Fil-Prim Awla tal-Qorti Civili

Onorevoli Imhallef Albert J. Magri B.A., LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tnjen 8 ta' April 2002

Citazzjoni numru 400/90 AJM

Kawza numru

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

Vs

Joseph u Cecilia konjugi Vella Galea

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fl-20 ta' April 1990 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet illi b'kuntratt 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 its rights and appurtenances"; li l-bejt ta' dan il-fond huwa parti integrali minnu jappartjeni lill-istess fond, u ghalhekk hu proprjeta' ta' l-attrici; illi l-konvenuti qeghdin jippretendu li l-istess bejt sovrastanti ghall-imsemmi fond numru 21A jappartjeni lill-fond adjacenti 20, Main Street, Attard li hu proprjeta' taghhom; illi dan mhuwiex minnu ghaliex , kif fuq inghad, l-imsemmi bejt hu ta' proprjeta' tal-attrici; talbet li din l-Qorti:-

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

Bl-ispejjes, komprizi dawk ta'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, l-lista tax-xiehda u d-dokument ezebit mill-attrici.

Rat in-nota tal-konvenuti ppresentata fil-15 ta' Mejju 1990 li permezz taghha eccepew:-

1. preliminarjament trid issir il-prova tal-'locus standi judicio' tal-attrici nomine billi ssir debita prova tal-mandat li l-istess attrici qeghdha tghid li ghandha.
2. Il-preskrizzjoni decennali, stante li l-arja sovrastanti l-garaxx proprjeta' ta' Dottoressa Abrahams ilha tappartjeni lill-eccipjenti ghal bosta snin, kif sejjer jigi pruvat.

3. Illi fil-mertu t-talba attrici hija ghal kollox infondata fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt tal-garaxx kien minn dejjem jappartjeni lil u jifforma parti mill-fond numru 21, Triq il-Kbira, Attard, illumproprjeta' ta' l-eccipjenti.

Rat id-dikjarazzjoni w l-lista tax-xiehda tal-konvenuti.

Rat in-nota tal-konvenuti tad-19 ta' Novembru 1992 li permezz taghha rrinunzjaw ghall-ewwel eccezzjoni

Rat is-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-30 ta' Novembru 1995 kif ukoll is-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell tat-8 ta' Gunju 1999 li ddikjarat l-istess sentenza bhala nulla u bla effett u rrimettiet l-atti lil din il-Qorti ghal kontinwazzjoni skond il-Ligi.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-6 ta' Dicembru 2000 meta l-konvenuti ddikjaraw li fir-rigward tal-eccezzjoni tal-prskrizzjoni minnhom sollevata u li tigi deciza primarjament m'ghandhomx x'izidu.

Rat il-verbal ta' l-udjenza tas-26 ta' Frar 2001 meta l-attur iddikjara li mghandux provi aktar fuq l-eccezzjoni tal-prskrizzjoni u jistrieh fuq is-sottomissjonijiet gja maghmula.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet maghmula fir-rigward ta' l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:

Din is-sentenza hija limitata ghall-konsiderazzjoni tat-tieni l-eccezzjoni moghtija mill-konvenuti fejn qed tigi eccepita l-preskrizzjoni decennali, billi qed jinghad li "l-arja sovrastanti l-garaxx proprjeta' ta' Dottoressa Abrahams ilha tappartjeni lill-eccipjenti ghall-bosta snin." Il-konvenuti b'din l-eccezzjoni filwaqt li jirrikonoxxu d-dritt ta' proprjeta' tal-attrici ghall-garaxx in kwistjoni li jgieb in-numru 21A, Main Street, Attard, jsostnu li l-arja sovrastanti dan il-garaxx tappartjeni lilhom billi huma konsegwenti pubblikazzjoni ta' att notarili, okkupaw l-istess bejt in bona fede ghal perjodu ta' ghaxar snin, a termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-artikolu citat jghid hekk: "Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta' taghha." Is-subinciz (2) ta' l-istess artikolu jzid jghid li "Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, izmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

Fis-sottomissjoni maghmula mill-kontendenti tqajmu diversi punti ta' ligi u ta' fatt ta' relevanza ghal din l-eccezzjoni. Ghalhekk huwa xieraq li qabel xejn issir rassenja tal-istorja li tikkoncerna il-fond u bejt imsemmi.

