PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A., LL.D., A R HIST S

Seduta tal-Hamis, 1 ta' Marzu, 2001

Numru: 7

Citazzjoni Numru: 1465/95 JF

Joseph Piscopo u Joan mart l-istess Joseph Piscopo, ghal kull interess li jista' jkollha

vs

Anthony Darmanin u b'digriet tal-20 ta' Mejju, 1996 Antonia mart Anthony Darmanin, nee' Bongailas, giet ammessa li tintervjeni fil-kawza.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni ta' l-atturi li biha premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess li l-atturi huma proprejetarji esklussivi tal-fond bla numru u bl-isem "Butterfly", fi Triq Gdida parallela ma' Dawret Hal Luqa (illum iggib l-isem ta' Triq Ganni Vassallo), gewwa Hal Luqa, liema fond huma akkwistaw, flimkien u f'isimha ndaqs bejniethom, mill-poter ta' Salvatore Schembri permezz ta' kuntratt ta' l-ghaxra (10) ta' Mejju elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Louis Felice, (DOK "A"), bhala liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, inkluza l-arja sovrastanti,

U premess li l-konvenut huwa s-sid tal-fond kontigwu ghal dak tal-atturi u li jgib l-isem ta' "Rene", liema fond il-konvenut kisbu minghand l-istess Salvatore Schembri wara li l-atturi kienu kisbu l-fond taghhom bil-pertinenzi tieghu;

U premess li l-konvenut abbusivament u kontro r-rieda ta' l-atturi ghamel xoghlijiet li bihom irrenda accessibbli mill-fond tieghu l-bejt u l-arja proprjeta' ta' l-istess atturi, u wahhal ukoll, jew ippermetta li jsiru, hbula ta' l-inxir;

U premess li l-konvenut naqas li jnehhi l-imsemmi hbula ta' l-inxir u li jwaqqaf l-access illi huwa ghandu fuq l-imsemmi bejt ghalkemm huwa gie interpellat sabiex jaghmel dan, ukoll permezz ta' protest gudizzjarju;

U premess li l-ghemil tal-konvenut jikkostitwixxi vjolazzjoni bil-jeddijiet proprjetarji tal-atturi fuq il-fond taghhom;

Talbu li dina l-Qorti ghar-ragunijiet premessi:

1. Tiddikjara illi l-bejt u l-arja sovrastanti tal-fond "Butterfly" fi Triq Ganni Vassallo, Hal Luqa, huma proprjeta' esklussiva ta' l-atturi bhalma huwa proprjeta' esklussiva ta' l-atturi l-istess fond imsemmi;

2. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju minnha prefissa jnehhu l-hbula tal-inxir li huwa abbusivament wahhal, jew ippermetta li jitwahhlu, fuq il-bejt proprjeta' ta' l-atturi u li jirrendi inaccessibbli mill-fond tieghu l-bejt u l-arja proprjeta' esklussiva ta' l-atturi.

   Bl-ispejjez, inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tal-…………., u bl-imghaxijiet legali sal-jum tal-hlas effettiv, u b'riserva ta' kull azzjoni ta' danni spettanti lill-atturi, kontra l-konvenut.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-istess Anthony Darmanin fejn eccepixxa:

1. Illi kuntrarjament ghal dak indikat fil-premessi tac-citazzjoni, l-eccipjent m'huwiex proprjetarju tal-fond de quo, izda hija martu Antonia Darmanin nee' Bongailas illi hija l-proprjetarja esklusiva tal-fond "Rene" Triq Gianni Vassallo, Luqa u li ghalhekk ghandha immedjatament tidhol fil-gudizzju.

2. Illi l-bejt u l-arja sovrastanti l-fond "Butterfly" fi Triq Gianni Vassallo, Luqa, ma jappartjenux esklussivament lill-atturi, bhal ma huma jippretendu, billi parti mill-istess bejt u arja hija segregata u ma kenitx kompriza fil-bejgh li Salvatore Schembri ghamel lill-atturi. L-atturi kienu konsapevoli minn dan u qatt ma rreklamaw l-istess arja, li kienet tintuza esklussivament mill-eccipjenti u martu sa mit-12 ta' Gunju 1987.

