



**QORTI CIVILI  
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF  
JOSEPH AZZOPARDI**

Seduta tat-12 ta' April, 2010

Citazzjoni Numru. 501/2008

**William Osagiede bħala prokuratur speċjali ta' John  
Akabor Kanteh Y.K. u martu Daniela Okafor Kaneth  
Fontebrera**

**-vs-**

**Susan Camilleri**

**Il-Qorti;**

Rat ir-rikors ġuramentat ipprezentat fil-15 ta' Mejju 2008 li permezz tiegħu l-attur *nomine* ppremetta:

1. Il-fatti li qed nahlef nafhom mingħand l-atturi li qed nirrapreżenta. Jiena cittadin Malti u għandha rwol ta' pastor fil-Knisja magħrufa bhala Sureway International Christian Ministries. L-atturi huma membri tagħha u nafhom sewwa. bħalissa msefrin l-Ingilterra fuq xogħol.

2. John Okafor Kanteh Y.K u martu Daniela Okafor Kanteh Fontebrera kienu xtraw mingħand John Baptist Scicluna u martu Maria Anna b'kuntratt tan-Nutar Dr. Joseph Debono tat-23 ta' Lulju 2004, l-fond 195 (il Nido) Bluebell Street, Fgura u kien hemm speċifikat li fl-istess bejgħ kienet inkluża parti mill-bejt li tiġi fuq wara u tħares lejn il-bitħa.

3. Illi l-konvenuta bdiet tagħmel pretenzjonijiet li dik il-parti tal-bejt mixtrija mill-atturi ma kienetx tagħhom.

4. Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Illi l-atturi xtraw il-fond 195 Il Nido, fi Bluebell Street Fgura u espressament b'parti mill-bejt li tiġi fuq in-naħa ta' wara u dan b'kuntratt tan-Nutar Dr. Joseph Debono tat-23 ta' Lulju 2004.

Illi l-konvenuta għandha l-proprjeta' tal-fond 195 Nadienne, Bluebell Street, Fgura, li jiġi fuq il-proprjeta' tal-attur bl-istess korp ta' bini.

Illi l-konvenuta qed tavvanza pretenzjonijiet li dik il-parti tal-bejt mibjugħa lill-atturi hija tagħha.

Tgħid għalhekk il-konvenuta għala din l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni meħtieġa u mogħti kull provvediment opportun:

M'għandhiex tiddikjara li l-atturi għandhom il-paċifiku pussess naxxenti mill-kuntratt tat-23 ta' Lulju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Debono tan-nofs tal-arja tal-bejt fil-korp ta' bini 195, Bluebell Street, Fgura, u speċifikament dik il-parti tal-bejt li tiġi fuq wara tħares lejn il-bitħa.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta ngħunta għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuta, pprezentata fis-27 ta' Ottubru 2008, li permezz tagħha eċċepiet:

## Kopja Informali ta' Sentenza

1. Illi *in linea* proċedurali l-eċċipjenti tirrileva li l-mandanti tal-attur jismu John Okafor Kaneth Y.K. u mhux kif inniżżel fl-okkju tal-kawża.

2. Illi *in linea* proċedurali wkoll l-azzjoni attriċi hija nulla għaliex il-kawżali proposti jikkostitwixxu azzjoni ta' jattanza fit-termini tal-artikolu 403 tal-Kap. 12 u kwindi t-talba li setgħet tiġi proposta m'hijiex dik mitluba f'din il-kawża iżda biss dik kontemplata fl-artikolu fuq imsemmi. Għalhekk it-talba attriċi għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż.

3. Illi bla preġudizzju, l-azzjoni attriċi, *qua* azzjoni ta' jattanza, għandha tiġi miċħuda *stante* li għet proposta *oltre* t-terminu ta' sena preskritt fl-imsemmi artikolu 403 tal-Kap. 12 kif jirriżulta mill-annessa ittra datata 24 ta' Jannar 2006 hawn annessa bħala Dok. SC1.