Il-fond numru 21A, Main Street, Attard konsistenti f'garaxx inbena minn Antonio Debono in parti fuq art akkwistata minnu mil-Gvern ta' Malta in forza ta' kuntratt tal-5 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Anthony Attard.

Il-konvenuti, flimkien ma uliedhom, kienu jabitaw sa mill-1955 fil-fond adjacenti bin-numru 21 Main Street, Attard. Meta, fl-1966, gew kostruwiti diversi ambjenti konsistenti fi kcina, kamra tal-banju u sala, li

kienu accessibbli mill-fond numru 21, Main Street, Attard, u b'hekk jifformaw parti minnu, l-konvenuti fethu bieb f'nofs it-tarag taghhom, fil-livell tal-bjut issa formati bil-kostruzzjoni imsemmija, biex b'hekk ottenew l-access ghal fuq dawn il-bjut, kif ukoll ghal fuq il-bejt tal-garaxx in kwistjoni, li ukoll inbena fl-istess perjodu. Dan il-garaxx pero' kellu access dirett mit-triq. Bejn il-bjut ta' fuq l-ambjenti formanti parti mill-fond numru 21 u il-bejt tal-garaxx numru 21A ma kienx hemm ebda opramorta. Il-konvenuti jsostnu li dejjem uzaw dawn il-bjut sew ghal inxir tal-hwejjeg kif ukoll ghal pjacir. Dan jirrizulta mix-xhieda tal-konvenut, ibnu John, bintu Bianca Mallia, Carmelo Zammit u John Sciberras.

B'testment tat-30 ta' Awissu 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino dan Antonio Debono, li miet fl-20 ta' Dicembru 1974, kif jidher mill-kuntratt Dok A (fol 9 et seq), filwaqt li nnomina bhala unika eredi universali tieghu lill-ohtu Giovanna Debono, bid-dritt ta' sostituzzjoni favur il-hames neputijiet tieghu, ulied Giuseppe Debono, li fosthom hemm il-konvenuta, halla dan il-garaxx numru 21A b'titolu ta' legat bhala patrimonju sacru u ddikjara li l-istess garaxx ossia hanut ma kienx jappartjeni kollu lilu.

Giovanna Debono, li mietet fil-25 ta' Frar 1975, kif jidher mill-kuntratt Dok JVG1 (fol 36 et seq), ukoll b'testment taghha tat-30 ta' Awissu 1968 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, istitwit bhala eredi universali taghha lill-huwa Antonio Debono bid-dritt ta' sostituzzjoni tat-neputijiet ulied il-mejjet huwa Giuseppe Debono.

B'kuntratt ta' l-14 ta' Gunju 1977 il-konvenuta Cecilia Vella Galea akkwistat minghand hutha, "*4/5 indivizi tad-dar numru 21 High Street,*

Attard, libera u franka minn pizijiet bil kumditajiet li fiha kif inhi llum, bl-***arja libera tal bjut li testendi sa fuq il-garaxx jew store adjacenti numru wiehed u ghoxrin "a" li huwa proprjeta' komuni tax-xerrejja u tal-vendituri."***

Dan l-att jirrizulta registrat fir-Registru Pubbliku bin-nota tal-Insinwa numru 6430/1977. Ghall-iskop infraskritt l-attrici tosserva li f'din in-nota, li tinsab ezebita a fol 68 tal-process, jissemma biss li Cecilia mart Joseph Vella akkwistat "*erba kwinti (4/5) indivizi tad-dar f'H'Attard High Street numru wiehed u ghoxrin (21) bil-prezz ta' seba mija u ghoxrin lira (LM720)"*

Finalment relevanti ghal dawn il-proceduri ssir referenza ghall-kuntratt ta' akkwist tat-22 ta' April 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li permezz tieghu l-attrici xtrat il-garaxx numru 21A Main Street, Attard minghand il-Kurja Arciveskovili wara d-debita awtorizzazzjoni tal-Qorti ta' Gurisdizzjoni Volontarja.

