MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ALBERT J. MAGRI

Seduta tat-2 ta' Marzu, 2004

Citazzjoni Numru. 2374/1997/1

Saviour Borg u martu Rita
vs
Joseph Degiorgio u Martin Spiteri u Lilian Degiorgio, Christopher Degiorgio u E.M. Limited li b'sentenza tal-1 ta' Lulju 1999 gew kjamati fil-kawza.

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni presentata fis-17 ta' Ottubru, 1997 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew li l-proprjeta` legittima tal-fond Red Rose bl-art cirkostanti fi Triq il-Muskatell, Attard mibni fuq porzjon ta' art tal-kejl ta' cirka erba' mija u tlieta u tmenin metri kwadri (483 sqm), inkluz il-parti stradali hija vestita unikament fl-atturi; u dan in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja datat 15 ta' Gunju, 1990; illi hemm pretensjoni tal-konvenuti Joseph Degiorgio u Martin Spiteri illi parti mill-istess proprjeta` tappartjeni lill-istess konvenuti, liema pretensjoni giet manifestata peress illi l-konvenut Joseph Spiteri bena

garage fuq parti mill-istess proprjeta`, liema garage inbiegh lill-konveut l-iehor Martin Spiteri; talbu li din il-Qorti:-

1. tiddikjara illi l-proprjeta` legittima tal-fond Red Rose, bl-art cirkostanti fi Triq il-Muskatell, Attard mibni fuq porzjon ta' art tal-kejl ta' cirka 483 m.k., inkluz il-parti stradali hija unikament tal-atturi;
2. tordna r-rilaxx, fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat, tal-pussess assolut u inkondizzjonat tal-istess proprjeta` favur l-atturi;
3. tinnomina okkorrendo Nutar biex jippubblika l-att opportun, u kuraturi ghall-kontumaci fuq l-istess att.

Bl-ispejjes u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokumenti ezebiti mill-atturi.

Rat in-nota tal-konvenut Martin Spiteri tad-9 ta' Gunju, 1998 li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi preliminarjament l-esponent ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju ghaliex il-garage mertu ta' din il-kawza gie akkwistat mis-socjeta` E.M. Limited u mhux minnu proprju – dan kif ser jirrizulta fil-kors tat-trattazzjoni tal-kawza, kopja tal-kuntratt ta' akkwist esebita Dok. A.
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, tehtieg il-kjamata fil-kawza ta' Christopher Degiorgio, awtur ta' l-esponent u dan ghall-finijiet tal-garanzija tal-pacifiku pussess.
3. Illi l-kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fil-15 ta' Gunju, 1990 ma kellux l-effett li jittrasferixxi l-proprjeta` reklamata mill-atturi.
4. Illi s-socjeta` E.M. Limited akkwistat validament il-proprjeta` reklamata u dan in forza ta' kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Pierre Falzon fit-18 ta' April, 1996.

Rat id-dikjarazzjoni, il-lista tax-xhieda u d-dokument ezebit mill-konvenut Spiteri.

Rat in-nota tal-konvenut Joseph Degiorgio tal-11 ta' Gunju, 1998 li permezz taghha eccepixxa:-

