MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tad-29 ta' Mejju, 2009

Appell Civili Numru. 331/1995/1

Jane Spiteri

v.

Nicholas u Maria Concetta konjuġi Camilleri

Il-Qorti;

Preliminari:

B'ċitazzjoni ppreżentata quddiem il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-10 ta' Marzu, 1995 l-attriċi ppremettiet illi bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael

Darmanin, datat 11 ta’ Ottubru, 1983, hija xtrat mingħand l-Onorevoli Maġistrat Dottor Joseph Apap Bologna d-dar numru 13 fi Triq it-Torri, Qrendi, “libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi tagħha kollha kif deskritta fuq il-pjanta hawn annessa bħala Dokument “A” u tale quale, fil-kundizzjoni li jinsab fiha b’dik il-parti delineata bl-aħmar fuq il-pjanta sovrapposta fuq beni ta’ ħaddieħor bit-taraġ delineat bil-kulur blu bħala jifforma parti minn dan il-post hawn mibjugħ” (Dokumenti “X” u “Y”); illi l-konvenuti huma proprjetarji tal-fond viċin numru 14, Triq it-Torri, Qrendi, liema fond huma akkwistaw bis-saħħa ta’ kuntratt fl-atti tal-istess Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat l-1 ta’ Novembru, 1985, mingħand John Anthony Apap Bologna; illi llum il-konvenuti qegħdin jippretendu li huma l-proprjetarji tal-imsemmija “parti delineata bl-aħmar fuq il-pjanta sovrapposta fuq beni ta’ ħaddieħor”, liema parti invece hi din proprjeta` esklussiva tal-attriċi in quanto ġiet akkwistata minnha bil-preċitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin datat 11 ta’ Ottubru, 1983, bħala formanti parti integrali mill-fond numru 13, Triq it-Torri, Qrendi; illi l-premess hu ta’ preġudizzju gravi għall-attriċi u jikkostitwixxi vjolazzjoni tad-drittijiet patrimonjali tagħha. Dan premess l-attrici talbet li dik il-Qorti:-

1) tiddikjara u tiddeċidi li “dik il-parti delineata bl-aħmar fuq il-pjanta sovrapposta fuq beni ta’ ħaddieħor” li l-attriċi akkwistat bħala formanti parti mill-fond numru 13, Triq it-Torri, Qrendi, bis-saħħa tal-preċitat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin, datat 11 ta’ Ottubru, 1983, hi effettivament di proprjeta` esklussiva tagħha, u li konsegwentement il-konvenuti ma għandhom ebda dritt ta’ proprjeta` jew kwalsiasi drittijiet oħra fuq “dik il-parti”.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti, inġunti personalment għas-subizzjoni.

B’nota ppreżentata fl-24 ta’ Marzu, 1995 (fol. 13) il-konvenuti eċċepew;
1) Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt billi l-eċċipjenti bil-kuntratt tal-akkwist tagħhom tal-1 ta’

Novembru, 1985 akkwistaw ukoll mill-poter tal-vendituri vantata mill-attriċi;

2) Illi inoltre l-istat tal-bini huwa tali illi l-ambjenti rivendikati jifformaw parti integrali mill-fond tal-eċċipjenti;

3) Illi in effetti l-eċċipjenti, anke qabel ma xtraw il-post tagħhom, kienu ilhom jabitaw fil-post, kompriż il-familjari tal-eċċipjenti Nicholas Camilleri bosta snin u minn dejjem għamlu użu mit-tarag li l-attriċi qed tippretendi li hu tagħha;

Is-sentenza appellata:

Il-Prim Awla tal-Qorti Civili ddisponiet minn din il-vertenza b'sentenza moghtija fl-20 ta' Novembru, 2006 billi wara li cahdet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti laqghet it-talbiet attrici (proprjament talba attrici) u, fic-cirkostanzi tal-kaz ordnat li l-ispejjez jinqasmu bejn iz-zewg partijiet f'ishma ndaqs u dana wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet.
"Illi l-attriċi titlob dikjarazzjoni li hija proprjetarja ta' l-ambjenti indikati fiċ-ċitazzjoni u għalhekk hija azzjoni rivendikatorja tipika.

