MALTA

QORTI CIVILI, PRIM AWLA
MALTA

ONOR. IMHALLEF
CARUANA DEMAJO GIANNINO

Seduta tal-15 ta' Ottubru, 2002

Citazzjoni Numru. 1042/1995/2

~itazzjoni 1042/1995

Carmen Degabriele
versus
Rita Zammit

Din hija *actio confessoria* li biha l-attri`i, li tg]id illi g]andha u\ufrutt fuq arja li l-konvenuta ma hix qieg]da t]alliha tgawdiha, qieg]da titlob illi ting]atalha t-tgawdija ta' dik l-arja.

I`-`itazzjoni tg]id illi l-attri`i g]andha l-u\ufrutt tal-fond numru disg]a u tletin (39), Triq il-Kwartieri (*Barracks Street*), }al Qormi, waqt illi l-konvenuta hija s-sid tal-fond numru erbg]in (40) li jmiss mieg]u.

Vincenzo Degabriele, missier l-attri`i, kien xtara l-fond numru 39 ming]and Giuseppe Zerafa b'kuntratt tal-15 ta' Lulju 1938 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia. Dan il-fond, jew parti minnu, kien inbena minn Giuseppe Zerafa fuq parti minn bi``a art li fuqha kien hemm \ew[fondi, bin-numri tlieta u sittin (63) u erbg]a u sittin (64) — illum

tmienja u tletin (38) u disg]a u tletin (39) — fl-istess triq. Dawn il-fondi kienu primarjament fondi agrikoli, u Zerafa kien xtrahom ming]and Vincenzo Cauchi b'kuntratt tat-28 ta' Jannar 1937 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle.

Il-fond numru 39 huwa terran, u fih kamra wa]da kbira li qabel kienet \ew[t ikmamar, \ew[t ikmamar o]ra \g]ar fuq wara tal-kamra l-kbira, bit]a, u maqjel. Parti mill-fond ti[i ta]t kamra li hija tal-fond numru 40.

Il-bqija ta' l-arja tal-fond 39 dejjem kienet tal-familja ta' l-attri`i, li kienu ju\awha regolarment u jie]du ]sieb il-manutenzjoni tag]ha, kif g]adha tag]mel l-attri`i sallum. Dan l-a]]ar i\da l-konvenuta bdiet tag]mel u\u minn parti minn din l-arja, li hija l-parti li ti[i fuq il-kamra l-kbira u \-\ew[t ikmamar \g]ar imsemmija fuq. Issa, l-konvenuta g]amlet ukoll talba lill-Awtorità ta' l-Ippjanar g]al permess biex tinqeda b'dik l-arja b]ala terrazzin. Meta lill-attri`i ]ti[ilha li tinqeda b'dik l-arja biex tag]mel xog]ol ta' manutenzjoni fuq il-bejt tal-maqjel, il-konvenuta, ming]ajr ma kellha jedd, \ammitha milli tinqeda b'dik l-arja, u l-attri`i kellha tag]mel spejje\ \ejda biex tag]mel ix-xog]lijiet me]tie[a.

Billi qieg]da tg]id illi l-konvenuta ma g]andha ebda jedd g]all-pretensjonijiet tag]ha, i\da g]al xejn sej]itilha kemm-il darba biex ma tkomplix b'din l-im[ieba tag]ha, l-attri`i fet]et din il-kaw\a u qieg]da titlob illi l-qorti:

1. tg]id illi l-arja msemmija fuq "tappartjeni esklu\ivament" lill-attri`i;
2. tg]id illi l-attri`i sofriet "danni konsiderevoli" meta ma t]allietx tinqeda b'dik l-arja;
3. tillikwida d-danni li sofriet l-attri`i meta ma t]allietx tinqeda bl-arja biex tag]mel xog]lijiet ta' manutenzjoni; u
4. tikkundanna lill-konvenuta t]allas id-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejje\, fosthom dawk ta' protest [udizzjarju tat-3 t'April 1995, u l-img]ax mid-data tal-protest.

Il-konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. it-talbiet ta' l-attri`i huma "infondati fil-fatt u fid-dritt", u g]alhekk g]andhom ji[u mi`]uda;
2. meta nxtara l-fond 63 u 64 (illum 38 u 39) mill-familjari ta' l-attri`i, dan il-fond inxtara ming]ajr l-arja tieg]u, u dik l-arja kienet tal-konvenuta;

3. il-bqija ta’ l-arja tal-fond 39 qatt ma kienet tal-familja ta’ l-attri`i, u l-attri`i kull meta nqdiet b’dik l-arja jew]adet]sieb dik il-parti tal-bejt kienet dejjem tag]mel hekk bil-permess tal-konvenuta jew ta’ membri tal-familja tag]ha, tant illi l-attri`i u l-familja tag]ha kienu jitilg]u g]al fuq l-arja kontestata permezz ta’ sellum minn [ol-proprjetà tag]hom g]ax ma kellhomx a``ess ie]or g]al dik l-arja;
4. il-konvenuta sa ftit \mien ilu kienet regolarment tinqeda bl-arja tal-fond numru 39, u kienet ukoll tonxor hemm kull meta kellha b\onn; u
5. il-parti ta’ l-arja illi l-konvenuta \ammet lill-attri`i milli tag]mel u\u minnha hija tal-konvenuta we]edha, u dak li [ara nqala’ biss wara li l-attri`i ippretendiet li tg]addi b’in[enji u]addiema tag]ha minn fuq il-proprjetà tal-konvenuta ming]jar ma tg]arrafha jew titlob il-permess tag]ha.

