MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GEOFFREY VALENZIA

Seduta tad-9 ta' Frar, 2004

Citazzjoni Numru. 1865/2000/1

**Catherine Agius, Marthese mart Victor Borg,
Peter u Sharon, ahwa Agius**

Vs

Mario u Janice Gatt u Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti.

Preliminari

Rat **l-att tac-citazzjoni** li permezz taghha gie premess illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tal-21 ta' Awissu, 1976, zewg l-attrici kien akkwista l-flat numru wiehed mill-blokk ta' zewg flats Hal-Qormi, Mdina Road, numru 413 u n-nofs indivis mill-entrata u mit-tromba tat-tarag u parti divisa mill-bejt tal-flat numru tnejn tal-istess

blokk ta’ flats u liema parti divisa fiha kejl superficjali ta’ xi hmistax-il qasba kwadra, tmiss dina l-parti divisa min-nofsinhar mal-kumplament tal-bejt, mill-lvant ma beni ta’ Cachia Estates u mill-punent ma beni ta’ George Borg jew irieh verjuri;

Premess illi dan il-flat b’parti divisa mill-bejt gie akkwistat minghand Alan Cassar li da parti tieghu kien akkwista l-istess proprjeta’ minghand Thomas Fenech u Consiglio D’Amato fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius tat-13 ta’ Dicembru, 1974, li bnew l-imsemmi blokk ta’ flats fuq bicca art minhom akkwistata;

Premess illi b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-28 ta’ Settembru, 1993, il-konvenuti akkwistaw il-flat numru tnejn tal-istess blokk, inkluz il-bejt, u dana meta, kif inghad, parti divisa mill-istess bejt kien gia proprjeta’ tal-attrici;

Premess illi awturi tal-konvenuti kienu rregistraw dan il-flat bl-arja tieghu mal-konvenut Kummissarju tal-Art, u nhareg ic-Certifikat tat-Titolu numru 12110136;

Premess illi l-allegazzjoni tal-konvenuti mhiex sorretta mill-ligi u, kwindi dan ic-certifikat huwa invalidu u kwantu jolqot il-parti divisa tal-bejt sa mill-bidu segregata u mibjugha mal-flat numru wiehed, liema parti tal-bejt li l-esponenti dejjem uzat minghajr problemi ta’ xejn;

Premess illi l-konvenuti gew interpellati jersqu ghall-korrezzjonijiet mehtiega biex il-parti diviza tal-bejt proprjeta’ tal-attrici ma tibqax tidher bhal li hi taghhom, izda baqghu inadempjenti;

Ghaldaqstant l-atturi talbu lil din il-Qorti, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:

1. Tiddikjara illi l-parti divisa mill-bejt tal-flat numru tnejn tal-istess blokk ta’ flats, liema parti divisa fiha kejl superficjali ta’ xi hmistax-il qasba kwadra, tmiss dina l-parti divisa man-nofsinhar mal-kumplament tal-bejt, mill-lvant ma beni ta’ Cachia Estates u mill- punent ma beni ta’

George Borg jew irieh verjuri hija ta' proprjeta' assoluta tal-attrici;

2. Tordna l-korrezzjoni fic-Certifikat ta' l-Art numru 1211011036 mahrug mir-Registru tal-Artijiet, fis-sens li fid-Deskrizzjoni tal-proprjeta', il-kliem 'inkluz il-bejt' jithassru u jidhru l-kliem 'inkluzi parti divisa tal-bejt' (biex tigi eskluza l-parti imsemmija akkwistata mill-attrici) u l-pjanta annessa mal-istess Certifikat tigi emendata biex tigi ma tkoprix dik il-parti tal-bejt proprjeta' tal-attrici li fiha kejl superficjali ta' xi hmistax-il qasba kwadra u fuq deskritta.