"Hu magħruf tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubbju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet Borg vs Buhagiar. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubbju għandu jimmilita favur il-konvenut possessur. Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar deċiża fit-23 ta' Ottubru, 2001 (Onor. Imħallef R Pace). Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal hekk;

"La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L'attore in ocnformita' delle regole generali, ha l'onere di dimostrare il suo diritto; percio' se l' acquisto non w'a titolo oriġinario.

Ha l'onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all'infinoto, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica)."

"Fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijet John Vella et vs Sherlock Camilleri mogħtija fit-12 ta' Diċembru, 2002 addottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi; "*il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja accettaw il-possibilta' li l-attriċi jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawża* Attard nomine vs Fenech *deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l'azione intentaa dell' atore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendiċare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto." (Ara ukoll* Fenech vs Debono *– Prim'Awla 14 ta' Mejju, 1935).*

"Dan ir-raġunement huwa ta' utilita' konsiderevoli f'din il-kawża għaliex il-partijiet it-tnejn akkwistaw mingħand l-istess sid preċedenti u t-tnejn qed isostnu illi huma għandhom titolu aħjar minn dak oppost għalihom. Ladarba l-konvenuti qed jopponu titolu, dan il-principju jagħmel ħafna iktar sens.

"Fil-fatt il-punt kruċjali biex tiġi deċiża din il-kawża huwa iktar legali milli ta' natura teknika. Infatti għal ħafna snin il-partijiet għexu fil-fondi rispettivi bħala inkwilini. Għalhekk qatt ma setgħu jakkwistaw jew jitilfu xi dritt fuq il-proprjetajiet rispettivi billi ma kellhom ebda dritt reali fuqhom. L-attriċi akkwistat fl-1983 u l-konvenuti fl-1985 u għalhekk kien biss minn dakinhar li setgħu jivvantaw xi drittijiet. Jirriżulta wkoll li l-fond ġie maqsum fi tnejn meta

saret id-diviżjoni tal-familja Apap Bologna fis-27 ta' April, 1983; il-Maġistrat Apap Bologna li bigħ lill-attriċi l-fond assenjat lilu xehed li l-parti kontestata *hija proprju parti mill-bjut tal-fond minni mibjugħ.* Il-Qorti għalhekk taqbel mar-raġunament espress mill-perit legali, illi ladarba l-fond ġie trasferit lill-attriċi ftit xhur wara u saret attenzjoni biex illi dan jiġi espress fil-kuntratt in kwistjoni, l-intenzjoni tas-sid preċedenti kienet appuntu illi l-fond jinqasam b'dak il-mod u allura l-konvenuta akkwistat tajjeb il-parti kontiża bejn il-partijiet. Mhux kontesat li sid ta' fond għandu kull dritt jaqsmu kif jidhirlu hu. Il-produzzjoni ta' kopja ta' l-att tad-diviżjoni wara li ġie maħluf ir-rapport tal-periti ma hux ta' għajnuna għaliex il-fondi huma ndikati izda mhux deskritti. In vista għalhekk ta' l-iżviluppi riċenti accettati mill-Qrati tagħna a bazi tal-*actio publiciana*, il-Qorti se tilqa' t-talba attriċi billi t-titolu ta' l-attriċi jirriżulta aħjar minn dak tal-konvenuti."

L-appell tal-konvenuti.

Il-konvenuti hassew ruhhom aggravati bis-sentenza fuq riportata u ghalhekk b'rikors pprezentat fis-7 ta' Dicembru, 2006 talbu li, ghar-ragunijiet hemm moghtija, din il-Qorti joghgobha tirrevoka u thassar dik is-sentenza u minflok tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom u tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.

Il-kontro-parti pprezentat risposta fejn talbet li l-appell jigi michud u s-sentenza kkonfermata bl-ispejjez kontra l-appellanti.

Ikkunsidrat:

B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin ippubblikat fil-11 ta' Ottubru, 1983 l-Avukat Dottor Joseph Apap Bologna, illum Magistrat, biegh u ittrasferixxa lill-attrici odjerna Jane Spiteri "*id-dar fil-Qrendi bin-numru tlettax (13) fi Triq it-Torri, libera u franka bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha kif deskritta fuq il-pjanta hawn annessa bhala Dokument 'A' u tale quale, fil-kundizzjoni li jinsab fiha <u>b'dik il-parti delineata bl-ahmar fuq il-pjanta sovraposta fuq beni ta' haddiehor bit-tarag</u>*

delineat bil-kulur blue bhala jifforma parti minn dan il-post hawn mibjugh." (sottolinear ta' din il-Qorti) (ara fol. 4 tal-atti).