1. Illi t-talbiet tal-atturi huma nfondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda;

2. Illi l-gudizzju fir-rigward tal-eccipjent mhux integru ghaliex mhux dedott kontra martu wkoll.
3. Illi t-talba inoltre ma hijiex cara billi ma hemmx kontestazzjoni li l-art li tinsab fil-pussess tal-atturi hija taghhom u giet lilhom mibjugha u l-art li ma tinsabx fil-pussess tal-atturi imma dejjem baqghet u kienet fil-pussess tal-konvenut tappartjeni lilu, cioe` lill-konvenut u martu u issa lis-successuri taghhom;
4. Illi fi kwalunkwe kaz billi l-atturi qeghdin jezercitaw l-azzjoni rei vindicatorja dawn iridu jipprovaw it-titolu taghhom minghajr ombra ta’ dubbju dwar l-art li tinsab fil-pussess tal-konvenuti;
5. Illi fil-meritu l-konvenut u s-successuri tieghu huma l-unici u esklussivi proprjetarji tal-art li wara l-vendita tal-15 ta’ Gunju, 1990 baqghet fil-pussess taghhom;
6. Illi meta saret il-vendita tal-1990 il-post kien gja mibni fi stat ta’ gebel u saqaf bil-hajt limitrofu tieghu gja mibni u ghalhekk kien dan il-bini li gie akkwistat mill-atturi.
7. Illi fi kwalsiasi kaz jekk il-pretenzjoni tal-atturi hija li ma hemmx il-kejl imsemmi fil-kuntratt allura l-azzjoni tal-atturi messa tkun differenti minn dik minnhom intentata u fi kwalsiasi kaz hija preskritta bil-preskrizzjoni ta’ sentejn a tenur tal-Artikolu 1407 tal-Kodici Civili.
8. Illi fi kwalunkwe kaz ma hemmx avarija ta’ 5% fil-kejl trasferit.

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

Rat is-sentenza ta’ din l-Qorti diversament preseduta ta’ l-1 ta’ Lulju, 1999 meta giet milqugha t-talba tal-atturi ghall-kjamata fil-kawza ta’ Lilian Degiorgio, Christopher Degiorgio u E.M. Limited u ordnat in-notifika tac-citazzjoni lill-istess kjamati fil-kawza b’ghoxrin gurnata ghall-prezentata tan-noti tal-eccezzjonijiet.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta’ Lilian Degiorgio u Christopher Degiorgio li huma identici ghal dawk tal-konvenut Joseph Degiorgio u ghalhekk ma hemmx skop li jigu ripetuti hawn.

Rat in-nota tas-socjeta` E.M. Limited presentata fit-12 ta' Mejju, 2000 li permezz taghha eccepiet:-

1. Illi s-socjeta` eccipjenti akkwistat validament in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Pierre Falzon fit-18 ta' April, 1996 u illi l-kuntratt ippublikat min-Nutar Dottor Mario Bugeja fil-15 ta' Gunju, 1990 ma kellux l-effett illi jittrasferixxi l-proprjeta` reklamata.
2. Illi minghajr pregudizzju ghall-premess, illi jekk kellha tirrizulta l-fondatezza tat-talbiet attrici, l-eccipjenti qedha minn issa tinvoka l-garanzija tal-pacifiku pussess kontra l-awtur taghha Christopher Degiorgio.

Rat id-dikjarazzjoni u l-lista tax-xhieda tas-socjeta` konvenuta.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti u tas-sottomissjonijiet tal-kontendenti.

Ittrattat il-kawza.

Ikkunsidrat:-

Fl-ewwel lok din il-Qorti tosserva li d-dokumenti imsemmija fl-affidavit ta' Martin Spiteri u indikati bhala Dok A sa G, ma jinstabux fil-process billi wkoll dawn qatt ma gew annessi mall-imsemmi affidavit. B'dana kollu din il-Qorti thoss li xorta wahda tista' tghaddi ghad-decizjoni tall-vertenza fuq il-provi li jinstabu in atti billi dawn huma sufficjenti ghad-determinazzjoni tal-kwistjoni.