Bl-ispejjez , inkluzi dawk tal-ittri Interpellatorji tat-23 ta' Marzu, tad-29 ta' Marzu, tas-26 ta' Mejju, u tal-24 ta' Awissu, 2000, u b'riserva ghad-danni skond il-ligi, kontra l-konvenuti li huma ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni ta' l-atturi a fol. 3 tal-process;

Rat in-**nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut, Direttur ta' l-Artijiet** a fol. 21 tal-process fejn eccepixxa:

Illi l-allegazzjonijiet migjuba kontra tieghu huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dana ghas-segwenti ragunijiet :-

1. Preliminarjament ma hemm ebda relazzjoni guridika bejn il-konvenut Direttur ta' l-Artijiet u l-atturi, kif ukoll bejn il-konvenut Direttur ta' l-Artijiet u l-konvenuti Gatt.

2. Illi preliminarjament ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, il-konvenut Direttur ta' l-Artijiet mhuwiex il-legittimu kontradittur u dana stante li l-materja in kwistjoni taqa' taht il-kompetenza tar-Registratur ta' l-Artijiet u mhux taht id-Direttur ta' l-Artijiet.

3. Illi ghaldaqstant, l-konvenut Direttur ta' l-Artijiet jitlob li jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-korrezzjonijiet a fol. 24 u 41;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet a fol. 27 tal-process fejn eccepixxa :

1. Illi huwa jirrimetti ruhu ghall-provi dwar it-talbiet u ghal gudizzju ta’ din l-Onorabbli Qorti, salv illi in kwantu ghat-tieni talba attrici ghandha tintalab id-debita korrezzjoni sabiex in-numru tac-certifikat ta’ Titolu tal-Art in kwistjoni jigi ndikat bhala 1211011036 li huwa dak relativ ghal proprjeta’ registrata f’isem il-konvenuti Mario u Janice Gatt u dan peress li n-numru tac-Certifikat kif indikat mill-attur huwa erroneu ghax jappartjeni ghal proprjeta’ ta’ terzi ;

2. Illi l-prezenza tal-esponent fil-vertenza odjerna hija mehtiega biss ghall-finijiet tal-eventwali ezegwibilita’ tal-gudizzju u ghalhekk huwa m’ghandux jigi soggett ghall-ispejjez ;

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat **in-nota ta’ l-eccezjonijiet tal-konvenuti Mario u Janice konjugi Gatt** a fol. 37 tal-process fejn eccepew:

1. Illi preliminarjament, l-atturi ghandhom jaghtu prova li huma l-aventi kawza ta’ Antoine Agius.

2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, ic-certifikat ta’ titolu bin-numru 1211010135 ma jolqotx il-proprjeta’ meritu tal-kawza.

3. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess , fis-16 ta’ Lulju, 1987 ir-Registratur ta’ l-Artijiet hareg titolu assolut favur l-awturi ta’ l-eccipjenti, liema titolu huwa rrevokabbli u ma jistax jigi meghlub jekk mhux kif provdut fl-Att dwar Registrazzjoni ta’ Artijiet. Peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mill-hrug tac-certifikat, it-talbiet ta’ l-attuti huma mproponibbli (Artikolu 51 tal-Kap. 296).

4. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, u f’kull kaz il-bejt huwa ta’ l-eccipjent permezz tal-preskrizzjoni decennali kontemplata fl-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap. 16).

Rat il-verbal a fol. 55 li bih il-konvenuti Gatt irtiraw l-ewwel eccezzjoni;

Rat is-sentenza a fol. 61 li bih il-Qorti cahdet it-tielet eccezzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti ezibiti;

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat in-noti tal-partijiet;

Tikkunsdira

F'dina l-kawza l-atturi qed jippruvaw iwaqqghu r-registrazzjoni tat-titolu moghti mill-konvenut Registratur ta' l-Artijiet lill-konvenuti l-ohra konjugi Gatt fuq il-post 413/2 Triq l-Imdina, Hal Qormi biex fejn hemm fid-Deskrizzjoni tal-Proprejta' il-kliem "inkluz il-bejt" minflok dawn il-kliem jidhlu l-kliem "inkluz parti divisa tal-bejt" biex tigi eskluza l-parti akkwistata mill-attrici.

Mill-provi prodotti jirrizulta (ara kuntratt a fol. 6) l-attrici u zewgha kienu xtraw fl-atti tan-Nutar Joseph Agius tal- 21 ta' Awissu, 1976 l-flat 413/1, Triq l-Imdina, Qormi, u parti diviza tal-bejt tal-flat numru 2 . Huma kienu akkwistaw l-apartament taghhom ferm qabel il-konvenuti. L-attrici kienet xtratu fil-1976 mentri l-konvenuti fil-1993.