B'kuntratt tal-1 ta' Novembru 1985, fl-atti tal-istess Nutar, John Apap Bologna biegh u ttrasferixxa lil Nichlas Camilleri, konvenut odjern, "*the house in Qrendi bearing the number fourteen (14) in Tower Street, bounded on the North by Tower Street on the West by property of the heirs of John Callus and on the east by property of Jane Spiteri and which house is better described on the plan annexed as Document B; free and unencumbered with all its rights and appertenances, presently leased to purchaser*" (ara dokument a fol. 16).

Fiz-zewg kuntratti imsemmija, ghall-fini ta' provenjenza tat-titolu tal-vendituri rispettiv, gie indikat kuntratt ta' divizjoni pubblikat minn Nutar Alexander Sceberras Trigona tas-27 ta' April, 1983.

L-attrici tghid li f'xi zmien l-konvenuti bdew jippretendu li huma kienu proprjetarji tal-parti *delineata bl-ahmar* u indikata fil-kuntratt tal-akkwist taghha bhala *sovraposta fuq beni ta' haddiehor*. Kien ghalhekk li l-attrici istitwit dawn il-proceduri u talbet li jigi dikjarat u deciz li din il-parti akkwistata minnha bil-kuntratt fuq imsemmi, *hi effettivament di proprjeta` esklussiva taghha, u li konsegwentement il-konvenuti ma ghandhom ebda dritt ta' proprjeta` jew kwalsiasi drittijiet ohra fuq dik il-parti.*

Il-konvenuti eccepew li l-istat tal-bini huwa tali illi l-ambjenti rivendikati jifformaw parti integrali mill-fond taghhom u fi kwalunkwe kaz anke qabel ma xtraw huma kienu ilhom jabitaw fil-post ghal bosta snin u minn dejjem ghamlu uzu minn dan it-tarag li l-attrici tippretendi li hu taghha.

Fis-sentenza taghha l-ewwel Qorti sabet favur it-talba attrici billi rriteniet illi la darba z-zewg fondi kienu gew trasferiti mill-istess sid u fil-kuntratt ta' bejgh lill-attrici, li sar qabel dak tal-konvent, saret attenzjoni biex tigi deskritta dik il-parti kontestata, din kienet espressjoni tal-

volonta` tas-sid li ghandu kull dritt *jaqsam* il-proprjeta` *kif jidhirlu hu.* L-ewwel Qorti ghalhekk irriteniet, a tenur tal-*actio publiciana*, li t-talba attrici ghandha tigi akkolta billi t-titolu tal-attrici kien superjuri ghal dak tal-konvenut.

L-aggravji mressqa mill-konvenuti.

Il-konvenuti qed jilmentaw li l-ewwel Qorti ghamlet ezami legali zbaljat tat-titoli rispettivi tal-partijiet dwar il-parti tal-bejt in kwistjoni u konsegwentement waslet ghall-konkluzzjoni zbaljata dwar min, mill-partijiet, ghandu l-ahjar titolu dwar il-proprjeta` ta' l-istess bejt.

Qabel ma ghaddew biex jittrattaw il-mertu fattwali u legali ta' din il-kawza l-appellanti attiraw l-attenzjoni ta' din il-Qorti ghal certi inezattezzi fattwali u cioe`:

a) li kuntrarjament ghal dak dikjarat mill-ewwel Qorti, il-kontendenti ma akkwistawx minghand l-istess sid. In effetti hawn l-appellanti ghandhom raguni billi dan jidher car mill-kuntratti a fol. 122 *et sequentes* u cioe` dak tal-21 ta' Jannar, 1982 fejn saret divizjoni bejn diversi komproprjetarji appartenenti l-familja Apap Bologna u dak tas-27 ta' April, 1983 fejn l-ahwa Apap Bologna ulied Philip, li wiehed minnhom kien l-istess Magistrat Joseph Apap Bologna, qasmu bejniethom l-fondi li kienu gew ghandhom, b'mod indiviz, bil-kuntratt tal-21 ta' Jannar, 1982. F'dan il-kuntratt jirrizulta li l-fond bin-numru 13, eventwalment mibjugh lill-attrici, kien gie assenjat lil Magistrat Joseph mentri l-fond 14/15 fl-istess triq kien gie assenjat lill-huh John. Dawn susegwentement bieghu lill-attrici u lill-konvenuti il-proprjetajiet rispettivi.

