MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) (GURISDIZZJONI SUPERJURI) (SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tat-22 ta' Novembru, 2013

Citazzjoni Numru. 5/2011

Raymond u Rosanne konjugi Cini
Vs

Bertrand Gatt

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn r-rikorrenti ppremettew

Illi huma propjetarji tal-fond maghruf bhala Muscat House, Triq San Xmun, Xlendi, Munxar, liema fond gie ghandhom bhala parti mill-wirt ta’ Josephine Muscat, u dan permezz ta’ testment datat tlieta u ghoxrin (23) ta’ Mejju 2005 fl-atti tan-Nutar Dr. Paul George Pisani, hawn anness u mmarkat bhala Dok RC1;

Illi l-konvenut qieghed jimpedixxi lir-rikorrenti milli jgawdu fl-interezza tieghu dan id-dritt taghhom billi qieghed jippretendi drittijiet ta' propjeta' fuq il-parti ta' l-entratura ta' l-istess propjeta' tar-rikorrenti, fuq liema parti l-konvenut bhal kull awtrur precedenti tieghu ghandu biss dritt ta' passagg biex jeccedi ghal fond tieghu u dan kif il-konvenut jaf u jaf ben tajjeb.

Illi l-parti in kwistjoni illi fuqha l-konvenut qieghed javvanta l-pretenzjonijiet infondati ta' propjeta' tieghu hija dik delineata bil-blu' fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok RC2;

Illi kull att jew azzjoni talvolta ntentata mill-konvenut biex jaghti mpressjoni ta' dritt differentement mir-realta' guridika u fattwali fuq il-parti tal-propjeta' fuq imsemmija, huma biss tentattiv biex tigi zvijata u alterata inaccettabiliment, abbuzivament u illegalment il-propjeta' taghhom;

L-atturi ghalhekk talbu lil dina l-Qorti:-

1. Tiddikjara u tikkonferma illi l-parti tal-entratura tal-fond Muscat House, Triq San Xmun, Xlendi, Munxar, mmarkat fil-pjanta Dok RC2 hija propjeta' tar-rikorrenti soggetta ghal dritt ta' passagg favur il-fond bla numru u adjacenti fi Triq San Xmun, Xlendi, propjeta' tal-konvenut;

2. Tiddikjara illi b'konsegwenza ta' dan, bil-pretenzjoni ta' propjeta' avvanzata minnu, il-konvenut qieghed jikkometti vjolazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 29 ta' Marzu 2010.

Rat ir-Risposta guramentata ta' Bertrand Gatt fejn eccepixxa:

1. Illi l-konvenut huwa proprietarju ta' l-ispazju imsemmi fir-rikors u ghandu titolu regolari b'kuntratti;

2. Illi huwa ilu fil-pussess ta’ dan l-ispazju u l-aventi kawza tieghu ghall-izjed minn tletin sena waqt li l-predecessur tieghu ilu fil-pussess wara l-akkwist ta’ l-istess fond għall-izjed minn ghaxar snin u ghalhekk josta ghall-azzjoni ta’ l-atturi l-preskrizzjonijiet ta’ ghaxar snin ghat-tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili u dik tat-30 sena ghat-tenur ta’ l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili;

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost billi l-konvenut huwa fil-pussess ta’ l-ispazju in kwistjoni, huma l-atturi li jridu juru minghajr ebda dubju kwalsijazi li huma għandhom titolu ghal dan l-ispazju qabel ma l-azzjoni tista’ timxi l-quddiem;

4. Illi dwar dak dikjarat fir-rikors l-esponenti jirrilevaw illi huwa minnu dak li jghid ir-rikorrent li huwa wiret il-fond Muscat House, Triq San Xmun, Xlendi, Munxar kif jinghad fir-rikors;