4. Illi bla preġudizzju għas-suespost u fi kwalunkwe każ, it-talba attriċi hija nfondata fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-eċċipjenti tippossjedi esklussivament bi proprjeta' il-bejt kollu u l-arja sovrastanti tal-fond in kwistjoni kif jirriżulta mill-kuntratt tagħha tal-akkwist datat 16 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia (Dok SC2).

5. Illi bla preġudizzju wkoll u fi kwalunke każ, it-talba attriċi hija wkoll infondata għaliex il-pussess tal-attur *nomine* huwa wiehed ta' mera tolleranza u għalhekk, skond l-artikolu 526 tal-Kodiċi Ċivili, ma jista' qatt iwassal għall-akkwiżizzjoni ta' pussess legali skond il-liġi u wisq anqas għal pussess paċifiku.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat il-kontro-talba tal-konvenuta li permezz tagħha ppremettiet:

1. Illi permezz ta' kuntratt datat 16 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia (Dok. SC2), l-esponenti akkwistaw mingħand Christopher u Romina Abdilla l-appartament internament markat bin-numru tnejn

(2) bl-isem 'Nadienne' formanti parti minn blokk ta' żewġ *flats*, liema blokk huwa esternament markat bin-numru mija ħamsa u disgħin (195) fi Triq il-Kampanella (Bluebell), Fgura, liema appartament huwa sovrappost għal appartament numru wieħed (1) bl-isem "Il Nido" fl-istess blokk, bil-proprjeta' esklussiva tal-bejt u bl-arja libera tiegħu.

2. Illi sussegwentement il-mandanti tal-attur *nomine*, permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Lulju 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono (Dok. B) akkwistaw mingħand John Baptist u Maria Anna Scicluna l-appartament sottopost għal dak tal-konvenuta fuq imsemmi, cioè' l-appartament bl-isem "Il Nido" fl-istess blokk u fih ġie dikjarat li fl-akkwist kien hemm kompriż porzjon diviża tal-bejt sitwata fuq in-naħa ta' wara u tħares fuq il-bitħa ta' wara. Dan il-kuntratt sar *ad insaputa* tal-esponenti.

3. Illi sussegwentement l-esponenti nnutat *satellite dish* fuq il-bejt tagħha u meta staqsiet lil mandanti tal-attur John Okafor Kaneth dwaru, dan qalilha li hu kellu l-proprjeta' ta' nofs il-bejt u l-arja relattiva skond il-kuntratt ta' akkwist tiegħu. Meta l-esponenti qaltlu li l-bejt kien kollu tagħha, l-istess Okafor qalilha li kien ser jiċċekkja biex fil-każ ifittex lil dak li bieghlu l-appartament.

4. Illi l-esponenti allura għamlet ir-riċerki relattivi fuq il-blokk intier sa minn qabel ma nbena u skopriet li l-bejt u l-arja ta' fuq il-bejt kien minn dejjem jappartjeni lill-awturi tagħha u li fil-fatt l-awtur tal-mandanti tal-attur kien akkwista biss ħdax (11)-il filata fuq is-saqaf tal-*garage* li kien hemm mibni fil-livell tat-triq u fejn sussegwentement inbena l-appartament "Il Nido" u kwindi ma kien akkwista ebda dritt ta' proprjeta' fuq il-bejt jew l-arja tal-appartament sovrappost, illum proprjeta' tal-konvenuta.

5. Illi *inoltre* mill-istess riċerki, l-esponenti skopriet ukoll li, minkejja li l-mandanti tal-attur għandhom tank tal-ilma, *satellite dish* u ħbula ta' l-inxir fuq il-bejt sovrappost għall-appartament tal-konvenuta, bejt appartenenti lilha, lanqas ma teżisti xi servitu jew dritt

ieħor favur l-mandanti tal-attur sabiex jutiliżżaw il-bejt għal tali skop jew għal kwalsiasi skop ieħor.