L-attrici inoltre ssostni li hija u zewgha dejjem uzaw dina l-parti diviza tal-bejt u kellhom ukoll kamra li kienet tnehhiet, u l-konvenut kien jaf b'dina l-kamra.

Il-konvenuti qed isostnu li huma kienu akkwistaw b'titolu ta' donazzjoni minghand il-genituri tal-konvenuta Janice Gatt l-appartament numru 2 (Dok a fol. 11 u 92). Il-genituri kienu xtarw l-post fit-30 ta' Awissu, 1988 minghand certu Monsigneur Doc a fol. 99. Dan kien qalilhom li l-arja u l-bejt kienu tieghu. In-Nutar kien qalilhom ukoll li ta' tahthom kellhom dritt li jqieghdu tank ta' l-ilma. Monsigner kien xtara minghand Carmelo Gatt dana l-appartament

permezz ta' kuntratt fl-atti tan Nutar Pierre Cassar fil-10 ta' Awissu, 1986 (fol 114) u l-bejgh kien jinkludi "bil-proprjeta' esklussiva tal-arja tal-bejt, liema bejt jista' jintuza mill-proprjetarju tal-flat sottopost ghall-flat fuq indikat".

Il-konvenuti qed jissottomettu li huma ghandhom r-rekwiziti kollha biex jakkwistaw permezz tal-preskrizzjoni decennali. Huma ghandhom titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta' - ara kuntratt ta' donazzjoni li bih akkwistaw l-appartament. Huma ghandhom pussess tal-bejt u dejjem uzaw il-bejt kollu bil-miftuh u bla xkiel. Huma kienu in buona fede u l-atturi ma ressqu ebda prova li l-konvenuti jew l-awtur taghhom Monsigneur, kienu in mala fede. Huma dejjem emmnu li l-atturi kellhom biss dritt ta' uzu tal-bejt u xejn aktar u ma kien hemm xejn li seta' jdahhal dubbju f'ras il-konvenuti li ma kienux qed jipposjedu dak li legalment kien jappartjeni lilhom. Il-konvenuti qed jissottomettu li t-terminu preskrittiv ta' ghaxar snin jibda mill-1988 meta Monsigneur biegh il-post tieghu lil Calleja (ara sec 567) u l-kawza giet prezentata fil-2000.

Tikkunsidra

Il-preskrizzjoni decennalli hi kontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kodici Civili Kap 16.

Dan l-artikolu 2140(1) tal-Kap 16 jipprovvdi hekk:

"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta' taghha."

Imbaghad l-artikolu 2141 jipprovvdi li:

Mhux bizzejjed li jkun hemm il-bona fidi fiz-zmien ta' l-akkwist, izda jehtieg li dina tissokta ghaz-zmien kollu mehtieg ghall- preskrizzjoni".

L-artikolu 531(1) tal-Kap 16 jghid:

“Persuna li, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa, tahseb li l-haga li tippossjedi hija taghha, hija possessur ta’ bona fidi.

Min jaf, jew minhabba c-cirkostanzi ghandu jahseb li l-haga li jippossjedi hija ta’ haddiehor, huwa pussessur ta’ mala fidi.

532 Ghandu dejjem jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha.

Skond il-gurisprudenza tal-Qrati taghna: “Hu maghruf illi l-pussess irid ikun kontinwu, mhux interott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghal-zmien kollu stabbilit fil-ligi u cjoe’ ghal perijodu ta’ ghaxar snin. Hu anke maghruf illi l-pussess jigi akkwistat bil-konkors taz-zewg elementi - dak fiziku u dak intenzjonali. Irid allura jippossjedi uti dominus.” Falzon vs Curmi Vol LXX1X p 3 p 1263.

Tikkunsidra

Mill provi prodotti jirrizulta li l-attrici u zewgha kienu xtraw il-parti diviza tal-bejt hafna snin qabel ma l-konvenuti akkwistaw l-appartament taghhom u dana skond il-kuntratt fuq riferit.