Ikkunsidrat:-

L-estremi ta' l-azzjoni rivendikatorja huma (1) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u (2) li l-konvenut ikun jipposjedi dik il-haga. Dwar l-ewwel rekwizit il-prova trid tkun piena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmelx din il-prova, il-konvenut ma ghandux bzonn jipprova xejn; ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmelx din il-prova, il-possessur tal-haga

ma ghandux bzonn jiccaqlaq; u kwindi lanqas huwa tenut isostni l-eccezzjoni li jkun ta' kontra d-domanda tar-rivendikant. (Vol XXXV p. 518)

Fil-kaz in ezami jidher li l-atturi qed jibbazaw id-dritt taghhom ghall-proprjeta` in kwistjoni fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-15 ta' Gunju, 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja meta huma akkwistaw minghand il-konvenut Joseph Degiorgio "*l-fond, bla isem u bla numru, fi Triq Muskatel, Attard, fi stat ta 'gebel u saqaf*" bl-irieh hemm indikati "*kif soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' tlieta u sebghin lira maltin (LM73)*" u "*mibni fuq porzjon ta' art tal-kejl ta' cirka erba' mija u tlieta u tmenin metri kwadri (483m²) inkluz il-parti stradali.*"

Xi zmien wara li gie ppublikat l-imsemmi kuntratt irrizulta lill-atturi li l-art tal-kejl indikat fl-imsemmi kuntratt kienet tinkorpora wkoll garage adjacenti li huma la qatt kienu raw jew spezzjonaw qabel l-akkwist in kwistjoni u effettivament l-istess garage kien baqa' okkupat mill-venditur cioe Joseph Degiorgio nkwantu dan kien jifforma parti mill-Villa tieghu adjacenti ghall-proprjeta` mibjugha lill-atturi. L-atturi pero` qed isostnu li giala darba huma akkwistaw l-art kollha li l-istess Joseph Degiorgio kien akkwista in forza tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1988 kif soggetta ghall-istess cens, huma ghandhom il-proprjeta` tal-imsemmi garage.

Fil-mori tal-proceduri rrizulta li dana Joseph Degiorgio llum la huwa l-proprjetarju tal-garage in kwistjoni, in kwantu kien ittrasferixxa l-istess garage lill-ibnu li sussegwentement kien bieghu lis-socjeta E.M. Limited, u lanqas ma jippossjedi jew jippretendi xi drittijiet fuq l-istess garage li llum huwa possedut mis-socjeta` imsemmija in forza tal-kuntratt ta' akkwist tat-18 ta' April. 1996. Ghalhekk proprjament l-azzjoni rivendikatorja ntentata mill-atturi fil-konfront ta' Joseph Degorgio, martu, Christopher Degiorgio kif ukoll Martin Spiteri tippekka in kwantu dawn ma ghandhomx pussess fuq l-imsemmi garage u konsegwentement jonqos it-tieni element ta' tali azzjoni stante li dawn qatt ma jistghu, kif mitlub fit-tieni talba tac-citazzjoni jigu kkundannati icedu il-"*pussess assolut u inkondizzjonat tal-istess proprjeta` favur l-atturi.*"

Din l-azzjoni se mai tista` tirnexxi biss fil-konfront tas-socjeta` E.M. Limited billi din illum mhux biss tgawdi l-pussess tal-imsemmi fond izda wkoll tirreklama titolu validu ta’ proprjeta`.

B’dana kollu u sabiex tigi determinata din il-vertenza, din il-Qorti trid tmur lura ghall-akkwist tal-15 ta’ Gunju, 1990 fuq imsemmi sabiex jigi determinat jekk, fil-verita`, l-atturi ghandhom it-titolu li huma jippretendu fuq l-imsemmi garage biex, f’kaz affermattiv, it-talbiet attrici jista` jkollhom xi ezitu favorevoli.