3. Illi parti mill-bejt u l-arja tal-fond precitat hija u minn dejjem kienet segregata mill-bejt tal-atturi. Din il-parti segregata tifforma parti integranti mill-bejt tal-proprjeta akkwistata minn mart l-eccipjent, mibjugha lilha mill-istess Salvatore Schembri, permezz tal-kuntratt ta'

akkwist pubblikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fit-12 ta' Gunju 1987 u l-pjanta mieghu annessa.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti, il-listi tax-xhieda taghhom flimkien mad-dokumenti u pjanti li gew esebiti;

Rat l-affidavits li gew ipprezentati u semghet lix-xhieda prodotta;

Rat l-atti kollha tal-kawza u senjatament in-nota ta' osservazzjonijiet tal-partijiet kontendenti;

Trattata l-kawza;

Ikkunsidrat li mill-provi jirrizulta li l-atturi akkwistaw b'xiri l-fond, bla numru, maghruf bhala "Butterfly" fi Triq Gdida, Luqa, minghand Salvatore Schembri, illum mejjet, u dana kif jirrizulta mill-kuntratt datat l-10 ta' Mejju 1983 fl-atti tan-Nutar Mario Louis Felice (hekk ara Dok A, fol. 5 sa 10 tal-process); u jirrizulta wkoll li l-konvenuta Antonia Darmanin, intervenuta fil-kawza, hija proprjetarja tal-fond, bla numru, maghruf bhala "Rene" fi Triq Ganni Vassallo, Luqa.

Illi jirrizulta li l-konvenut Anthony Darmanin, ir-ragel tal-intervenuta fil-kawza, wahhal arbli u hbula tal-inxir fuq hajt / arja li tigi sovraposta ghall-fond tal-attur imma li fl-istess waqt parti minn dina l-arja, u precizament fejn tqeghdu l-hbula tal-inxir kienet segretata b'hajt gholi madwar erba' (4) filati gebel, liema hajt kien originarjament inbena mill-imsemmi Salvatore Schembri, li kien kemm sid il-fond mibjugh lill-atturi kif ukoll sid il-fond in segwitu mibjugh lill-konvenuta Antonia Darmanin in data tat-12 ta' Gunju 1987 in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja.

Din il-vertenza nqalghet wara kontestazzjoni ta' dwar lil min tappartjeni legalment dik il-parti mill-bejt / arja sovraposta direttament fuq il-fond tal-atturi imma fl-istess waqt segregata fizikament permezz ta' hajt ta' erba' filati u b'access min-naha tal-konvenuti Darmanin.

Illi m'hemmx ghalfejn jinghad li l-ligi stess tohloq presunzjoni legali a favur ta' sid il-fond fir-rigward tal-arja sovrastanti l-proprjeta' tieghu fis-sens li sakemm din ma tkunx giet b'xi mod eskluza titqies li tappartjeni lill-istess fond sottostanti. Fil-kaz in ezami, imbaghad, jirrizulta li apparti din il-presunzjoni hemm inoltre l-att ta' akkwist – Dok A – surreferit li permezz tieghu l-atturi xtraw il-fond taghhom minghand Salvatore Schembri (ara l-ewwel paragrafu, a fol. 8 tal-process),

> *"...... free and unencumbered, with all its rights and appurtenances, including its overlying air-space" (sottolinear tal-Qorti).*

Min-naha l-ohra pero' hemm il-konvenuti li jikkontendu li qatt ma kien fil-hsieb tal-venditur Schembri li jaljena jew jittrasferixxi l-arja tal-bejt kollha lill-atturi u kien proprju ghalhekk li din kienet giet "in parte" segregata mill-bejt tal-fond mibjugha lill-atturi, u kienet parti mill-kirja moghtija lil terzi qabel ma sar il-bejgh mal-atturi, u kienet biss accessibbli mill-fond li in segwitu nxtara mill-konvenuta.

Fil-kors tal-gbir tal-provi, il-konvenuti ressqu provi, fosthom dik tan-Nutar Dottor Charles Mangion, mizzewweg lil bint Salvatore Schembri, il-venditur, illum mejjet, biex jikkonferma li l-hsieb ta' l-imsemmi Schembri qatt ma kien dak li jittrasferixxi l-arja de quo interament lill-atturi u li kien ghalhekk li in precedenza dana Schembri kien issegregaha b'hajt. il-konvenuti xehdu u ressqu wkoll provi fis-sens li din il-parti tal-bejt kienet baqghet fl-istat li kienet fih qabel ma sar it-trasferiment kemm lill-atturi u kemm lill-konvenuta, li qatt ma kienet fil-pussess tal-atturi imma dejjem fil-pussess tal-konvenuti jew tal-kerrej li qabilhom kien jirrisjedi fil-fond akkwistat minnhom.