5. Illi dak li jinghad li l-konvenut qieghed jimpedixxi lir-rikorrent milli jgawdu f’interezza taghhom dan id-dritt, mhuwiex minnu u huwa kontestat; billi l-ispazju liema ssir riferenza fir-rikors huwa propjeta tal-konvenut kif jidher anke mill-att ta’ akkwist tiegħu; Illi dan l-ispazju gie f’idejn il-konvenut meta huwa akkwista l-fond 53 Triq ix-Xmun, Xlendi, Munxar Ghawdex b’att tan-Nutar Dottor John Cachia tas-27 ta’ Ottubru 2005 hawn ezibit u mmarkat Dok A; L-istess Joseph Rapa kien xtara l-fond mibjugh lil Bertrand Gatt inkluz dan l-ispazju b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Christian Dimech tas-26 ta’ Marzu 1999 hawn ezibit u mmarkat Dok B, dawn l-atti qieghdin jigu ezibiti ma’ din ir-risposta; L-istess Bertrand Gatt ghandu registrazzjoni valida ta’ titolu ghal dan l-ispazju kif jidher mill-kopja tac-certifikat tat-titolu hawn anness;

6. Illi ghal dak li jirrigwarda t-tielet paragrafu ta’ dan ir-rikors l-ispazju delineat bil-blu huwa fil-pussess tal-konvenut u proprieta tieghu u mhux kif jippretendi l-atturi proprieta ta’ l-attur;

7. Illi dak li jinghad fir-raba u l-ħames paragrafu huma kontestati ghax il-proprieta ta’ l-ispazju in kwistjoni hija

unikament proprieta tal-konvenut u ghalhekk it-talbiet ta' l-attur għandhom jiġu michuda bl-ispejjez kontr l-istess attur;

Semghet ix-xhieda.

Zammet access.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha tal-kawza.

Rat li nonostante li l-partijiet kellhom il-fakolta' li jipprezentaw nota ta' sottomissjonijiet huma ma pprezentaw l-ebda.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Illi din il-kawza hija dwar entratura ta' proprjeta' delinjata bil-kulur blu fuq Dok RC2 anness mar-rikors guramentat. L-atturi jsostnu li hija taghhom bi dritt ta' passagg a favur il-konvenut. Min-naha tieghu l-konvenut eccepixxa li huwa ghandu titolu kemm b'kuntratt kif ukoll bi preskrizzjoni ta' tletin sena u ghaxar snin.

Illi ladarba l-konvenut qieghed ukoll jinvoka titolu, il-Qorti trid tindaga liema mill-kontendenti ghandu l-ahjar titolu jekk effettivament jigi ppruvat li ghandhom it-titolu nvokat.

Ghalhekk qabel xejn se ssir referenza ghall-gurisprudenza u l-insenjamenti li emergew mis-sentenzi nostrali li hija relevanti ghad-determinazzjoni tal-vertenza odjerna. Hekk kif inghad fis-sentenza **Benmar Company Limited vs Charlton Frank Saliba**[1]

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta

[1] Cit Nru: 1372/2001TM deciza fid-9 ta' Ottubru 2003

lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss `il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asoslut, illum tinsab assodata fid-duttrina.

Gia fis-seklu dsatax l-awtur Francis E.Levy fil-ktieb `Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprieta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'La Proprieta'). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol.III, Parte I, p465) jghid ukoll illi `sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto`.

Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom `Attard vs Fenech` deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol.XII.390) fejn intqal li: `Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo'.

Hekk ukoll din il-posizzjoni giet ribadita fil-kawza `Fenech et vs Debono et` deciza minn din l-Onorabbli qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs

Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002)".

F'din l-istess sentenza l-konvenut kien qieghed jivvanta titolu u ghalhekk il-Qorti tenniet:

"Darba li l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza `Cassar noe vs Barbara et' deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru, 1980, intqal li `fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjeta' jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, jkun jinkombi lill konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, it-titolu proprju'. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza `Abela vs Zammit' moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez. Vol.XLVI.II.619) fejn jinghad li: `Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprieta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji `reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima `melius est non habere titulum quam habere vitiosum''.

Hekk ukoll fil-kawza `Mizzi noe vs Azzopardi et' deciza fis-27 ta' Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal: `meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess.'

L-atturi konjugi Cini jinvokaw it-titolu taghhom abbazi tas-segwenti:

▪ Huma wirtu lil Giuseppa Muscat in virtu tat-testment tat-23 ta' Mejju 2005[2] li permezz tieghu t-testatrici nnominathom bhala eredi universali tal-beni kollha taghha. F'dan it-testment ma tissemma l-ebda proprjeta' specifika. Giuseppa Muscat mietet fis-sena 2009. Kien proprju wara l-mewt taghha li ndunaw li kien hemm overlap fuq ir-registrazzjoni u b'hekk avvicinaw lill-konvenut.

