



MALTA

**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tat-30 ta' Novembru, 1995

Citazzjoni Numru. 400/1990/2

**Markiza Beatrice Cremona Barbaro of St. George  
bhala mandatarja  
ta' bintha assenti Dottoressa Anne Abrahams u b'nota  
tas-26 ta' Frar 2001  
I-Professur John J. Cremona fil-kapacita` tieghu ta'  
mandatarju specjali  
ta' bintu Dottoressa Anne Abrahams assumma l-atti tal-  
kawza minflok il-Markiza Beatrice Cremona Barbaro of  
St. George li mietet fil-mori tal-kawza.**

**vs.**

**Joseph u Cecilia konjugi Galea u b'digriet tat-30 ta'  
April 2004 stante l-mewt ta' Cecilia Vella Galea l-atti  
gew trasfuzi f'isem Maria Fatima Formosa, Joseph  
Vella Galea, Maria Bonnici Mallia, Maria Concetta  
Sciberras, John Vella Galea, Emanuel Vella Galea,  
Mary Grace Camilleri u Anthony Galea.**

## Il-Qorti

### Preliminari

Rat **I-att tac-citazzjoni** li permezz taghha l-attrici ppremettiet illi:

Peress li b'kunratt ta' kompro-vendita pubblikat minn Nutar Dr. Joseph Brincat fit-22 ta' April 1988 l-attrici akkwistat il-fond 21A, Main Street Attard, bhala "free and unencumbered with all it's rights and appurtenances";

Peress li l-bejt ta' dan il-fond u parti ntegrali minnu jappartjeni lill-stess fond, u ghalhekk hu propjeta' ta' l-attrici;

Peress li l-konvenuti qieghdin jippretendu li l-istess bejt sovrastanti ghall-isemmi fond numru 21A jappartjeni lill-fond adjacenti 20, Main Street , Attard, li hu propjeta' taghhom;

Peress li li dan m'huwiex minnu ghaliex, kif fuq inghad, l-imsemmi bejt hu ta' propjeta' ta' l-attrici;

Premessi d-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u moghtija l-provvedimenti kollha opportuni, jghidu l-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti ghar-ragunijiet imsemmija:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-bejt tal-fond 21A Main Street, Attard, jappartjeni lill-attrici.

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittra interpellatorja tal-14 ta' Ottubru 1988 u ta' ittra ufficjali tat-22 ta' Novembru 1988, kontra l-konvenuti li jibqghu ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attrici nomine a fol. 4 tal-process.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat **in-nota ta' l-eccezzjonijiet** tal-konvenuti konjugi Vella Galea a fol.15 tal-process fejn eccepew bir-rispett:

1. Preliminarjament trid issir il-prova tal-“locus standi judicio” ta' l-attrici nomine, billi ssir id-debita prova tal-mandat li l-istess attrici qeghda tghid li ghandha;

2. Subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, il-preskrizzjoni decennali, stante li l-arja sovrastanti l-garaxx propjeta' ta' Dottoressa Ambrahams ilha tappartjieni lill-eccipjenti ghal bosta snin, kif sejjer jigi ppruvat;

3. Illi, dejjem bla pregudizzju ghall-premess, fil-mertu t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt tal-garaxx kien minn dejjem jappertjeni lil u jiffirma parti mill-fond numru 21, Triq il-Kbira H'Attard, illum propjeta' ta' l-eccipjenti;

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota tal-konvenuti Joseph Vella Galea et a fol. 85 tal-process illi permezz taghha huma ddikjaraw, ghal kull fini u effett tal-ligi, illi m'ghadhomx jinsistu izjed fuq l-ewwel eccezzjoni minnhom sollevata.

Rat is-**sentenza tat-30 ta' Novembru 1995** moghtija minn dina l-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-Qorti cahdet it-talba ta' l-attrici bl-ispejjez kontra taghha.

Rat **ir-rikors tal-Appell** ta' l-attrici a fol. 147 tal-process u r-riposta tal-konvenuti Vella Galea ghar-rikors tal-Appell a fol. 151 tal-process.