Ikkunsidrat li l-abili difensuri tal-kontendenti t-tnejn gabu argumenti validi in sostenn tat-tezi reciproka taghhom. Wara li kkunsidrat dak kollu li gie sottomess u hasbet ukoll fit-tul dwarhom, din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha tipprevali t-tezi tal-atturi. Dan ghaliex apparti dak li gja' inghad supra dwar il-presunzjoni tal-ligi, id-dicitura adoperata fil-kuntratt ta' akkwist, fuq citata, min-naha ta' l-atturi tant hija cara u inekwivoka li ma tippermettix jew m'ghandhiex taghti lok ghal interpretazzjoni ulterjuri (ara artiklu 1002 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Illi, dan maghdud, ftit ghandu mportanza dak li xehed in-Nutar Mangion – li effettivament lanqas kien il-funzjonarju li rrediga l-att ta' trasferiment dwar x'kien il-hsieb tal-venditur ghaliex jibqa' l-fatt li jekk stess dan kien il-hsieb tieghu, l-istess hsieb ma giex immanifestat fil-kitba dwar dak li gie effettivament trasferit. Huwa minnu li mill-provi jirrizulta minghajr ebda dubju li fil-mument ta' akkwist da parti taz-zewg kontendenti kien hemm tassew hajt ta' erba' (4) filati li kien jisseggrega parti mill-bejt sovrastanti l-fond ta' l-atturi, imma anke hawn jilbqa' l-fatt li minkejja dan u minkejja li kien hemm access biss ghalih mill-fond dakinhar mikri lil terzi u in segwitu akkwistat mill-intervenuta fil-kawza, Salvatore Schembri ghazel xorta wahda li jittrasferixxi l-fond "Butterfly" fi Triq Gdida Luqa, mhux biss liberu u frank imma ukoll *"with all its rights and appurtenances, including its overlying air-space".*

Il-kontendenti jaqblu li hija massima tal-ligi li tistabblixxi li contra scriptum testimonium, testimonium non scriptum, non fertur. Fuq din pero' il-konvenuti jzidu jelaboraw li l-Qrati taghna jammettu certi eccezzjonijiet, bhal fil-kaz fejn irid jigi ppruvat;

i) Li kien hemm simulazzjoni;

ii) Li kien hemm vizzju tal-kunsens;

iii) Li kien hemm zball fl-iskrittura;

iv) Li kien hemm xi fatt incidentali jew accessorju li jkun inkonciljabbli ma' l-iskrittura; jew

v) Bi skop ta' elucidazzjoni ta' xi punt oskur jew ambigwu.

Din il-Qorti ezaminat ukoll il-provi fid-dawl ta' dawn l-eccezzjonijiet ghar-regola pero' xorta wahda ma jidhrilhiex li l-konvenuti rnexxilhom jissorvolaw ir-regola. In-Nutar Mangion mhux biss ma kienx involut fl-att finali imma lanqas biss qatt ma ra 'de visu' l-fond de quo. In-Nutar Mangion minn dak stess li ddepona ghandu jirrizulta li ghalkemm aktar minn darba Salvatore Schembri ma kellhux il-hsieb jittrasferixxi wkoll l-arja tal-bejt kollha lill-atturi, li madanakollu l-att proprio li gie ppubblikat min-Nutar Felice ma kienx jipprospetta jew isemmi xi forma ta' limitazzjonijiet jew eskluzzjonijiet. B'kuntrast ma' dan, il-Qorti tosserva li meta l-istess Salvatore Schembri – erba' snin wara cirka - gie biex jaghmel it-tieni kuntratt, jigifieri dak ma' Antonia Schembri, l-intendiment tal-partijiet kontraenti gie esternat u rifless b'mod elaborat fil-kuntratt

ippubblikat min-Nutar Bugeja – hekk, per via ta' ezempju, jigi ccitat minnu l-brani segwenti, (ara fol. 31 tal-process),

"2. Il-mezzanin igawdi mit-terran sottopost id-drenagg u d-drains komuni, u ghaldaqstant jikkontribwixxu pro rata ghal manutenzjoni u riparazzjoni taghhom; it-terran sottopost hu soggett ghas-servitu' tal-ilma tax-xita a favur il-mezzanin.

