castro Streret, Naxxar, said tenement enjoying in common with the other units in said building the ownership of the entrance, yard and open staircase of the said building, and which upper room has a window overlooking a back garden, belonging in ownership to third parties, free and unencumbered, with all its rights and appurtenances and with vacant possession.

In-Nutar Philip Lanfranco jgħid fl-affidavit tiegħu¹⁵:

2) *That the description of the said share of immovable property in Naxxar was extracted from the deed of partition received by Notary Hugh Grima on the fifteenth (15th) day of January of the year one thousand nine hundred and eighty eight (1988) in virtue whereof the whole of the said property was assigned to John Cilia, father of Vendors and the Purchaser Geraldine Cassar.*

40. Il-kawża odjerna ddur mal-interpretazzjoni ta' '*comunione*' fil-kuntratt tal-1930, illi permezz tiegħu akkwista Paolo Cilia. Dan stante illi r-rikorrenti qed isostnu illi l-użu tal-kelma '*comunione*' kien fis-sens ta' '*l-intier ta*', jew '*l-assjem ta*', u mhux fis-sens ta' ko-proprjeta'. Mill-banda l-oħra, l-intimati qed jikkontendu illi l-kelma '*comunione*' għandha tiġi interpretata fid-definizzjoni konvenzjonali tagħha, u cioe ta' assi miżmuma in komun;

41. Din il-Qorti hija tal-fehma illi t-teżi tal-intimati għandha mis-sewwa. Dan jirriżulta minn diversi fatturi, kif isegwi:

a. Fl-ewwel lok, huwa fatt magħruf illi l-kelma '*comunione*' hija kelma ta' konvenzjoni, u tintuża sabiex tirreferi għal stat ta' ko-proprjeta'. Infatti, wieħed jirreferi, *inter alia*, għal "*comunione degli acquisti coniugali*"¹⁶, "*Il diritto che appartiene al proprietario di un fondo attiguo ad un muro altrui, di acquistare la comunione*"¹⁷, "*la comunione della proprietà*"¹⁸, u "*un titolo di comunione*"¹⁹. L-istess kelma għadha infatti użata anke fit-test Malti – '*komunjoni*' – preċiżament sabiex tirreferi għal sitwazzjoni ta' ko-proprjeta'. Ikkunsidrat dan fid-dawl tal-Artikolu 1002 suċitat, din il-Qorti m'għandhiex dubju illi r-referenza għal *comunione*

¹⁵ Vide **Dok PL1** a fol 99 tal-proċess

¹⁶ **Mose Calleja vs Nicola Bonnici**, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 2 ta' Diċembru 1926, XXV.ii.353

¹⁷ **Giuseppe Cutajar vs Giuseppe Pace**, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 22 ta' Marzu 1957, XLI.ii.941, fejn ġie kwotat il-ġurista Pacifici-Mazzoni

¹⁸ **John Debono et vs Avukat Dr Edwin E. Bonello noe et**, Qorti Ċivili (Prim'Awla), 19 ta' Novembru 1966

¹⁹ **Albanese vs Albanese**, 4 ta' Marzu 1872, VI.182.col.2

fil-kuntratt tal-1930 kien qed jirreferi għall-fatt illi l-entrata, il-bitħa u t-taraġ fil-bitħa ma ġewx trasferiti esklussivament lil Paolo Cilia. Li ma kienx hekk, ma kien ikun hemm l-ebda raġuni għalfejn, fil-kuntratt l-ieħor datat ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju 1930²⁰, illi permezz tiegħu Angelo Cilia ttrasferixxa proprjeta' lil Carmelo Camilleri, jerga' jitnizzel illi kien qed jiġi trasferit "*la comunione dell'entrata segnata col no 63, la comunione del cortile del pozzo d'acqua piovica [...]*", iżda kien isemmi biss dritt t'aċċess;