Rat is-**sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-8 ta' Gunju 1999** fejn iddecidiet billi laqat l-ewwel aggravju ta' l-appellant u ddikjarat nulla u bla effett fil-ligi s-sentenza appellata, b'dan illi l-atti gew rimessi lill-dina l-Qorti ghall-fini ta' kontinwazzjoni skond il-ligi.

Kopja Informali ta' Sentenza

Rat il-verbal tas-6 ta' Dicembru 2000 fejn Dr. Anthony Ellul ghall-konvenuti ddikjara li fir-rigward tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni minnhom sollevata m'ghandux izjed provi.

Rat a fol. 196 tal-process, in-nota tal-Prim'Imhallef Emeritus J. J. Cremona fejn assumma l-atti f'isem l-attrici in vista tal-mewt tal-Markiza Beatrice Cremona Barbaro of St. George.

Rat il-verbal tas-seduta tas-26 ta' Frar 2001 fejn l-attur iddikjara li m'ghandux aktar provi rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u ghaldaqstant il-kawza giet differita' ghas-sentenza fuq din it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti.

**Rat is-sentenza ta' dina l-Qorti diversament presjeduta moghtija fit-8 ta' April 2002** fejn il-Qorti cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali sollevata mill-konvenuti u ddikjarat li l-konvenuti ma jistghux jivvantaw titolu fuq l-arja tal-garaxx numru 21A, Triq il-Kbira Attard a bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva a termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-perjodu preskrittiv mehtieg qatt ma beda jiddekorri favur il-konvenuti u dan billi tonqos l-iskrizzjoni fir-Registru Pubbliku mehtiega skond is-subinciz (2) ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16.

Rat ir-rikors ta' l-Appell minn dina s-sentenza nterpost mill-konvenuti a fol. 227 tal-process u r-risposta tal-attur nomine a fol. 236 tal-process.

Rat is-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar is-16 ta' Dicembru 2003 fejn laqghet il-pregudizzjali sollevata mill-attur appellat dwar l-irritwalita` tar-rikors ta' l-appell; konsegwentement iddikjarat l-appell irritu u null u astjeniet li tiehu konjizzjoni tieghu kif ukoll ta' l-appell accidentali peress illi fil-kaz ma applikatx id-dispozizzjoni tal-artikolu 241 tal-Kap. 12.

Rat illi wara s-sentenza moghtija mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, il-process rega' gie rinvjat lill-dina l-Qorti kif presjeduta sabiex tisma' l-provi u tiddeciedi dwar il-mertu tal-kawza.

Rat l-atti kollha esebiti fil-process.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti datat 30 t'April 2004 fejn laqghet it-talba illi l-atti jigu assunti minn Maria Fatima Formosa, Joseph Vella Galea, Maria Bianca Mallia, Maria Concetta Sciberras, John Vella Galea, Emanuel Vella Galea, MaryGrace Camilleri u Anthony Vella Galea minflok il-konvenuta Cecilia Vella Galea illi mietet fil-mori tal-kawza.

Rat in-noti tal-partijiet;

## **KONSIDERAZZJONIJIET**

Illi minn dak kollu premess, il-Qorti ghandha quddiemha ghall-konsiderazzjoni taghha, it-tielet eccezzjoni sollevata mill-konvenuti fejn eccepew: *“fil-mertu t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt tal-garaxx kien minn dejjem jappertjeni lil u jiffirma parti mill-fond numru 21, Triq il-Kbira H'Attard, illum propjeta' ta' l-eccepjenti”*.

Illi l-attrici, li mhux kontestat hija propratarja tal-garaxx in kwistjoni, m'ghandhiex ghalfejn tipprova titolu iehor ghall arja sovrastanti ghal garaxx ghax tezisti favur taghha il-presunzjoni *juris tantum* espressa mill-Ligi. Ghalhekk imiss lill-konvenuti li jaghmlu l-prova li l-arja tal-garaxx tappartjeni lilhom u mhux lill attrici (Ara fost l-ohrajn sentenza App Cutajar et vs Zammit et 19 ta' Mejju 1998).