▪ Jirreferu wkoll ghall-kuntratt ta' *datio in solutum*[3] li sar bejn il-konjugi Muscat a favur ta' binthom Giuseppa Muscat tal-fond f'Ghawdex, ix-Xlendi, limiti tal-Munxar, Triq San Xmun numru 58 gia' numru 48 u konsistenti f'tarag ghal fuq, f'ambjent f'nofs it-tarag, zewg tikamamar fuq, loki u kcina u bitha, bl-arja taghhom cjoe' ta' l-istess kumditajiet, liberi u franki, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha taghhom komprizi l-effetti mobile ezistenti fl-istess fondi.

▪ Kien hemm imbaghad l-att tad-divizjoni bejn Giuzeppa Muscat u hutha tal-wirt ta' huhom Emmanuel u tal-ġenituri taghhom Vincenzo u Rosanna Muscat[4] fejn il-post li gie assenjat lil Giuseppa Muscat gie deskritt bhala *"il-kamra jew terran numru 54 gia numru 78 fi Triq San Xmun, Xlendi, limiti ta' Munxar, Ghawdex".*

▪ Il-post kien gie f'idejn Vincenzo Muscat mill-eredita' ta' huh Reverendu Monsinjur Carmelo Muscat.

▪ Dan ir-Reverendu Carmelo Muscat akkwista l-fond b'kuntratt ta' kompra-vendita tal-14 ta' Frar 1930[5] minghand Marianna Micallef[6]. Huwa xtara:

"a) un mezzanino con piccolo mandretta congiunta di circa una misura e mezza, posto nella baia Xlendi limiti di Casal Sannat di Gozo in strada San Simeone, numero ignoto confinato da tramontana con detta strada, da levante con beni di Carmela Micallef, da mezzodi' con

---

[2] In atti Nutar Dottor Paul George Pisani
[3] Datat 9 ta' April 1968 fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel, Dok D a fol 50 tal-process
[4] Dok RC4
[5] In atti Nutar Dottor Francesco Gauci
[6] Dok RC6 a fol 142 tal-process

beni di persone ignote, e da ponente con beni degli eredi di Giorgio Attard,

b) e piccolo porzione di terra ossia sito fabbricabile, di circa una misura denominate 'Ta' San Xmun' posta in detta baia Xlendi limiti di Sannat ed in detta strada San Simeone, confinata da tramontana con detta strada, da levante col precedente mezzanine come anche da mezzodi' e da ponente con beni degli eredi di Giorgio Attard –

soggetti insieme all'annuo pagamento di scellini due e pence sei (2/6) per loro rata d'annuo canone perpetuo – proveniente dalla eredita' e successione di Graziulla Micallef madre della venditrice morta prima del mille nove cento e diciotto (1918) e ad essa venditrice pervenuti per divisione in atti del Notaro Giuseppe Camilleri nel quindici gennaio dell'anno mille novecento e ventuno (1921)".

- Din Marianna Micallef kienet giet assenjata dan il-fond b'att ta' divizjoni tal-15 ta' Jannar 1921[7] fejn gie deskritt bhala *"Il mezzanino con mandretta retroposta sito nella baja di Xlendi, Strada San Simeone numero ventisette, consistente a pian terreno, in una camera terrana con pozzo, un'altra camera retroposta alla precedente ed una branca di scale che conducono al piano superiore – e nel detto piano superiore in un verone ossia terrazzino sovrapposto alla detta camera terrana ed una camera con due piccolo finestre che prospettano sulla mandretta retroposta e la mandretta e' della capacita' superficiale di una misura e mezzo ed e' piantata di alberi di fichi d'india. Confinato da tramontana con Strada e da mezzodi' con beni degli eredi di Saveria Zerafa…"*

- Fuq l-istess att ta' divizjoni hu Marianna Micallef, Michelangelo gie assenjat *"Una stanza soprana posta in Strada San Simeone nella baja di Xlendi nei limiti di Casale Sannat, sovraposta alla rimessa descritta nella prossima quinta porzione ed alla quale si accede per mezzo di una branca di scale scoperte ed un parapetto;*

[7] In atti Nutar Dottor Giuseppe Camilleri, Dok RC7 a fol 145 tal-process

confinata da tramontana con strada e da ponente col mezzanine descritto nella seconda porzione…"

Il-konvenut min-naha tieghu jsostnu li huwa proprjetarju tal-fond kollu inkluz tat-tarag kollu li hemm fuq in-naha ta' barra tieghu.