6. Illi għalkemm l-esponenti ppruvat tilħaq kompromess mal-mandanti tal-attur sabiex huma jirrikonoxxu bonarjament id-dritt assolut ta' proprjeta' tagħha tal-bejt u l-arja in kwistjoni in kontrakambju għal konċessjoni ta' dritt ta' użu ta' parti mill-bejt, dawn baqgħu inadempjenti u minflok ipproponew il-kawża msemmija iktar 'il fuq.

7. Peress illi permezz ta' kuntratt datat 16 ta' April 2004 fl-atti tan-Nutar Dr. Marco Farrugia (Dok. SC2), l-esponenti akkwistaw mingħand Christopher u Romina Abdilla l-appartament internament markat bin-numru tnejn (2) bl-isem 'Nadienne' formanti parti minn blokk ta' żewġ flats, liema blokk huwa esternament markat bin-numru mija ħamsa u disgħin (195) fi Triq il-Kampanella (Bluebell), Fgura, liema appartament huwa sovrappost għal appartament numru wieħed (1) bl-isem "Il Nido" fl-istess blokk, bil-proprjeta' esklussiva tal-bejt u bl-arja libera tiegħu.

8. Illi sussegwentement il-mandanti tal-attur *nomine*, permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Lulju 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono (Dok. B) akkwistaw mingħand John Baptist u Maria Anna Scicluna l-appartament sottopost għal dak tal-konvenuta fuq imsemmi, cioè' l-appartament bl-isem "Il Nido" fl-istess blokk.

9. Illi fl-imsemmi kuntratt tal-akkwist tal-attur *nomine* ġie dikjarat li *"Included in this sale is the divided portion of the roof situated at the back and which overlooks the backyard"*.

10. Illi mir-riċerki magħmula mill-konvenuta, l-attur *nomine* qatt ma seta jakkwista xi dritt ta' proprjeta' jew użu fuq il-bejt sovrastanti l-appartament tal-konvenuta u minnha akkwistat permezz tal-kuntratt tal-akkwist tagħha fuq imsemmi għaliex l-imsemmi bejt u l-arja libera tiegħu kienu jappartjenu biss u esklussivament lill-awturi tal-istess konvenuta.

Jgħid l-attur *nomine* għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara li l-konvenuta hija proprjetarja assoluta tal-bejt kollu u l-arja sovrastanti l-appartament tagħha nternament markat bin-numru tnejn (2) u bl-isem 'Nadienne' fil-blokk ta' żewġ *flats* esternament markat bin-numru mija ħamsa u disgħin (195) fi Triq il-Kampanella, Fgura.

2. Konsegwentement tiddikjara li m'huwiex minnu li l-attur *nomine* għandu bi proprjeta' xi porzjoni diviża tal-bejt sovrastanti l-appartament tal-konvenuta kif imsemmmi fil-kuntratt tal-akkwist tiegħu datat 23 ta' Lulju 2004 fl-atti tan-Nutar Joseph Debono.

3. Tiddikjara wkoll li l-attur *nomine* ma jippossjedi ebda servitu ta' użu fuq il-bejt in kwistjoni.

4. Konsegwentement tikkundanna lill-attur *nomine* sabiex fi żmien qasir u perentorju jnehhu minn fuq l-istess bejt it-tank tal-ilma, *satellite dish*, ħbula tal-inxir u kwalsiasi oġġett ieħor tagħhom, u fin-nuqqas tawtorizza lill-konvenuta sabiex tneħħi kull oġġett tal-attur *nomine* a spejjeż tal-istess attur *nomine*, bin-nomina *occorrendo* ta' periti nominandi.

5. Konsegwentement tipprojbixxi lill-attur *nomine* milli jaċċedi għal bejt in kwistjoni jew milli jutilizza b'xi mod l-istess bejt mingħajr il-kunsens *espress* tal-konvenuta.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenuta u l-lista tax-xhieda.