3. Il-fond hu dekontrollat.

4. Parti mill-arja tal-fond trasferit tibqa' proprjeta' assoluta tal-venditur, cjoe' l-arja li qeghda fuq in-naha ta' wara tal-bejt kif tidher indikata fuq il-pjanta annessa, delineata bl-isfar, filwaqt li l-arja tal-bejt li qeghda fuq in-naha ta' quddiem tal-bejt li jhares ghat-triq qed tigi trasferita mal-mezzanin imsemmi, din l-arja fiha kejl ta' cirka 47.24 metri kwadri ……"

X'kienet allura r-raguni li l-venditur Schembri m'uzax l-istess mizura ta' precizazzjoni meta aktar qabel ghamel il-kuntratt mal-atturi? Mhux hekk biss imma li kieku l-intervenuta fil-kawza, Antonia Darmanin, ezaminat debitament u diligentement ir-ricerki relativi kellu jirrizulta li l-arja sovrastanti l-fond ta' Piscopo, bis-segregazzjoni tal-hajt b'kollox, <u>kienet giet ittrasferita diga' lilhom</u> u li, konsegwentement, il-vendituri Schembri

ma seta' qatt jittrasferilhom din il-parti aktar ghax nemo dat quod non habet. Bil-fatt li din il-parti kienet giet fizikament segregata ma kienx ifisser ukoll li ma setghetx tigi xorta wahda ittrasferita quid unum. Sabiex jigi ppruvat, una volta li tirrizulta minn prova skritta, li din l-arja giet eskluza lanqas m'hu bizzejjed li jkun hemm l-inattivita' tal-akkwirent ghal numru ta' snin – fatt kontestat mill-atturi – ghaliex is-sofferenza prekarja ma tista' qatt tigi ttrasfromata f'titlu bhax-xorta vantat mill-konvenuti. Mix-xhieda jirrizulta li sakemm si trattava ta' xoghol ta' manutenzjoni sporadika fuq il-parti segretata bil-hajt, l-atturi ma rreagixxewx imma appena saru l-hbula tal-inxir mal-arbli tal-metall huma wiegbu permezz ta' protest gudizzjarju biex jopponu.

Mill-bqija, kif gie dejjem ritenut minn dawn il-Qrati, il-prova testimonjali kontra jew in aggunta tal-miktub dejjem giet respinta – hekk ara Spiteri vs Bonnici, Prim' Awla tal-Qorti Civili, 11 ta' Gunju 1898; Mangion vs Briguglio, Qorti tal-Kummerc, 1900, Frendo vs Hall et , Qorti tal-Kummerc, 6 ta' Marzu 1907; Formosa vs Dingli, 27 ta' Mejju 1925 (Koll. Vol XXVI-1-149). Illi kif jghallem il-Pacifici Mazzoni (ara Codice Civile Italiano – Commentato, 6° Ediz., Firenze 1904, Lib 11, Tit. 11, Cap. 1, art. 436, pp 116 – 117) meta jikteb dwar id-drittijiet spettanti lis-sid,

> *"Del resto, le restrizioni al suo diritto di proprieta', siccome contrarie al carattere assoluto che gli e' connaturale, debbono piuttosto escludersi che ammettersi, se v'abbio dubbio sulle*

> *medesime. Questa regola e' applicabile, tanto se trattisi di restrizioni che si pretendono derivate dalla legge, quanto di quelle che si pretendono imposte al diritto di proprieta' dal suo titolare."*

Dwar il-fatt li kien il-konvenut li ghamel l-arbli u habel tal-inxir hemm provi bizzejjed li jikkonferma dan.

Ghal dawn ir-ragunijiet;

Tiddeciedi billi; filwaqt li tirrespingi t-tieni eccezzjoni tal-konvenut fil-meritu, tilqa' z-zewg talbiet ta' l-atturi, b'dana li ghal fini tat-tieni talba qeghda tipprefiggi terminu ta' tletin (30) jum mil-lum.

Il-kap ta' l-ispejjez jithallas mill-konvenut.

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI

Deputat Registratur

md