- Jirrizulta li l-konvenut xtara minghand Joseph Rapa fis-27 ta' Ottubru 2005[8] *"l-fond (xi drabi wkoll indikat bin-numru tlieta u hamsin (53) li jikkonsisti f'kamra, sottoposta ghall-kamra l-ohra hawn taht imsemmija, fil-pjan terran u f'kamra ohra fl-ewwel pjan u bl-arja libera kollha taghha, in parti bl-arja libera kollha tal-istess bitha retroposta ghall-istess kamra fl-ewwel pjan u liema kamra fl-ewwel pjan ghandha entratura separata ghaliha u tinkludi wkoll it-tarag ta' barra taghha, u liema zewg (2) kmamar huma accessibbli mit-triq hawn taht imsemmija, u liema zewg (2) kmamar huma bla numru fi Triq San Xmun sive Saint Simon Street, Xlendi, limit ital-Munxar Ghawdex, u konfinanti flimkien peress illi kontigwi mit-Tramuntana mal-imsemmija Triq, mill-Punent ma' proprjeta' ta' Giuseppa Muscat, u mill-Lvant ma' proprjeta' ta' Salvu Cassar, jew irjieh verjuri, u liema proprjeta' kollha tinkludi wkoll l-art kollha relattiva taht l-istess proprjeta' kollha kif ukoll l-arja libera relattiva kollha tal-istess proprjeta' kollha kif ukoll l-entratura kollha tal-istess proprjeta' kollha".*

- F'dan l-istadju jrid jigi sottolineat li kien l-ewwel darba f'dan il-kuntratt li t-tarag ta' barra gie mnizzel bhala li huwa wkoll mal-fond li xtara Bertrand Gatt.

- Infatti meta Joseph Rapa (li minghandu xtara l-konvenut) xtara minghand Carmen Attard permezz tal-kuntratt datat 14 ta' Mejju 1996[9] gie deskritt hekk: *"il-fond li jikkonsisti f'kamra fil-pjan terran, mikrija lil terzi u ohra fl-ewwel pjan sovrapposta ghall-kamra l-ohra fil-pjan terran, b'entratura separata ghaliha u bil-pussess vacant, it-tnejn bla numru fi Triq San Xmun, Xlendi, limiti tal-imsemmi Munxar, u jmissu flimkien billi attigwi, mit-tramuntana mat-*

[8] In atti Nutar Dottor John Cachia Zammit, Dok A a fol 23 tal-process
[9] In atti Nutar Dottor Joseph Spiteri

triq, punent ma' gid ta' Giuseppa Muscat u lvant ma' beni ta' Salvu Cassar, libri u franki, bid-drittijiet taghhom u kif murija ahjar fuq pjanti annessi mal-imsemmi att tan-Nutar Paul George Pisani tal-15 ta' Dicembru 1995". Fl-atti ma giet prezentata l-ebda pjanta.

- Jirrizulta mbaghad mill-atti li l-post gie f'idejn Carmen Attard permezz tal-kuntratt tal-15 ta' Dicembru 1995[10] li permezz tieghu saret id-divizjoni ta' l-eredita' tal-genituri ta' Carmen Attard. F'dan il-kuntratt hija giet assenjata: *"Il-fond mikri lil terzi li jikkonsisti f'kamra fil-pjan terren u ohra fil-first floor level b'entrata separata mikrija lil terzi, fi Triq San Xmun, Xlendi, limit ital-Munxar, Ghawdex, u jmiss mit-tramuntana mat-triq, punent mal-beni ta' Giuseppa Muscat u lvant mal-beni ta' Salvu Cassar".*

Fil-fehma tal-Qorti l-atturi rnexxilhom jippruvaw it-talbiet u konsegwentement it-titolu taghhom:

i) Il-fond maghruf bhala 'Muscat House' ghalkemm jirrizulta li originarjament kien fond wiehed, meta gie akkwistat mill-genituri ta' Giuseppa Muscat kien inqasam biex parti jehodha Emanuel Muscat (hu Giuseppa) u l-parti l-ohra l-istess Giuseppa Muscat. Eventwalment bil-kuntratt ta' divizjoni l-fond kollu gie f'idejn Giuseppa Muscat. Li l-fond jappartjeni lill-konjugi Cini mhux kontestat. Il-kwistjoni hija biss fuq l-entratura.