Illi mix-xhieda tal-konvenut u ta' ibnu huwa car illi effettivment il-garage inbena wara s-sena 1962, meta twaqqet il-Kappella ezistenti u huma wettqu alterazzjonijiet fil-fond taghhom u cioe cekknu l-bitha taghhom u bnew dana il-garage.<sup>1</sup> L-estenzjoni fejn hemm il-garaxx saret minn Antonio Debono. F'dak iz-zmien

---

<sup>1</sup> Xiehda ta' Joseph Vella Galea tal-15/10/1990, a fol. 23 tal-process. *“Dan il-garaxx inbena wara l-1962”*

Xiehda ta' John Vella Galea tas-26/11/1990 a fol. 27 et seq. *“Jien ghandi disgha u tletin sena...Meta jiena kelli cirka hdax-il sena il-knisja tnehhiet ghal kollox u fl-istess zmien tkabbret id-dar taghna”*

huma kienu jokkupaw il-post u l-bitha b'kera minghand Anthony Debono.<sup>2</sup> Kwint mill-istess fond sar taghhom permezz ta' successjoni skond it-testment ta' l-Giovanna mart Anthony Debono illi mietet fit-tlettax ta' Marzu elf disgha mija hamsa u sebghin (1975), filwaqt illi erba' kwinti indivizi ohra kienu gew akkwistati minghand il-ko-eredi l-ohra permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt datat erbatax ta' Gunju elf disa' mija sebgha u sebghin (1977). Illi sakemm sar dan il-kuntratt, il-konjugi Vella Galea kienu jhallsu l-kera lill-ko-eredi l-ohra u ghaldaqstant certament illi qabel id-data ta' l-istess kuntratt ma setghux jokkupaw il-fond *uti dominus*.<sup>3</sup>

Illi ghalkemm fl-eccezzjoni sollevata mill-konvenuti huma jsostnu illi l-bejt minn dejjem kien jappartjeni lilhom, dan m'huwix il-kaz. Huma jistghu jsostnu biss illi ghal hafna zmien kienu jaghmlu uzu minn dan il-bejt, fejn kienu fethu bieb, izda b'daqshekk ma' jistax jinghad illi l-bejt kien "jappartjeni" lilhom, meta kienu qed jirrikonoxxu s-sid ta' l-istess fond permezz tal-hlas tal-kera. Il-gurisprudenza taghna dejjem zammet distinzjoni bejn li wiehed jaghmel uzu ta' bejt u li wiehed ikun proprjetarju ta' l-istess (ara sentenza fost l-ohrajn PA Mamo vs Vella 1 ta' Frar 1951).

Illi huwa rikonoxxut mill-konvenuti (ara eccezzjonijiet u provi) illi l-attrici hija l-proprjetarja tal-imsemmi garaxx, imma mhux tal-bejt. Ghalhekk it-talba kontenuta fir-rikors tat 2 ta' Frar 2004 (fol 297) qed tigi michuda.

Illi l-attrici ssostni li hija l-propjetarja ta' l-arja sovrastanti l-garaxx 19A, a bazi tal-prezunzjoni sancita mill-ligi fl-artikolu 323 tal-Kodici Civili illi jistipula: "*Kull min ghandu l-propjeta` tal-art, ghandu wkoll dik l-arja ta' fuqha , u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taht il-wicc l-art.*" Tali prezunzjoni hija ta' natura *juris tantum* u tammetti prova kuntrarja.