Rat illi l-attur *nomine* ma ppreżenta ebda risposta ġuramentata għal kontro-talba;

Rat il-verbal tas-seduta tas-17 ta' Novembru 2008 li permezz tiegħu l-partijiet qablu li l-eċċezzjonijiet ta' indole preliminari jiġu deċiżi fis-sentenza finali;

Kopja Informali ta' Sentenza

Semgħet il-provi u rat l-affidavits;

Rat l-atti proċesswali u l-verbal tal-14 ta' Diċembru 2009 li permezz tiegħu l-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawża hija dwar il-proprjeta ta' bejt. L-attur *nomine* qed jitlob dikjarazzjoni illi huwa għandu d-dritt tal-paċifiku godiment ta' dan il-bejt minħabba li l-mandanti tiegħu xtraw l-appartament imsemmi fir-rikors flimkien ma' parti minn dan il-bejt permezz ta' kuntratt li sar fl-2004; da parti tagħha l-konvenuta qed tirreklama l-bejt kollu għaliha minħabba li hija xtrat l-appartament proprjeta' tagħha flimkien mal-istess bejt.

Għalhekk il-Qorti għandha quddiemha kawża rivendikatorja miz-żewġ kontendenti u dan għaliex għalkemm it-talba attriċi mhijiex ortodossa xorta timplika li l-atturi huma l-proprjetarji ta' nofs il-bejt. Dan għaliex jekk it-titolu tagħhom ma hux sodisfaċentement pruvat it-talba tagħhom ma tregix. Il-Qorti pero' ma tħossx li b'daqshekk l-azzjoni proposta hija waħda ta' jattanza għaliex it-talbiet huma għal kollox differenti – biżżejjed jingħad li f'dik l-azzjoni l-konvenut jiġi kundannat għal perpetwu silenzju jekk ma jaġixxix fiż-żmien mogħti mill-Qorti; għalhekk l-eċċezzjonijiet fir-rigward se jiġu miċħuda. Għalkemm imbagħad huma kontumaċi fil-kontro-talba, xorta waħda l-konvenuta trid tissodisfa lill-Qorti li hija l-proprjetarja, l-aktar għaliex il-Qorti għandha wkoll quddiemha talba oħra (tal-atturi) u naturalment ma tistax tiddeċiedi l-kontro-talba daqs li kieku l-kawża tagħhom ma teżistix.

Hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet “**Borg vs Buhagiar**”. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubju għandhu *jimmilita favur il-konvenut possessur*. Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieñed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet “**Anthony Mercieca vs Anthony**

**Buhagjar**” fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie citat 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 proprietario 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 originario. 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'infinito, 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 adottat pożizzjoni differenti billi qalet illi *“il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interest tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbiltà li l-attur jirnexxi fil-kawża li ii 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 intentata dell'atore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendicatoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; 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 alternativamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara wkoll **“Fenech vs Debono”** Prim' Awla 14 ta' Mejju 1935).*

Stabbilit dan, huwa ċar li l-Qorti trid teżamina t-titolu taż-żewġ partijiet u dan kienet tkun obbligata li tagħmlu anke kieku l-konvenuta ma pproponietx il-kontro-talba għaliex skond ġurisprudenza konsolidata, meta l-konvenut jeċċepixxi titolu l-Qorti jkollha tara liema miż-żewġ kontendenti għandu l-añjar prova fir-rigward (per eżempju



s-sentenza tal-2001 “**Giuseppe Spiteri vs Catherine Baldacchino**” citata aktar 'il quddiem u l-kawża riportata fil-Volum XXXII – 11- 765).

