



MALTA

QORTI TA' L-APPELL

**S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO**

**ONOR. IMHALLEF
ANTON DEPASQUALE**

**ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI**

Seduta tal-31 ta' Jannar, 2003

Appell Civili Numru. 823/1993/1

Emmanuel Cini

Vs

Rosario Cini u Joseph Cini ghal kull interess li jista' jkollu u b'digriet tat-18 t' April, 1996, stante l-mewt ta' Rosario Cini, l-atti gew legittimati f'isem Joseph f'ismu proprju u ghan-nom ta' hutu Vincent, Anthony u Paul, ahwa Cini

Il-Qorti;

Rat l-att ta' citazzjoni pprezentat fil-Prim Awla tal-Qorti Civili illi permezz tieghu l-attur, wara illi ppremetta illi

permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 26 ta' Marzu, 1975 l-attur assenja u ttrasferixxa lill-konvenut Rosario Cini permezz ta' titolu ta' *datio in solutum* ghar-ragunijiet hemm imsemmija l-mezzanin li qiegħed il-Marsa, St. Thomas Street, bin-numru mija u tlieta u ghoxrin (123) (ara dokument A); illi dakinhar tat-trasferiment il-fond fuq imsemmi kellu jmiss mieghu il-hanut bl-isem "New Bridge Ironmongery" f' St. Thomas Street, Marsa u kif ukoll il-basement sottostanti proprjetà tal-attur; illi minn dakinhar tat-trasferiment sudett sallum, l-konvenut Rosario Cini għamel tieghu il-hanut fuq imsemmi u basement sottostanti għall-fond 123, St. Thomas Street, Marsa, u fil-fatt għaqqadhom ma' l-istess u illum jinsabu okkupati mill-konvenut l-iehor Joseph Cini; illi dan l-ahhar il-konvenut Rosario Cini mitlub mill-attur sabiex jikkonsenja l-ambjenti fuq imsemmija lill-attur, dan irrifjuta peress li qiegħed jikkontendi li dawn kienu jiffurmaw parti integrali mat-trasferiment fuq imsemmi bil-kuntratt fuq imsemmi fl-Atti tan-Nutar Joseph Cachia; u illi l-attur baqa' jinsisti li dawh l-ambjenti li kienu msejha 'New Bridge Ironmongery Store' f' St. Thomas Street, Marsa u l-basement sottostanti għall-fond 123, St. Thomas Street, Marsa qatt ma kienu jiffurmaw parti mit-trasferiment sudett u allura jehtieg li jigi dikjarat li dawn huma proprjetà tieghu; talab għaliex dik il-Qorti m'għandhiex tiddikjara li l-fond li kellu l-isem "New Bridge Ironmongery" f' St. Thomas Street, Marsa u l-basement sottostanti għall-istess fond huma proprjetà ta' l-attur, b' rizerva għal kull azzjoni ohra kontra l-konvenut; bl-ispejjes u bil-konvenuti ingunti għas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta' l-attur, u l-lista tax-xhieda u elenku tad-dokumenti relativi;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuti illi permezz tagħha eccepew:

1. Illi fl-ewwel lok il-preskrizzjoni ta' għaxar snin flimkien mal-kuntratt ta' akkwist tas-26 ta' Marzu, 1975, preskrizzjoni akkwisitiva skond l-Artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili;
2. Illi mingħajr pregudizzju u għal suespost it-talba hija infondata fil-fatt u fid-dritt peress illi qatt ma kien jezisti il-

fond New Bridge Ironmongery f' Saint Thomas Street, Marsa adjacenti ghal fond 123, St. Thomas Street, Marsa u il-basement tieghu peress illi n-New Bridge Ironmongery kienet effettivament fil-post 123, St. Thomas Street, Marsa u l-basement kien parti mill-istess ironmongery;

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti, guramentata mill-konvenut Rosario Cini, u l-listi tax-xhieda u tad-dokumenti relativi;

Rat is-sentenza moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili fl-għaxra (10) ta' Marzu, 2000 illi permezz tagħha l-Qorti, wara illi laqgħet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti, kif ukoll l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwisittiva, caħdet it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjeż kontra tiegħu, u dana wara illi kkunsidrat hekk:

“Din il-kawza hija dwar interpretazzjoni ta' kuntratt ta' trasferiment ta' immobbli; il-partijiet ma humiex qegħdin jaqblu dwar jekk xi ambjenti kinux parti mill-fond trasferit.”