ii) Fil-kuntratt li permezz tieghu l-Monsinjur Muscat akkwista l-fond illum maghruf bhala 'Muscat House' minghand Marianna Micallef ebda parapett jew tarag jew entratura ma tissemma. Madankollu, il-konvenut innifsu jindika fl-isketch tridimensjonali li hejja[11] li hemm entratura b'tarag izda mhux minn fejn qed jindikaw l-atturi. Infatti fix-xhieda tieghu, il-konvenut sostna li l-parti tat-tarag mertu tal-kawza ma tinstabx fl-entratura tal-fond 'Muscat House' ghaliex il-veru entratura ta' dan il-fond hija minn bieb separat misbugh aluminium gold li tidhol ghalih minn parapet imdawwar bil-balavostri. Dan isostnih peress li din

[10] In atti Nutar Dottor Paul George Pisani, Dok C
[11] Dok BG 5 a fol 238 tal-process

ir-ringiela ta' balavostri tifred l-entratura tal-fond 'Muscat House' mill-parti tat-tarag inkwistjoni. Izda l-Qorti tqis li dawn huma biss assunzjonijiet min-naha tal-konvenut. Infatti l-fond inkwistjoni ghal hafna snin kien maqsum fi tnejn. Oltre' dan il-parapett huwa wiehed linejari u ma jaghmilx sens li l-parapett kien iwassal sa ftit qabel il-bieb li hemm faccata tal-entratura.

iii) Ir-ritratti ezebiti mill-atturi huma wkoll indikazzjoni cara – infatti l-estent tal-proprjeta' ta' l-atturi fuq in-naha tal-punent tikkombaca ezatt mal-entratura pretiza minnhom. Ukoll fuq l-istess entratura tinsab il-gallarija li tidher fuq il-parti in kontestazzjoni. Oltre' dan il-Qorti waqt l-access setghet ukoll tikkonstata li l-proprjeta' minn gewwa tal-atturi testendi sa fejn l-attur indika l-ahhar targa wara l-pjan.

iv) Il-konvenut qieghed isostni li huwa xtara l-entratura permezz tal-kuntratt ta' akkwist fis-sena 2005. M'hemmx dubju li fil-kuntratt li permezz tieghu huwa xtara l-fond hekk tnizzel. Izda din kienet l-ewwel darba fejn gie dikjarat li l-entratura tappartjeni wkoll ma' dan il-fond mixtri mill-konvenut.

v) Infatti fil-kuntratt li permezz tieghu xtara Joseph Rapa ma giex dikjarat li l-entratura kienet qeghda tinxtara wkoll. Joseph Rapa xehed fl-affidavit tieghu li l-venditrici Carmen Attard qaltlu li t-tarag u l-entratura kienu tieghu – madankollu dan ma giex rifless fil-kuntratt. Mhux hekk biss talli l-pjanti li saru jindikaw li Joseph Rapa *'right of access'* biss kellu.

vi) Ukoll mix-xhieda tar-Registratur tal-Artijiet[12] jirrizulta li meta saret l-ewwel applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-fond (li eventwalment inxtara mill-konvenut) permezz ta' LRA 144/96 ghan-nom ta' Carmen Attard dwar it-tarag gie registrat biss sa zewg metri. Sussegwentement saret korrezzjoni permezz ta' LRA 1491/05 fejn zdiedet parti zghira (Dok MV1) izda din ir-registrazzjoni ma kinitx tirreferi ghat-tarag. <u>Minn din ix-xhieda jemergi li l-parti in</u>

[12] Seduta tad-29 ta' Marzu 2011 a fol 103 tal-process

kontestazzjoni mhix inkluza fl-LRA 144/96 u l-LRA 1491/05[13]. Dan ikompli jsahhah il-fehma tal-Qorti li mhux minnu li Carmen Attard kienet assigurat lil Joseph Rapa li l-entratura kienet ukoll parti mal-fond li kien qieghed jinxtara.