Ma hux kontestat mill-konvenuta illi l-attri`i g]andha l-u\ufrutt tal-fond numru disg]a u tletin (39), Triq il-Kwartieri, }al Qormi; il-kontestazzjoni hija biss dwar jekk l-arja ta’ fuq il-parti ta’ quddiem ta’ dan il-fond tag]milx mieg]u, u g]alhekk hija so[[etta g]all-u\ufrutt, jew tag]milx mal-fond tal-konvenuta u g]alhekk ma hix so[[etta g]all-u\ufrutt.

Barra minn hekk, g]alkemm l-attri`i fl-ewwel talba tag]ha qieg]da titlob illi l-qorti tg]id illi dik l-arja “tappartjeni esklu\ivament” lilha, il-qorti tifhem illi l-attri`i qieg]da titlob biss illi l-qorti tg]id illi l-attri`i we]edha g]andha t-tgawdija b’titolu ta’ u\ufrutt.

Il-fond ta’ l-attri`i, kif imfisser fi`-`itazzjoni u d-dikjarazzjoni ta’ l-attri`i, u minn pjanta m]ejjija mill-A.I.~ Alan Saliba[1], u kif kellha wkoll okka\joni tara l-qorti waqt a``ess[2], fih kamra kbira kif tid]ol, kamra i\g]ar u *W.C.* wara l-kamra l-kbira, bit]a, u maqjel fuq wara. Fil-bit]a hemm tara[li jag]ti g]all-bejt ta’ fuq il-maqjel. Fuq il-parti ta’ barra, *i,e.* dik li tag]ti g]at-triq, tal-kamra l-kbira li hemm kif tid]ol hemm kamra tal-fond tal-konvenuta. Fuq il-bqija tal-kamra l-kbira, *i.e.* fuq wara tal-kamra tal-konvenuta, u fuq il-kamra \-\g]ira u l-*W.C.* hemm bejt li huwa l-arja kontestata, immarkata b]ala ARJA ‘A’ fil-pjanta tal-Perit Saliba.

---

1 *Foll.* 130 *et seq.*

2 *Foll.* 311 *et seq.*

Mill-fond ta' l-attri`i ma hemmx a``ess g]al dan il-bejt]lief permezz ta' sellum mill-bit]a. Bejn dan il-bejt u l-kamra tal-fond tal-konvenuta hemm]ajt li fih jidher li xi darba kien hemm apertura, tibda tliet filati 'l fuq mill-bejt, forma ta']nejja illi i\da hija g]al kollox imbarrata bil-[ebel[3], u li ilha hekk imbarrata g]al aktar minn erbg]in sena[4]. Mal-[enb tal-bejt kontestat hemm bejt ie]or tal-konvenuta, li huwa mifrud minnu b'`int ta' filata wa]da u nofs. Biex to]ro[mill-fond tal-konvenuta g]al fuq il-bejt li hemm mal-[enb ta' dak kontestat trid tg]addi minn tieqa li wara ``artet u saret bieb[5]. Dan jidher fir-ritratt li qieg]ed *fol.* 196 tal-pro`ess. Kien hemm ukoll bieb li i\da huwa mbarrat bil-[ebel[6].

Il-pre\unzjoni tal-li[i hi li min g]andu l-art g]andu wkoll l-arja ta' fuqha[7]. Billi l-arja kontestata ti[i fuq il-fond ta' l-attri`i, il-pre\unzjoni hija favur l-attri`i, u qieg]ed fuq il-konvenuta l-oneru li teg]leb din il-pre\unzjoni billi turi jew titolu jew pussess li jag]tiha titolu bi preskrizzjoni akkwi\ittiva.

It-titolu tal-konvenuta — kuntratt tat-23 ta' Di`embru 1936 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Ciapelle[8] li bih Angelo Tabone, awtur tal-konvenuta, kien xtara l-fond numru 65, illum 40, ming]and Vincenzo Cauchi — ig]id illi l-fond inxtara "bl-arja tal-bejt"[9]. Dan it-titolu jag]ti prova kontra l-pretensjoni tal-konvenuta, g]ax, waqt li ma hux kontestat illi l-arja tal-bjut ta' fuq il-bini tal-konvenuta hija tag]ha wkoll, il-kuntratt ma jg]idx illi mal-fond mixtri hemm ukoll l-arja tal-bejt li ji[i fuq proprjetà ta']addie]or.