L-atturi akkwistaw il-fond tagħhom mingħand il-konjuġi Scicluna fl-2004 (Dok B) u fil-kuntratt hemm indikat illi *“included in this sale is the divided portion of the roof situated at the back and which overlooks the backyard...”*. Il-konjuġi Scicluna akkwistaw mingħand Louis Sciberras fl-1986 (Dok SC10 esebit mill-konvenuta) u hawnhekk ukoll hija nkluża fil-bejgħ parti diviża mill-bejt. Sciberras kien akkwista fl-1980 mingħand il-konjuġi Gatt u anke hawn din il-parti diviża hija nkluża fil-bejgħ kif anke sar fil-kuntratt li bih il-konjuġi Gatt akkwistaw il-fond mingħand Alfred Grech permezz ta' kuntratt in atti Nutar George Cassar fid-9 ta' Frar 1973 – Dok SC8). Dawn il-kuntratti ġew kollha esebiti mill-konvenuta. Madankollu meta l-venditur Grech akkwista l-proprjeta' permezz ta' att pubblikat mill-istess Nutar fit-13 ta' Marzu 1969 Dok SC6) mingħand Giuseppe Spagnol, huwa akkwista l-arja sal-ħdax-il filata filwaqt li l-għoli mill-ħdax-il filata 'l fuq ġie trasferit lil ċertu Sammy Chetcuti. Għalhekk kif sewwa rrimarkat il-konvenuta permezz tad-difensur tagħha, Grech qatt ma seta' jittrasferixxi xi parti mill-bejt għaliex huwa qatt ma akkwista ebda parti minnu. Da parti tagħha kemm fil-kuntratt tal-akkwist tal-attriċi (Dok SC2) u kemm f'dak li fih akkwistaw il-konjuġi Abdilla li bieghulha l-fond (SC3 – att pubblikat fl-1996) huwa nkluż il-proprjeta' sħiħa tal-bejt u l-arja tal-appartament in vendita'. Is-sinjuri Abdilla akkwista mingħand Maria Stella Spiteri li kienet akkwistat a saldu ta' sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti ma żewġha Ernest li miet wara li akkwista f'Ottubru 1969 mingħand Sammy Chetcuti (ġia' msemmi) l-arja mill-għoli ta' ħdax-il filata 'l fuq (SC 7).

Għalhekk għalkemm il-proprjetarji preċedenti għall-atturi dejjem akkwistaw arti diviża mill-bejt it-titolu tagħhom fir-rigward kien difettuż sa mill-1973 filwaqt li ma hemmx din il-mankanza fit-titolu tal-konvenuta. L-unika haġa li l-konvenuta ma tistax titlob li hija li jitneħħew il-ħbula tal-inxir għaliex hija akkwistat bl-obbligu li tħalli lis-sidien tal-proprjeta' tal-atturi li jonxru – Dok SC2. Mill-bqija hija

għandha dritt li tagħmel it-talbiet l-oħra; infatti kif ġie citat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet “**Giuseppe Spiteri vs Catherine Baldacchino**” – 9 ta' Frar 2001; “*se il titolo di acquisto della proprietà del rivendicante e' derivative, la prova della proprietà non e' raggiunta con la semplice esibizione del titolo che trasferisce la il dominio al rivendicante, giacche occorre anche dimostrare che l' alienante aveva il potere di disporre del diritto e cosi via, sino a risalire ad in dante causa remote di ciu si possa dimostrare l' acquisto 'a titolu' originario.*” (**Giurisprudenza sistematica Civile e Commerciale – Walter Bigiavi** – paġna 885). Ma hemmx kwindi lok illi tiġi kkunsidrata l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta.

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt tiċħad it-tieni u tielet eċċezzjonijiet tal-konvenuta, tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-konvenuta u tiċħad għalhekk it-talba attriċi; fir-rigward tal-kontro-talba tilqa' t-talbiet kollha *eccetto* fir-rigward tal-ħbula tal-inxir, u għall-fini tar-raba' talba tipprefiġġi terminu ta' xahar u tinnomina għall-iskop l-A.I.C. Godwin Abela;**

**L-ispejjeż tat-talba attriċi a kariku kollha tal-attur *nomine* u dawk tal-kontro-talba kwart mill-konvenuta u tlett kwarti mill-attur *nomine*.**

**Moqrija.**

**< Sentenza Finali >**

-----TMIEM-----