vii) Hawnhekk importanti li ssir referenza ghax-xhieda tal-Perit John Saliba[14] li kien il-Perit inkarigat minn Joseph Rapa sabiex ihejji l-pjanti fl-2005. Huwa hejja Dok JS1 u JS2. Huwa xehed li Joseph Rapa qallu li fil-parti fejn hemm *'existing floor' 'right of access'* fit-tarag li jidher. Ix-xhud indika wkoll fuq ir-ritratt ezebit in atti il-punt li Joseph Rapa qallu li tibda l-proprjeta' tieghu. Testwalment il-Perit Saliba qal: *"Fil-parti fejn hemm it-tarag huwa qalli illi ghandu right of access".* L-entratura giet inkluza sussegwentement permezz ta' korrezzjoni ohra li saret ghan-nom ta' Joseph Rapa fl-20 ta' Settembru 2005 (ftit gimghat qabel ma biegh lill-konvenut) li permezz taghha gie kopert it-tarag kollu.

viii) Joseph Rapa xehed li l-Perit Saliba ha zball izda l-Qorti tqis li x-xhieda tal-Perit Saliba hija aktar affidabbli. Dan kemm ghaliex huwa persuna indipendenti mill-partijiet kif ukoll ghaliex Joseph Rapa ghandu kull interess li dak li gie dikjarat li kien qieghed ibiegh ma jintmissx minhabba l-garanzija tal-pacifiku pussess.

ix) Illi l-konvenut Bertrand Gatt isostni li l-entratura hija tieghu peress li fir-relazzjoni li kienet saret mill-Perit Giuseppe Refalo fl-atti tal-kawza fl-ismijiet 'Marianna Micallef vs Giuseppe Micallef et' jissemma t-tarag u l-parapett u jghid ukoll li huwa konfinanti mat-Triq. Mentri ghar-rigward il-fond li llum huwa 'Muscat House' la hemm referenza ghat-tarag u lanqas ghall-parapett. Infatti din giet deskritta bhala *"Altra bottega posta in Strada San Simeone al Numero 25 nella baja di Xlendi – consiste in una camera terrana sottopost a beni degli eredi del Monsignor Borg – e' confinata da tramontana con Strada,*

[13] Enfasi tal-Qorti
[14] Seduta tad-29 ta' Marzu 2011 a fol 105 tal-process

da levante con la suddetta bottega e da mezzodi' con beni degli eredi del Monsignor Borg".

x) Illi l-konvenut qieghed jirreferi ghas-segwenti deskrizzjonijiet tal-fond li llum huwa proprjetarju tieghu:

"Una rimessa con sottoscala posta in Strada San Simeone al Numero 26 nella baja di Xlendi. E' confinata da tramontana con Strada e da levante con la ultima descritta bottega"

"La stanza soprano posta in Strada San Simeone nella baja di Xlendi – detta stanza e' sovrapposta alla rimessa descritta nel numero precedente, e s'accede alla medesima per mezzo di branca di scale scoperte e parapetto. E' confinata da tramontana con strada e da ponente con il mezzanine da descriversi nel numero seguente"

xi) Il-fatt li fil-kuntratt jinghad *s'accede alla medesima per mezzo di branca di scale scoperte e parapetto* ma jfissirx li kien qieghed jinxtara anzi aktar issahhet it-tezi attrici li min ikun sid tal-fond li ghandu wkoll entratura fuq (u li llum huwa tal-konvenut) ghandu biss dritt ta' access. Kwindi mill-kuntratti u dokumenti ezebiti ma jirrizultax li l-konvenut xtara wkoll l-entratura izda ghandu biss dritt ta' passagg.

xii) Jinghad li ssemmiet hafna l-grada tal-aluminium li saret minn Giuseppa Muscat. Joseph Rapa xehed li Giuseppa Muscat talbitu l-permess biex tkun tista' taghmilha pero' dan mhux kredibbli. Joseph Rapa xtara fl-1996. Lela Cassar[15] (xhud indipendenti mill-partijiet) li kienet habiba ta' Giuseppa Muscat u allura midhla sew tal-post ghax kienet tmur hdejn Giuseppa xehdet li l-grada ilha 20 sena u kwindi tirrisali ghal qabel l-1996. Oltre' dan xehdet ukoll li Giuseppa Muscat kienet tghidilha li hemmhekk kollu taghha u li s-sid tal-kamra ta' fuq ghandu biss dritt ta' access.