b) Il-konvenuti jkomplu jsostnu li l-fondi mertu tal-kawza kienu diga kunsidrati separati u distinti meta gew assenjati, separatament, lil Adelina Apap Bologna, awtrici tal-kondividendi, b'kuntratt ta' tas-17 ta' Dicembru, 1966 (ara f'dan ir-rigward id-dikjarazzjoni li saret fl-kuntratt tal-21 ta' Jannar, 1982 ghall-fini tal-Att dwar it-Taxxa tal-Mewt u Donazzjoni – fol. 127 u l-appendix A a fol. 130). F'dan ir-rigward issir referenza ghall-estratt tal-kuntratt ta' divizjoni tas-17 ta' Dicembru, 1966 fl-atti tan-Nutar

Alexander Sceberras Trigona kif jidher mill-estratt tal-imsemmija divizjoni debitament awtentikata minn Nutar Alexander Sceberras Trigona li tinsab a fol. 159 tal-process.

c) Il-konvenuti jikkontestaw id-dikjarazzjoni tal-perit legali, sussegwentement abbraccjata mill-ewwel Qorti, li ma kienx hemm htiega ta' provenjenza ulterjuri gialadarba it-titolu tal-venditur Magistrat Joseph Apap Bologna jidderiva minn kuntratt ta' divizjoni u dan billi bil-kuntratt tat-27 ta' April, 1983 fuq imsemmi, ma saret ebda divizjoni tal-fondi in kwistjoni billi dawn kienu gja divizi minn xulxin u ghalhekk saret biss assenjazzjoni. Kien ghalhekk rilevanti l-estratt a fol. 159 imsemmi, li mhux biss juri li l-fondi kienu maqsuma izda wkoll jaghti deskrizzjoni dettaljata tal-ambjenti formanti l-istess fondi. Dan kuntrarjament ghal dak li gara fin-1983 meta l-fondi mertu tal-kawza jissemmew biss bin-numri rispettivi taghhom.

Dan l-estratt qed jigi accettat minn din il-Qorti u dan minkejja l-opposizzjoni tal-attrici appellata billi fl-ewwel lok huwa estratt awteniku u cerzjorat mill-konservatur tal-atti tan-Nutar li ppubblika l-att u anke jekk ma jissemmewx il-partijiet xorta wahda jaghti deskrizzjoni ezatta tal-ambjenti tal-fondi mertu ta' din il-kawza kif kienu fl-1966.

Effettivament fl-estratt mill-kuntratt tas-17 ta' Dicembru, 1966, ma jirrizulta li ebda ambjenti sovrastanti l-fond numru 14/15 mibjugha lill-konvenuti gew b'xi mod assenjati lill-fond numru 13 mibjugh eventwalment lill-attrici. Konsegwentement il-Magistrat Joseph Apap Bologna li gie assenjat l-fond numru 13 bil-kuntratt tat-23 ta' April, 1983 seta' biss jittrasferixxi dak li huwa kien akkwista u xejn aktar. Isegwi li kwalunkwe dikjarazzjoni li saret fil-kuntratt ta' bejgh lill-attrici dwar ambjenti sovrastanti l-fond adjacenti numru 14/15 ma jista' jkollha ebda effett u l-konvenuti, bhala sidien tal-ambjenti sottostanti, huma ntitolati jirreklamaw l-ambjenti sovrastanti l-fond minnhom akkwistat bil-presunzjoni li jaghti l-Artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minn dan jidher li t-titolu vantat mill-konvenuti huwa wiehed superjuri ghal dak vantat mill-attrici u konsegwentement it-talbiet attrici ma kellhomx jigu milqugha.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija l-appell tal-konvenuti qed jigi milqugh u konsegwentement qed jigu milqugha l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u s-sentenza appellata qed tigi revokata, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------