Ikkunsidrat:-

Dwar l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva sollevata mill-konvenuti, l-atturi qed jressqu tlett oggezzjonijiet. Dawn huma:-

a) li l-kwestjoni ta' stratifikazzjoni ta' proprjeta' hija wahda rigwardanti materja ta' servitu' u mhux ta' proprjeta';
b) dwar it-titolu li bih l-konvenuti jsostnu li kisbu l-fond minnhom okkupat;
c) in-nuqqas tad-dekorrenza tat-terminu preskrittiv.

Dawn ser jigu ezaminati separatament kif gej.

A) **Applikabilita' tal-preskrizzjoni eccepita.**

Qed jigi sottomess mill-attrici li l-preskrizzjoni eccepita' mhux applikabbli ghal kaz sotto ezami. Dan qed jinghad billi, skond l-attrici, li stratifikazzjoni vertikali ta' fondi ghandha aktar minn servitujiet milli minn proprjeta' ut sic. Infatti gie sottomess li l-artikoli li jittrattaw din li stratifikazzjoni, u cioe l-artikoli 423 u 426 (li fin-nota ta' l-attrici gew erroneament indikati bhala 460 u 463) huma inkluzi taht l-kapitolu tas-servitujiet. Naturalment din l-osservazzjoni saret inkwantu l-artikolu 462 tal-Kap 16 jippreskrivi perjodu ta' 30 sena jew 40 sena, skond il-kaz, ghall-akkwist ta' servitu' b'dan il-mod. In sostenn ta' dan l-argument l-attrici taghmel referenza ghall-awturi fosthom il-Laurant.

L-artikoli citati mill-attrici jitkellmu dwar li spiza necessarja ghat-tiswija jew kostruzzjoni ta' hitan appartenenti lill-diversi sidien ta' proprjetajiet startifikati, liema spiza trid tigi apporzjonata skond l-utilita' derivanti lill-kull wiehed minn dawn. U dwar d-dritt ta' kull sid ta' kull sular li jiftah twieqi, bibien, gallariji fis-sular tieghu. Dawn l-artikoli, fil-fehma ta' din il-Qorti, u kif sewwa ssottometta d-difensur tal-konvenuti, "*ma jindirizzawx ruhhom ghad-determinazzjoni ta' natura legali vera tal-kuncett ta' proprjeta' stratifikata."* L-artikolu 400 tal-Kap 16 jiddefinixxi servitu' bhala "*jedd stabbilit ghall-vantagg ta' fond fuq fond ta' haddiehor, sabiex jsir uzu minn dan il-fond ta' haddiehor jew sabiex ma jithalliex li sidu juzaminnu kif irid."* Biex jkun hemm servitu jehtieg li jkun hemm zewg proprjetajiet. Il-fond dominanti, li jgawdi dik is-servitu', u l-fond servjenti, li fuqu jkun hemm is-servitu'. Bl-interpretazzjoni moghtija mill-attrici, dan ir-rekwizit jigi nieqes u konsegwentement ma jista' qatt jkun hemm fond dominati in proprjeta' li jgawdi servitu' fuq il-fond sottostanti.

F'dan il-kuntest din il-Qorti taqbel ma dak li intqal u gie deciz mill-Corte di Cassazione fit-18 ta' Frar 1975, citata mill-konvenuti, fejn jinghad li ".... *la colonna d'aria libera soprastante un edificio* ***costituisce u bene autonomo*** *che, distinguendosi dal lastrico solare, e' utilizzabile per usi indipendenti, fra cui quella della sopraedificazione,* ***per cui e suscettibile da sola di proprjeta' e di possess e puo formare soggetto di vendita separata.***" Dan huwa proprju dak li qed jikkontendu l-konvenuti u cioe d-dritt taghhom akkwizit in segwitu ghall-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1977. Din is-sottomissjoni ta' l-attrici ghalhekk mhux qed tigi akkolta.