[15] Kontro-ezami fis-seduta tat-22 ta' Mejju 2012 a fol 267 tal-process

Preskrizzjoni

Illi l-konvenut eccepixxa li:

“Illi huwa ilu fil-pussess ta’ dan l-ispazju u l-aventi kawza tieghu ghall-izjed minn tletin sena waqt li l-predecessur tieghu ilu fil-pussess wara l-akkwist ta’ l-istess fond ghall-izjed minn ghaxar snin u ghalhekk josta ghall-azzjoni ta’ l-atturi l-preskrizzjonijiet ta’ ghaxar snin ghat-tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili u dik tat-30 sena ghat-tenur ta’ l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili”

Illi biex tinkiseb il-proprjeta bil-preskrizzjoni ta’ ghaxar snin huwa mehtieg mhux biss il-pussess ghal ghaxar snin u l-*bona fides* izda wkoll “titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta”, u diga’ rajna illi l-konvenut fuq il-parti inkwistjoni m’ghandux tali titolu.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Apap Bologna Sciberras D’Amico Inguanez vs Sammut Emanuel**[16] inghad li l-pussess ta’ tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, u b’hekk irid ikun hemm pussess materjali fis-sens li jkun hemm il-poter ta’ fatt fuq il-haga u dak intenzjonali, cjoe’ l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprejatarju taghha - *“animus et corpus; corpis possessionis, et animus possidendi vel dominus domini”* b’dan li mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgwadija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta’ haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.

Illi fil-fatt gie kkonfermat fis-sentenza **Aquilina vs Verdala Mansions**[17] fejn inghad li:-

“Rigward il-kuncett tal-pussess rikjest, jinsab insenjat illi tnejn huma l-elementi basici tieghu; dak materjali konsistenti fil-poter ta’ fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali

[16] Cit Nru: 745/1989PS deciza fit-28 ta’ Marzu 2003
[17] Prim’Awla deciza 5 ta’ Ottubru 2004

konsistenti fl-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga
bhallieku hu kien proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini Mhux bizzejjed li jkun ezercizju bil-bona
grazzja u tolleranza".

Illi f'dan il-kuntest l-konvenut qieghed jibbaza t-titolu tieghu fuq il-preskrizzjoni ta' tletin sena, u tali preskrizzjoni akkwizittiva tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede, izda tirrikjedi biss pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u dan ghal zmien tletin sena[18].

Illi r-rekwiziti appena msemmija ma gewx sodisfatti. Infatti apparti li lanqas gie ppruvat minn meta kellu jibda jiddekorri t-terminu skont il-konvenut, lanqas gie ppruvat li l-awturi tal-konvenut fit-titolu kienu qeghdin fil-pussess ta' din l-entratura *animo domini.* Pjuttost irrizulta l-kuntrarju fis-sens li kienet Giuseppa Muscat li kienet ssostni li l-entratura hija taghha u li kien hemm biss dritt ta' access ghas-sid tal-fond biswit il-proprjeta' taghha.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad it-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2143 u 2140 tal-Kap 16 u l-eccezzjonijiet l-ohra kollha, tilqa' t-talbiet attrici

1. Tiddikjara u tikkonferma illi l-parti tal-entratura tal-fond Muscat House, Triq San Xmun, Xlendi, Munxar, mmarkat fil-pjanta Dok RC2 hija propjeta' tar-rikorrenti soggetta ghal dritt ta' passagg favur il-fond bla numru u adjacenti fi Triq San Xmun, Xlendi, propjeta' tal-konvenut;

2. Tiddikjara illi b'konsegwenza ta' dan, bil-pretenzjoni ta' propjeta' avvanzata minnu, il-konvenut qieghed jikkometti vjolazzjoni tal-propjeta' tar-rikorrenti;

---

18 **Lawrence Sciberras li b'digriet tat-3 ta' Settembru 2002 il-gudizzju gie trasfuz f'isem John Sciberras li**

miet fil-mori tal-kawza vs Joseph Sciberras et, Appell Civili deciz fis- 7 ta' Lulju 2006

Bl-ispejjez kif mitluba kollha a karigu tal-konvenut.

< Sentenza Finali >

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