---

<sup>2</sup> Xiehda ta' Joseph Vella Galea tal-15/10/1990 "*Jien ili noqghod fil-fond 21, Main Street, Attard, mill-1955. Dak iz-zmien kont noqghod fiha b'kera...*"

<sup>3</sup> Xiehda ta' Joseph Vella Galea tal-15/10/1990 "*Fl-1977, jien sirt propjetarju tal-fond 21, Main Street, Attard, kollu u dan pero`, wara li marti kienet diga` ko-proprjetarja tieghu.*"

Ghaldaqstant kien mehtieg illi l-konvenuti jgibu provi sabiex iwaqqghu din il-prezunzjoni. Il-prova li l-konvenuti kienu akkwistaw l-arja tal-garaxx permezz tal-preskrizzjoni akwizittiva giet michuda mill-Qorti kif diversament presjeduta meta nghatat l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali.

Illi effettivament il-konvenuti m'eccepewx il-preskrizzjoni akwizittiva ta' tletin sena, u din il-Qorti ma tistax tqajjem tali eccezzjoni *ex officio*. Izda tali eccezzjoni ma kienitx tirnexxi ghaliex ma kienx hemm id-dekors taz-zmien ghax il-garaxx gie mibni wara n-1966 wara li Debono akkwista l-art minghand il-Gvern.

Ingieb ukoll l-argument mill-konvenuti illi huma flimkien mal-awturi taghhom kienu wirtu din l-arja flimkien mad-dar numerata 21 minghand l-istess Giovanna mart Anthony Debono.

Meta sar il-kuntratt ta' bejgh tal-14 ta' Gunju 1977 (ara fol 34) il-partijiet fl-istess kuntratt kienu jafu li l-garaxx ma kienx propjeta' komuni kif lanqas l-arja ta' fuqu. Il-garaxx kien gja thalla bhala patrimonju sagru fil-1968 minn Antonio Debono li miet fil-1974.

Il-fond 21 A, kien thalla bhala legat minn Anthony Debono permezz ta' testament, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino datat tletin t'Awwissu elf disa' mija tmienja u sittin, fejn fl-artikolu rilevanti huwa ordna illi: *"It-testatur ihalli b'titolu ta' legat il-hanut numru wiehed u ghoxrin A, Main Street Attard sabiex iservi bhala patrimonju sacru..."*

Illi t-testatur illi kien jaf illi dan l-istess hanut kellu wkoll arja fuqu, ghazel li ma jispecificax illi huwa kien qed jeskludi din l-arja mill-legat. Haga li ma kellux ghalfejn jaghmel. Stante illi tezisti din il-prezunzjoni qawwija fil-ligi taghna, kien mehtieg illi kemm-il darba huwa xtaq jeskludi l-arja mill-legat, allura dan kellu jigi specificat mill-istess testatur.

Kwantu ghall accessibilita' ghall bejt jew il-grad ta' tali accessibilita' dan mhux daqstant rilevanti ghas-soluzzjoni

Kopja Informali ta' Sentenza

tal-vertenza stante li kien hemm provi ohra li jindikaw li l-arja ma kienitx tappartjeni lill konvenuti.

Ghaldaqstant din il-Qorti hija tal-fehma illi Cecilia Vella Galea u hutha ma wirtux l-arja tal-garaxx flimkien mal-post numerat 21; izda li l-istess arja kienet taghmel parti mill-legat fuq citat, liema hanut giet izjed tard akkwistat mill-attrici permezz ta' kuntratt ta' kompro-vendita fl-atti tan-Nutar Joseph Brincat datat 22 t'April 1988.

Il-prezunjoni tal-ligi, ladarba ma ngibitx a sodisfazzjon tal-Qorti il-prova kuntrarja, tinvesti lill-attrici li akkwistat il-garaxx numru 21 A, Triq il-Kbira, H' Attard, bil-proprjeta` tal-arja sovrastanti l-garaxx taghha.

## **DECIZJONI**

Ghar-ragunijiet premessi,  
din il-Qorti taqta` u tiddeciedi  
billi tilqa' t-talba attrici,  
tichad it-tielet eccezzjoni tal-konvenuti  
u tiddikjara li l-bejt tal-fond 21 A Main Street, Attard,  
jappartjeni lill-attrici.  
Bl-ispejjez ta' din l-istanza u tas-sentenza tat-8 ta' April  
2002 (AJM) kontra l-konvenuti.

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----