L-ewwel Qorti kkunsidrat ukoll hekk:

“It-trasferiment meritu ta' din il-kawza sar b'kuntratt tas-26 ta' marzu 1975 fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia. Fil-parti rilevanti tiegħu, dan il-kuntratt iġhid illi:

... .. il-komparenti Emmanuele Cini qiegħed jassenja u jittrasferixxi b'titolu ta' *datio in solutum* lill-komparenti Rosario Cini li bl-istess titolu jaccetta l-mezzanin li qiegħed il-Marsa, Saint Thomas Street, numru mija u tlieta u għoxrin, sogġett għar-rata ta' cens ta' tliet liri Maltija [*sic*] fis-sena, bid-drittijiet u l-gustijiet kollha tiegħu.

“L-attur qed jgħid li l-hanut bl-isem *New Bridge Ironmongery*, u l-kantina li hemm taht il-fond numru mija u tlieta u għoxrin (123) ma humiex parti mill-fond trasferit lill-konvenut. Xehed li l-*ironmongery*, għalkemm bħall-fond trasferit kienet fi Trqj San Tumas, kellha dahla ohra, u għal xi zmien iz-zewg postijiet ma kinux imniffdin. Kien hemm zmien meta l-fond numru mija tlieta u għoxrin kien mikri lil terzi waqt li l-attur kien jiggstixxi negozju ta' *spare parts* fil-hanut. Wara, kien l-attur stess li niffed iz-zewg postijiet biex jinqeda bil-kantina għall-għanijiet tan-negozju

tieghu. Meta sar it-trasferiment lill-konvenut Rosario Cini, li jigi missier l-attur, iz-zewg postijiet kienu ghadhom inniffdin.

“Il-konvenuti qeghidn jghidu li l-hanut ma kienx fond ghalih izda parti mill-fond numru mija, tlieta u ghoxrin (123), flimkien mal-kantina, u li, ghalhekk, meta sar it-trasferiment tal-fond favur Rosario Cini, dan akkwista wkoll il-hanut u l-kantina.

“Qabel ma nqisu l-meritu tal-kaz, irridu nqisu l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni mressqa mill-konvenuti.

“Il-konvenuti qeghdin iressqu l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwisittiva taht l-art. 2140(1) tal-Kodici Civili:

2140. (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjed biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta' taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Puibbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att.

“Din il-preskrizzjoni tehtieg li l-pussess ikun beda b'titolu tajjed biex jittrasferixxi l-proprjeta', bhal ma huwa l-kuntratt tas-26 ta' Marzu 1975. Izda biex naraw jekk il-konvenuti bdewx il-pussess bis-sahha ta' dan it-titolu, irridu naraw jekk dan it-titolu kienx ittrasferixxa wkoll l-ambjenti li dwarhom hemm il-kontestazzjoni; fi kliem iehor irridu l-ewwelnett ninterpretaw il-kuntratt. Essenzjalment, mela, il-meritu ta' din l-eccezzjoni huwa l-istess bhall-meritu ewlieni tal-kawza, *i.e.*, liema ambjenti kienu trasferiti bis-sahha tal-kuntratt.

“Il-kwistjoni, mela, tibqa' wahda ta' interpretazzjoni.

“Il-fond numru mija u tlieta u ghoxrin (123) huwa l-ahhar wiehed fi Triq San Tumas. Fuq quddiem hemm il-hanut u fuq wara hemm il-parti residenzjali li xi zmien kienet mifruda mill-bqija u mikrija lil terzi. Ghal din il-parti ta' wara hemm dahla ohra fi triq laterali. Ghalhekk, il-bieb fi Triq San Tumas kien jaghti direttament ghall-hanut, u ma jistax jaghmel sens dak li qal l-attur meta xehed illi:

Jiena l-123 kont nindikah il-post ta' wara

“Jekk tassew il-hanut huwa fond separat mill-bqija ta' l-ambjenti, u huwa l-hanut li ghandu bieb fi Triq San Tumas, waqt li l-bqija ta' l-ambjenti ghandhom dahla minn triq laterali, mela l-fond numru mija u tlieta u ghoxrin (123)

Kopja Informali ta' Sentenza

huwa l-hanut, u ma jistax ikun hemm dubju illi nbigh il-hanut meta nbigh il-fond numru mija u tlieta u ghoxrin (123); id-dubju, se *mai*, ikun dwar il-parti residenzjali, li qiegħda fuq wara. Izda illi nbieghu wkoll l-ambjenti ta' wara ma hemmx kontestazzjoni, u għalhekk meta nbigh il-fond numru mija u tlieta u ghoxrin (123) inbieghu l-ambjenti kollha, fosthom il-hanut.

“Huwa wkoll relevanti l-fatt illi minnufih wara l-kuntratt l-akkwrent ha pussess ta' l-ambjenti kollha, li dak iz-zmien kienu mniffdin. Dan il-fatt huwa indikazzjoni cara ta' x'kienet l-intenzjoni tal-partijiet dak iz-zmien; li kieku l-attur ma kellux il-hsieb li fit-trasferiment jghaddi wkoll il-hanut zgur li ma kienx sejjer jistenna mill-1975 sal-1993 biex jiftah il-kawza tallum! L-iskuza ta' l-attur li ma kienx jaf x'ghamel missieru ghax hu kien ikun l-Armier setghet tiswielu għal ftit xhur, izda mhux għal dan iz-zmien kollu.

“Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, l-intenzjoni tal-partijiet kienet li l-ambjenti kollha jkunu trasferiti lil Rosario Cini, u t-talba ta' l-attur, għalhekk, ma tistax tintlaqa'.

“It-titolu ta' l-akkwrent huwa llum ukoll konsolidat bil-preskrizzjoni akkwisittiva ta' ghaxar snin, ladarba t-titolu tiegħu jolqot ukoll il-parti kontestata.”

Rat ir-rikors ta' l-appell ta' l-attur (erroneament indikat bhala “Rikors ta' l-appell ta' Rosario Cini et”, zball illi gie rettifikat bil-korrezzjoni awtorizzata permezz tad-digriet ta' dina l-Qorti tad-disgha u ghoxrin [29] ta' Ottubru, 2002) illi bih, għar-ragunijiet hemm esposti, talab illi tigi revokata s-sentenza hawn fuq imsemmija, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-konvenuti appellati;

Rat ir-risposta ta' l-appell tal-konvenuti illi biha, għar-ragunijiet hemm esposti, issottmettew illi l-aggravji ta' l-appellant għandhom jigu michuda bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-kontraparti;

Ezaminat l-atti kollha tal-kawza;

Trattat l-appell;

Ikkunsidrat:

Illi minn ezami akkurat tat-rikors ta' l-appell jirrizulta illi l-attur appellant ghandu s-segwenti zewg aggravji kontra s-sentenza appellata:

1. Illi meta gie kostruwit il-korp ta' bini illi minnu l-ambjenti in kontestazzjoni jiffurmaw parti nbnew "... tlett fondi, hanut, terren (*sic*) u mezzanin" (p. 4 tar-rikors ta' appell), illi meta sar it-trasferiment bejn l-attur u l-konvenut Rosario Cini l-fond trasferit kien jikkonsisti f'mezzanin biss u illi, ghalhekk, fil-kliem testwali tar-rikors ta' appell (p. 4): "... l-unika interpretazzjoni li taghmel sens u li tohrog espressament mill-kuntratt relativ hu (*sic*) li l-fond mibjugh kien il-mezzanin u ma johrog ebda indizju minn dan il-kuntratt li kien hemm intenzjoni li jinbiegh xi ambjent iehor."

2. Illi, ukoll fil-kliem testwali tar-rikors ta' appell: "... stante illi l-appellati ma kienux in bona fede fil-pussess ta' tnejn mill-ambjenti riferiti [*i. e.* l-ambjenti in kontestazzjoni], l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva taht l-artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili m'ghandha ebda fundament guridiku."