It-titolu ta' l-attri`i — kuntratt tal-15 ta' Lulju 1938 fl-atti tan-Nutar Angelo Cachia[10] li bih Vincenzo Degabriele, awtur ta' l-attri`i, kien xtara l-fond numru 64, illum 39, ming]and Giuseppe Zerafa — ig]id illi l-fond mixtri huwa "sottopost

---

3 Ara r-ritratt 'A', *fol.* 48[a].

4 Ara l-*affidavit* ma]luf mill-attri`i fit-13 ta' Jannar 1996, *fol.* 49, u l-*affidavit* ta' Giovanna Zammit, ma]luf fl-1 ta' {unju 1996, *fol.* 53; ara wkoll ix-xiehda ta' Ignazia Degabriele fis-seduta tas-17 t'Ottubru 1997, *fol.* 179, u x-xiehda ta' Joseph Mangion fis-seduta tad-29 t'Ottubru 1998, *fol.* 300..

5 Ara x-xiehda ta' Paul Zammit fis-seduta tas-17 t'Ottubru 1997, *fol.* 154.

6 Ara r-ritratt RZ3, *fol.* 65.

7 Art. 323, Kod. ~iv.

8 *Foll.* 35 *et seqq.*

9 *Fol.* 36.

10 *Foll.* 109 *et seqq.*

in parti g]al bini ta']addie]or, ji[ifieri ta]t il-bini ta' Angelo Tabone". Ma hux kontestat illi parti mill-kamra ta' quddiem tal-fond ta' l-attri`i ji[i ta]t il-kamra tal-fond tal-konvenuta, li kien ta' Angelo Tabone, i\da dak li ma hux tal-fond ta' l-attri`i hija l-arja mibnija — "ta]t il-bini"— u mhux l-arja tal-bejt. *A contrario sensu*, l-arja li ma hix ta]t il-bini tal-konvenuta tag]mel mal-fond ta' l-attri`i.

It-titoli, kemm ta' l-attri`i kif ukoll tal-konvenuta, g]alhekk juru illi l-arja kontestata tag]mel mal-fond ta' l-attri`i, mhux ma' dak tal-konvenuta.

Il-konvenuta ma ressqitx e``ezzjoni ta' preskrizzjoni akkwi\ittiva u g]alhekk ma hux il-ka\ illi l-qorti tara jekk kisbitx l-arja bis-sa]]a ta' pussess g]al tletin sena. Bi\\ejjed jing]ad illi ebda parti ma ressqet prova ta' pussess kontinwu u mhux ekwivoku tal-bejt.

Il-konfigurazzjoni tal-bejt kontestat ukoll turi illi dan il-bejt ma hux parti mill-fond tal-konvenuta. Il-bejt hu mifrud mill-bejt tal-konvenuta b'`int. G]alkemm dan i`-`int huwa g]oli biss filata u nofs, huwa bi\\ejjed biex juri illi \-\ew[t ibjut ma jag]mlux ma' l-istess fond, u ma hemm ebda apertura o]ra li mill-fond tal-konvenuta jag]ti g]al fuq il-bejt kontestat.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti hija tal-fehma illi l-bejt meritu tal-kaw\a tallum huwa tal-fond ta' l-attri`i u g]alhekk huwa so[[ett g]all-u\ufrutt tag]ha.

Il-kaw\a tallum inqalg]et g]ax meta l-attri`i riedet tinqeda bil-bejt kontestat biex minn hemm]addiema mqabbda minnha jkunu jisg]u jwasslu l-in[enji tag]hom g]al fuq il-bejt l-ie]or, li hemm aktar 'il [ewwa u li ji[i fuq il-maqjel, il-konvenuta ma]allithomx. L-in[enji kellhom g]alhekk ig]adduhom minn post ie]or b'aktar xog]ol u aktar spejje\. L-ispejje\ \ejda li kellha t]allas l-attri`i telg]u g]al mitejn u tmintax-il lira (Lm218)[11].

Billi l-attri`i [arbet dan it-telf g]ax il-konvenuta, ming]ajr ma kellha jedd, ma]allithiex tgawdi]wejji[ha, it-telf g]andha tag]mel tajjeb g]alih il-konvenuta.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi ti`]ad l-e``ezzjonijiet tal-konvenuta u tilqa' t-talbiet ta' l-attri`i: tg]id illi l-bejt li ji[i fuq il-kamra ta' quddiem tal-fond ta' l-attri`i huwa so[[ett g]all-u\ufrutt ta'l-attri`i, tg]id illi bi ]tija tal-konvenuta li ma ]allithiex tinqeda bi ]wejji[ha l-attri`i [arrbet

---

11 *Fol.* 55.

telf ta’ mitejn u tmintax-il lira (Lm218), u tikkundanna lill-konvenuta t]allas lill-attri`i mitejn u tmintax-il lira (Lm218) flimkien ma’ l-ispejje\ [udizzjarji kollha u l-img]ax minn dak in-nhar meta saret talba g]all-]las b’att [udizzjarju.

Giannino Caruana Demajo
Im]allef

Connie Micallef
Dep. Re[.