Il-konvenuti qed jippretendu li akkwistaw dina l-parti diviza tal-bejt ta’ l-attrici permezz tal-uzukapjoni. Il-provi juru li da parti tal-konvenuti u l-awturi taghhom (jekk tghodd il-pussess ta’ Monsigneur skond l-artikolu 530 tal-Kodici Civli) ghal zmien twil, huma ghamlu uzu tal-bejt biex jonxru, izommu kelb u jaghmlu barbeques, izda b’dana kollu fil-fehma tal-Qorti ma jidhirliex illi fuq il-bazi ta’ dak l-uzu biss, jista jinghad, b’dik ic-certezza, li hi mehtiega, illi kien hemm dak il-pussess animo domini, kontinwu, ininterrot, pubbliku u inekwivoku li l-ligi tirrikjedi ghall-preskrizzjoni akkwizitiva.

Jirrizulta li r-ragel ta’ l-attrici u l-attrici kellhom kamra fuq il-bejt sa minn 1980, fejn ir-ragel ta’ l-attrici kien izomm l-annimali, kellu l-pjanti u bank ta’ l-ghodda f’dika l-kamra. Ir-ragel ta’ l-attrici miet fil-1988 (ara fol. 44) u dina l-kamra

tnehhiet xi zmien wara li kien miet. Il-genituri tal-konvenuta kienu xtraw il-post fil-1988 mentri l-kamra tnehhiet wara il-1988. Ghalhekk il-genituri tal-konvenuta ma jistghux ighidu li l-attrici ma kelliex dika l-kamra fuq il-parti diviza tal-bejt taghha, meta huma xtraw l-appartament taghhom. Imbaghad il-konvenuti akkwistaw minghand il-genituri tal-konvenuta l-post fil-1993 u okkupawh wara dina d-data.

Mir-ritratt ezibiti (7,9 u 11 a fol. 75) jirrizulta li fuq il-bejt kien baqa' sinjali li kien hemm kamra fuq il-parti diviza ta' l-attrici. Inoltre kienu thallew hbula fuq il-bejt li l-konvenuti sabu hemm u li bdew juzaw.

Ghalhekk il-Qorti tikkonkludi li l-fatt li l-konvenuti kienu jaghmlu uzu mill-bejt regolarment, kif kellhom dritt jaghmlu, mhux talment inekwivoku li fuqu jista' jigi bbazat pussess esklussiv u car, bhala affermazzjoni ta' proprjeta' ta dika l-parti tal-bejt. Sakemm inqala l-espisodju fejn l-attrici riedet twahhal tank iehor fuq in-naha taghha, r-relazzjonijiet bejn l-partijiet kienu tajbin. Kien biss wara li l-konvenut beda jopponi li l-attrici twahhal dan it-tank u l-konvenuti ippretendew li l-bejt kien kollu taghhom li nqalet din il-kwistjoni.

Ghalhekk l-eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni akkwizitiva decennali qed tigi michuda.

DECIZJONI

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tiddeciedi billi
tilqa' t-talbiet attrici u
tiddikjara illi l-parti diviza mill-bejt tal-flat numru tnejn tal-istess blokk ta' flats, liema parti diviza fiha kejl superficjali ta' xi hmistax-il qasba kwadra, tmiss dina l-parti diviza man-nofsinhar mal-kumplament tal-bejt, mill-lvant ma beni ta' Cachia Estates u mill-punent ma beni ta' George Borg jew irieh verjuri hija ta' proprjeta' assoluta tal-attrici;

Tordna l-korrezzjoni fic-Certifikat ta' l-Art numru 1211011036 mahrug mir-Registru tal-Artijiet, fis-sens li fid-Deskrizzjoni tal-proprjeta', il-kliem 'inkluz il-bejt' jithassru u

jidhru l-kliem 'inkluzi parti divisa tal-bejt' (biex tigi eskluza l-parti imsemmija akkwistata mill-attrici) u l-pjanta annessa mal-istess Certifikat tigi emendata biex tigi ma tkoprix dik il-parti tal-bejt proprjeta' tal-attrici li fiha kejl superficjali ta' xi hmistax-il qasba kwadra u fuq deskritta.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti Gatt.

< Sentenza Finali >

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