Subordinatament u fuq il-kwistjoni tal-preskrizzjoni applikabbli l-attrici qeghdha ukoll tissottometti li la darba l-garaxx in kwistjoni huwa mholli bhala patrimonju sacru favur il-Knisja, il-preskrizzjoni applikabbli hija dik ta' erbghin sena kontemplata fl-artikolu 2144 u mhux dik ta' ghaxar snin imsemmija fl-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Din il-Qorti, apparti l-osservazjonijiet eruditi tal-kontro parti fir-rigward, tosserva li t-titolu vantat mill-konvenuti jikkoncerna biss il-bejt tal-garaxx in kwistjoni u mhux il-garaxx innifsu u dana sabiex ixejjen il-presunzjoni ta' proprjeta' tal-arja sovrastanti l-istess garaxx skond l-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Issa apparti l-legittimita' o meno tal-pretensjoni tal-konvenuti fir-rigward, fil-lascitu bit-testment ta' Antonio Debono tat-30 ta' Awissu 1988, ma jissemma xejn dwar l-arja sovrastanti l-garaxx imholli bi patrimonju sacru filwaqt li fl-istess hin t-testatur kien konxju tal-fatt li l-imsemmi bejt kien, fid-data tat-testment u anke sussegwetement uzat bhala parti mill-ambjenti formanti parti l-fond 21 Triq il-Kbira, Attard. Proprjament ghalhekk din il-Qorti hija tal-fehma li filwaqt li ma tistax tinterpreta l-estensjoni tal-legat imholli mill-imsemmi Antonio Debono, hija rinfaccata b'kuntratt tal-1977 fejn

jinghad espressament li l-konvenuti qeghdin jakkwistaw dik l-arja. Din is-sottomissjoni ghalhekk mhux qed tigi akkolta.

B) **It-titolu tal-konvenuti.**

Sabiex l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali kontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kap 16 jkollha l-effett rikjest irid jirrizulta mhux biss it-titolu vantat izda ukoll il-bona fede da parti ta' minn jirreklama tali preskrizzjoni. L-attrici f'dan ir-rigward tissottometti li l-konvenuti waqt il-kuntratt tas-14 ta' Gunju 1977 kif ukoll wara l-pubblikazzjoni tal-istess kuntratt qatt ma setghu kienu in buona fede u konsegwentement l-preskrizzjoni eccepita mhux idonea.

Qed jigi sottomess mill-attrici li sew il-konvenuti kif ukoll hut il-konvenuta Cecila Vella Galea, fil-kapacita' taghhom ta' eredi universali tal-mejjet Antonio Debono, u bhala tali akkwirenti u vendituri rispettivament ta' 4/5 indivizi tal-fond 21 Triq il-Kbira, Attard u tal-arja fuq il-garaxx, kienu konxji tal-fatt li bit-testment tieghu tat-30 ta' Awissu 1968 l-istess Antonio Debono kien iddispona b'titolu partikolari favur il-Knisja mill-garaxx fuq imsemmi. Ghalhekk, qed jigi sottomess, li tonqos il-buona fede fil-konvenuti.

Il-konvenuti b'risposta ghal din l-osservazzjoni fl-ewwel lok jissottomettu li d-dokument ta' trasferiment jissodisfa l-vot ta' *causa adquirendi* inkwantu huwa kuntratt mhux semplicement dikjaratorju izda idoneu biex jittrasferixxi l-proprjeta. Sa hawn il-Qorti taqbel izda ma tistax tikkondividi l-argument mressaq mill-konvenuti fuq l-awtorita' tat-Torrente fejn jinghad li "il-solo vizio sanato dall'usucapione e' quello della non appartenenza della cosa all-alienante". Din l-osservazzjoni

tal-awtur citat hija fondata nkwantu l-preskrizzjoni akkwizittiva tissana dak li kien difettuz fit-titolu tal-akkwirent minhabba difett ft-titolu tal-venditur, izda b'dana kollu, hemm distinzjoni netta bejn l-preskrizzjoni akkwizittiva decennali kontemplata fl-artikolu 2140 u dik ta' tlettin sena kontemplata fl-artikolu 2143 li ma tirrikjedi ebda titolu jew bona fede. Il-bono fede ghalhekk huwa element essenzjali sabiex wiehed jirreklama drittijiet ta' proprjeta' meta t-titolu jkun difettuz.