- b. Fit-tieni lok, ir-rikorrenti jgħibu prova illi l-familja Decelis, illi hija l-proprjetarja tal-fondi bil-bibien numri 2 u 3, u li għandha wkoll bieb illi jagħti għal fuq il-bitħa, akkwistat "*diritto di servirsi dell'entrata no 3, della conserva d'acqua consistente nei beni di Angelo Cilia e della cisterna esistente nello stesso giardino*", u dan skont il-kuntratt publikat fl-atti tan-Nutar Emmanuele Pio Debono nhar il-ħmistax (15) ta' Meju 1932²¹. Dan il-kuntratt ġie għalhekk publikat **wara** l-kuntratti illi permezz tagħhom akkwistaw Paolo Cilia u Carmelo Camilleri, iżda xorta waħda ssir referenza f'dan il-kuntratt għall-'*beni di Angelo Cilia*', b'dana illi l-Qorti għalhekk tifhem illi l-partijiet hekk imsejha 'komuni' baqgħu jinżammu in komun minn Angelo Cilia, saħansitra anke wara illi akkwistaw Paolo Cilia u Carmelo Camilleri fl-1930;
- c. Mingħajr preġudizzju għall-premess, il-fatt illi l-proprjetarji ta' kmamar oħra jgawdu dritt t'aċċess mill-entrata numru erbgħa (4) u l-bitħa għall-proprjetajiet rispettivi tagħhom, lanqas ifisser, b'mod awtomatiku, illi huma r-rikorrenti illi huma l-proprjetarji tal-partijiet hekk imsejha 'komuni'. Ma ngabet l-ebda prova illi tista' definittivament tikkonvinci lil din il-Qorti illi l-entrata u l-bitħa huma effettivament tar-rikorrenti. Infatti, l-kuntratt esebit minn **Carmelo Borg** mal-affidavit tiegħu jagħmel biss referenza għall-fatt illi l-fond in vendita "*tgħaddi għalih minn proprieta' ta' ħaddieħor*", bla ma jagħmel referenza għall-identita' tal-proprjetarju/i tal-partijiet komuni;

²⁰ Vide **Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 41 *et seq* tal-proċess

²¹ Vide kuntratt a fol 149 *et seq* tal-proċess

d. Ir-rikorrent Patrick Cassar jesebixxi ittra²² illi huwa bagħat lil wieħed mill-proprjetarji l-oħra Borg, sabiex ineħħi xi oġġetti fil-fond numru erbgħa (4), Sqaq Nru 2, Triq Castro, Naxxar, u jgħid illi l-istess oġġetti tneħħew ftit wara. Madanakollu, f'din l-ittra stess, ir-rikorrent Patrick Cassar jindika illi huwa kien qed jikteb “*għan-nom tas-sidien attwali tal-għorfa li tinsab f’Nru 4, Sqaq Nru 2, Triq Castro, in-Naxxar*”, u mhux għan-nom tas-sidien tal-fond numru 4 fl-interita’ tiegħu, inklużi l-partijiet hekk imsejja ‘komuni’. Il-fatt għalhekk illi l-oġġetti tneħħew, ma jistax awtomatikament jinftiehem illi l-istess Borg kien qiegħed jirrikonoxxi lis-“*sidien attwali tal-għorfa*” bħala s-sidien tal-partijiet hekk imsejja ‘komuni’ wkoll. Anke jekk għall-grazzja tal-argument l-istess Borg huwa ko-proprjetarju tal-partijiet komuni (fatt illi, għal kull buon fini, jingħad illi ma ġiex pruvat), xorta waħda ma kienx ser ikollu d-dritt illi jingombra l-fond b’oġġetti tiegħu personali mingħajr il-kunsens tal-ko-proprjetarji l-oħra;

42. Finalment, hekk kif tajjeb isostnu l-intimati fin-nota ta’ sottomissjonijiet tagħhom, fil-fehma ta’ din il-Qorti, jagħmel aktar sens illi l-entrata u l-bitħa baqgħu miżmuma *in comunione* bejn diversi persuni, speċjalment fid-dawl tal-fatt illi l-proprjetarji jidher illi kienu oriġinarjament jintużaw bħala kerrejja, kif ġew ukoll hekk deskritti mix-xhieda prodotti fil-mori tal-kawża, cioe kmamar f’post wieħed illi kienu jirrisjedu fihom familji diversi. Forsi l-añjar prova ta’ dan huwa l-*video* illi ġie esebit minn **Mark Decelis**²³, illi jispjega b’mod mill-iktar ċar kif inhu mqassam il-fond illi tidhol għalih mill-entrata numru erbgħa (4), u liema kmamar jappartjenu għall-proprjetarji rispettivi;

43. Għaldaqstant, fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tikkonkludi illi mhix tal-fehma illi għandha ssir il-korrezzjoni kif mitluba mir-rikorrenti, u dan stante illi din il-Qorti mhix konvinta illi l-akkwist mir-rikorrenti permezz tal-kuntratt pubblikat in atti tan-Nutar Philip Lanfranco datat tletin (30) ta’ Settembru

²² Vide **Dok PC8** a fol 104 tal-proċess

²³ Vide **Dok MD2** a fol 189 tal-proċess

2010 kien jinkludi wkoll l-intier tal-proprjeta' lil hinn mill-bieb bin-numru erbgha (4) fi Sqaq Numru tnejn (2), Triq Castro, Naxxar.

Decide

44. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

- (i) **Tiċhad** l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-intimati;
- (ii) **Tiċhad** l-ewwel talba rikorrenti; u konsegwentement
- (iii) **Tiċhad** il-kumpliment tat-talbiet rikorrenti, peress illi huma konsegwenzjali għall-ewwel talba.

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

**Karen Bonello
Deputat Registratur**