Ikkunsidrat:-

Gie ritenut minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza tas-27 ta’ Gunju, 2003 fil-kawza E. Borg Grech vs F. Zammit (Imhallef Ph. Sciberras) li “*Biex l-attur jista` jipproponi din l-azzjoni* (cioe` dik rivendicatorja) *b’success mhux bizzejjed li hu jezebixxi titolu ta’ akkwsit kwalunkwe, izda jrid jipprova li l-oggett rivendikat ikun ghadda ghandu min ghand min huwa suppost li kellu dan l-istess dritt.*” Din l-osservazzjoni akuta tinkwadra sewwa fil-kaz sotto ezami. Dan ghaliex mill-fattispecie tal-kaz jirrizulta li ghalkemm il-kuntratt ta’ akkwist tal-15 ta’ Gunju, 1990 jghid haga, din, fil-verita` ma kienitx tirrispekkja l-intenzjoni tal-partijiet. Infatti jirrizulta mhux kkontestat dak li qal il-konvenut Joseph Degiorgio u cioe` li meta saru n-negozjati li waslu ghall-publikazzjoni tal-imsemmi kuntratt l-atturi la qatt urew interess fil-garage meritu ta’ din il-kawza u lanqas biss ma spezzjonaw l-istess garage. Inoltre jirrizulta wkoll b’mod mhux ikkontestat li wara l-pubblikazzjoni tal-kuntratt imsemmi l-garage in kwistjoni baqa’, kif kien qabel, jigi uzat mill-konvenut Joseph Degiorgio u l-atturi qatt ma ippretendew xi drittijiet fuqu. Kien biss meta dawn kellhom l-attenzjoni taghhom attirata minn sid ic-cens li ndunaw li effettivament l-estensjoni ta’ l-art li huma kienu akkwistaw bl-imsemmi kuntratt kienet tkopri ukoll dik il-parti fejn kien mibni l-imsemmi garage. Kien f’dan il-mument, u wara li gew moghtija parir legali, li l-atturi bdew jippretendu li l-garage kien taghhom ukoll.

L-Artikolu 1003 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li "*Meta s-sens tal-kelma ma jaqbilx ma' dak li kellhom fi hsiebhom il-partijiet kollha, kif ikun jidher car mill-pattijiet mehudin kollha flimkien, ghandha tghodd l-intenzjoni tal-partijiet.*" Issa huwa minnu li l-kuntratt ta' akkwist jindika mhux biss estensjoni ta' art li tinkorpora l-garage in kwistjoni izda wkoll bl-imsemmi kuntratt l-atturi assumew fuqhom l-obbligu ta' cens dovut fuq l-imsemmija art. B'dana kollu jidher car, mhux biss mill-kuntratt izda anke mill-fatti tal-kaz li l-atturi akkwistaw fond determinat ben delineat b'hitan divizorji li kienu jiddeterminaw l-estensjoni tal-fond li kien qed jigi akkwistat minnhom. Inoltre c-cirkostanzi fuq imsemmija ta' dak li gara qabel u anke wara l-pubblikazzjoni tal-att, huma indikattivi li l-intenzjoni tal-partijiet fuq l-imsemmi kuntratt kien it-trasferiment tal-fond prezentement okkupat mill-atturi u mhux dak kollu li seta' kien hemm fuq l-art li l-venditur kien akkwista u fuq liema art kien bena l-fond issa okkupat mill-atturi u l-garage in kwistjoni. Jidher ghalhekk li meta sar it-trasferiment tal-15 ta' Gunju, 1990 kien sar zball manifest billi dan ma kienx qed jirrifletti l-intenzjoni vera tal-partijiet. Minn dan jidher li l-pretensjoni tal-atturi ma tistax tirnexxi billi fil-verita` huma qatt ma akkwistaw l-proprjeta` tal-garage in kwistjoni u dan il-garage jirrizulta fil-proprjeta` minnhom akkwistata bhala rizultat ta' zball meta gie indikat il-kejl ta' l-art u c-cens gravanti l-istess art. Huwa rilevanti wkoll f'dan il-kuntest dak li jghid l-Artikolu 1009 tal-Kodici Civili li "*Fid-dubju, il-konvenzjoni tigi mfissra kontra dak li favur tieghu saret l-obbligazzjoni u favur dak illi ntrabat bl-obbligazzjoni.*"

Ghal dawn ir-ragunijiet t-talba attrici qed tigi michuda bl-ispejjes kollha kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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