B'dana kollu l-konvenuti qed jopponu l-allegata mala fede billi skond huma, kif jirrizulta ampjament fl-atti tal-kawza, ghal zmien konsiderevoli qabel l-ftuh tas-successjoni ta' Antonio Debono u anke qabel l-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1977, kienu jikkunsidraw l-arja fuq il-bejt tal-garaxx in kwistjoni bhala formanti parti mill-ambjenti tal-fond 21 Triq Il-Kbira, Attard. Apparti dan, u fil-fehma ta' din il-Qorti, ta' aktar rilevanza ghall-kwestjoni, qed jigi sottomess li l-mala fede ma tistax tigi prezunta izda jispetta lil dak li jallegaha li jippruvaha. Mil-atti tal-kawza tali prova ma tirrizultax. Din is-sottomissjoni ukoll ghalhekk mhux qed tigi accettata.

C) **In-Nuqqas ta' dekorrenza tat-terminu.**

Finalment qed jigi sottomess mill-attrici li anke jekk ghal grazja tal-argument il-preskrizzjoni eccepita hija dik applikabbli, il-konvenut ma jistawx jivvantaw d-dritt ta' proprjeta' fuq l-arja in kwestjoni billi ghadu ma iddekorrix it-terminu stabbilit fl-artikolu 2140 tal-Kap 16.

Din hija sottomissjoni teknika. Is-subinciz (2) ta' l-artikolu 2140 (u mhux 2245 kif citat mill-attrici) jippreskrivi li jekk it-titolu (imsemmi fis-subinciz precedenti u li jista' jwassal ghall-effetti kontemplati f'dak

is-subinciz) jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att." Dan ir-rekwizit huwa fl-interess tat-terzi persuni li jistghu biss ikunu jafu b'dawk il-jeddijiet fuq il-proprjeta' li jkunu ser jakkwistaw mill-iskrizzjonijiet fir-Registru Pubbliku. Ghalhekk kull trasferiment "difettuz" ta' proprjeta' immobilijari li ma jigiex, ghal xi raguni jew ohra iskritt fir-Registru Pubbliku qatt ma jista' jkun il-bazi ta' eccezzjoni akkwizittiva billi l-preskrizzjoni decennali ma tibdiex tiddekorri qabel l-istess trasferiment jigi hekk registrat.

Fil-kaz in ezami giet ezibita (a fol 68 tal-process) in-nota ta' Insinwa (relevanti ghall-kuntratt tal-14 ta' Gunju 1977) li tinsab imnizzla fir-Registru Pubbliku fil-Volum Ins. 6403/1977. Din tghid hekk:
"Flora mart Carmelo Attard, Ippolito Debono storeman, Tarcisio foreman u Quirino Metreological Officer, ahwa Debono, ulied il-mejtin Giuseppe u Carmela nee Spiteri twueldu H'Attard u joqghodu Flora Birkirkara, Ippolito l-Gzira, l-ohrajn f'Victoria Awstralja, ***bieghu lil Cecilia mart Joseph Vella Galea bint l-istess mejtin Giuseppe Debono u Carmela Spiteri twieldet u toqghod H'Attard erba kwinti (4/5) indivizi tad-dar f'H'Attard High Street, numru wiehed u ghoxrin (21****) bil-prezz ta' seba' mija u ghoxrin lira (LM720)."*

Huwa pacifiku li l-fond 21A, Triq il-Kbira, Attard, ma kienx jifforma parti mill-fond 20 Triq il-Kbira, Attard. Ghalhekk kull trasferiment li setgha sar ta' l-arja sovrastanti kontra l-presunzjoni li tohrog mill-artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, kellu jigi indikat mhux biss fil-kuntratt ta' trasferiment, kif effettivament sar, izda ukoll fl-iskrizzjoni tar-Registru Pubbliku billi fl-assenza ta' din l-iskrizzjoni t-terzi ma setghux jkunu jafu bid-drittijiet reklamati fuq l-istess arja.

Kif sewwa tosserva l-attrici l-iskrizzjoni fuq imsemmija ma issemmi xejn dwar it-trasferiment tal-arja tal-garaxx in kwistjoni u konsegwentement il-preskrizzjoni decennali kontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta qatt ma bdiet tiddekorri u bhala tali l-konvenuti ma jistghux jirrklamaw dritt ta' proprjeta' fuq din l-imsemmija arja a bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

Ghar-ragunijiet fuq moghtija il-Qorti tiddisponi minn din il-vertenza billi tichad it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti billi ukoll tiddikjara 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 imsemmi.

Spejjes riservati ghall-gudizzju finali.

Onor Imhallef Albert J. Magri