Ikkunsidrat dwar l-ewwel (1) aggravju:

Illi kemm inbnew fondi snin qabel ma gie pubblikat il-kuntratt imsemmi fl-att ta' citazzjoni ma ghandu ebda importanza ghas-soluzzjoni tal-vertenza. Infatti, kif qalet tajjeb hafna l-ewwel Qorti, il-kwistjoni involuta fil-kawza odjerna hija wahda ta' interpretazzjoni tal-kuntratt ta' trasferiment maghmul bejn l-attur u l-konvenut Rosario Cini, pubblikat min-Nutar Joseph Cachia fis-26 ta' Marzu 1975;

Illi l-mod kif l-ewwel Qorti interpretat dan il-kuntratt huwa ineccepibbli u ma jhalli ebda dubbju illi l-aggravju in ezami ta' l-attur appellant huwa infondat. F'dan ir-rigward, l-ewwel Qorti qalet hekk (p. 4 tas-sentenza appellata):

"Il-fond numru mija u tlieta u ghoxrin (123) huwa l-ahhar wiehed fi Triq San Tumas. Fuq quddiem hemm il-hanut u wara hemm il-parti residenzjali li xi zmien kienet mifruda mill-bqija u mikrija lil terzi. Ghal din il-parti ta' wara hemm dahla ohra fi triq laterali. Ghalhekk, il-bieb fi Triq San

Tumas kien jaghti direttament ghall-hanut, u ma jistax jaghmel sens dak li qal l-attur meta xehed illi:

Jiena l-123 kont nindikah il-post ta' wara "Jekk tassew il-hanut huwa fond separat mill-bqija ta' l-ambjenti, u huwa l-hanut li ghandu bieb fi Triq San Tumas, waqt l-bqija ta' l-ambjenti ghandhom dahla minn triq laterali, mela l-fond numru mija u tlieta u ghoxrin (123) huwa l-hanut, u ma jistax ikun hemm dubju illi nbigh il-hanut meta nbigh il-fond numru mija utlieta u ghoxrin (123); id-dubju, se *mai*, ikun dwar il-parti residenzjali, li qieghda fuq wara. Izda illi nbieghu wkoll l-ambjenti ta' wara ma hemmx kontestazzjoni, u ghalhekk meta nbigh il-fond numru mija u tlieta u ghoxrin (123) inbieghu l-ambjenti kollha, fosthom il-hanut." (sottolinear ta' din il-Qorti)

Ikkunsidrat dwar it-tieni (2) aggravju:

Illi la darba, kif ghadu kemm inghad, din il-Qorti taqbel mal-konkluzjoni ta' l-ewwel Qorti illi permezz tal-kuntratt hawn fuq imsemmi gew trasferiti l-ambjenti in kontestazzjoni, ma jirrizultax fondat l-aggravju ta' l-attur appellant "... illi l-appellati ma kienux in bona fede fil-pussess ta' tnejn mill-ambjenti riferiti ..." u illi, "... konsegwentement l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva taht l-artikolu 2140 (1) tal-Kodici Civili, m'ghandha ebda fundament guridiku";

Illi, ghall-kompletezza, huwa utili illi jinghad illi la darba l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni gusta illi permezz tal-kuntratt imsemmi fl-att ta' citazzjoni gew trasferiti lill-konvenut Rosario Cini l-ambjenti in kontestazzjoni, ma kienx hemm il-htiega illi tigi investita l-eccezzjoni tal-konvenuti dwar il-preskrizzjoni. Dan jidher izjed car meta jigi konsidrat illi t-talba attrici hija bazata fuq dak illi jinghad fl-ahhar premessa ta' l-att ta' citazzjoni, cioe illi "... l-ambjenti li kienu msejha 'New Bridge Ironmongery Store' f' St. Thomas Street, Marsa u l-basement sottostanti ghall-fond 123, St. Thomas Street, Marsa qatt ma kienu jiffirmaw parti mit-trasferiment sudett";

Ghal dawn il-motivi:

Kopja Informali ta' Sentenza

Tiddisponi mill-appell billi tichdu u billi tikkonferma s-sentenza appellata;

Tordna illi l-ispejjes ta' din l-istanza jigu sopportati kollha mill-attur appellant.

-----TMIEM-----