MALTA

# QORTI ĊIVILI
# PRIM' AWLA

## ONOR. IMĦALLEF
## GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-23 ta' April, 2004

Ċitazzjoni Numru. 1522/2001/1

***J.E.M. Investments Limited***

***Versus***

**Mary Darmanin; Mary Deguara u żewġha Paul Deguara għal kull interess li jista' jkollu; Helen *sive* Doris Audino u żewġha Nazzareno *sive* Reno Audino għal kull interess li jista' jkollu**

Din hija azzjoni *rei vindicatoria*, b'talba għat-tħassir ta' kuntratt u għall-ħlas ta' danni. Din is-sentenza tallum hija dwar eċċezzjoni ta' preskrizzjoni akkwiżittiva.
Iċ-ċitazzjoni tgħid illi b'kuntratt tas-16 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin kienet saret il-qasma ta' l-art *ta' Blata Abdilla sive ta' Bir Abdilla*, fil-Fgura, bejn il-werrieta ta' Antonio u Enrichetta Gauci Chappelle, li kienu Salvatore Gauci Chappelle, Mary armla minn Joseph Compagno, Rita mart Joseph Galea, Ines mart Joseph Desira, u Desideria mart Gerald Edward. L-art kienet maqsuma f'porzjonijiet, iżda, billi meta sar il-kuntratt kienu

proġettati xi toroq li kellhom igħaddu minn fuq l-art, il-perit illi ħejja l-pjanta kien ħaseb ukoll għal dik il-parti ta' l-art li setgħet tinbena u dik li kienet maħsuba għat-triq.

Bis-saħħa tal-kuntratt ta' qasma, lil Salvatore Gauci Chappelle ngħataw il-porzjonijiet A4, B5, C1, D3, E3, F1 u M3; lil Mary Compagno ngħataw il-porzjonijiet A2, B1, C5, D4, E4, F3 u H4; u lil Ines Desira ngħataw il-porzjonijiet A1, B2, C3, D2, E5, F4 u H2.

B'kuntratt tat-8 t'Awissu 1969 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, Mary Compagno bigħet il-porzjonijiet tagħha lil Edward Vassallo, li mbagħad bigħhom lis-soċjetà *University Heights Ltd*. B'kuntratt tas-26 ta' Novembru 1984 *University Heights Ltd* bigħet parti mill-porzjoni D4 lil *V.B. & Son Company Ltd*, u din ta' l-aħħar, b'kuntratt tas-17 ta' Settembru 1990, bighħet l-istess parti mill-porzjoni D4 lis-soċjetà *IMA Trading Co. Ltd.*

Skond avviż fil-Gazzetta tal-Gvern ta' l-14 ta' Ġunju 1996, is-soċjetà *IMA Trading Co. Ltd* kienet amalgamata mas-soċjetà attriċi *J.E.M. Investments Ltd* u assorbita minnha; is-soċjetà attriċi hija għalhekk illum is-sid ta' parti mill-porzjoni D4.

B'kuntratt tat-22 ta' Lulju 1974 fl-atti tan-Nutar George Cassar, Salvatore Gauci Chappelle bigħ il-porzjoni D3 lil Anthony Grech u Joseph Schembri, u b'kuntratt ieħor tat-30 ta' Diċembru 1974, ukoll fl-atti tan-Nutar George Cassar, bigħilhom ukoll il-porzjoni D2[1].

B'kuntratt ta' l-14 ta' Settembru 2000 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, Anthony Grech u Joseph Schembri kienu ittrasferew favur is-soċjetà attriċi kull dritt, interess u pretensjoni illi huma kellhom fuq il-bqija tal-porzjonijiet D2 u D3.

B'kuntratt tat-3 ta' Frar 1975 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, Ines Desira kienet bigħet il-porzjonijiet E5 u F4 lil Joseph Darmanin. B'kuntratt ieħor tas-16 ta' Settembru 1977, bejn Ines Desira u Joseph Darmanin, saret korrezzjoni fil-kuntratt tat-3 ta' Frar 1975.

Is-soċjetà attriċi tgħid illi l-att korrettorju tas-16 ta' Settembru 1977 sar fuq il-premessa falza illi l-pjanta mehmuża ma' l-att ta' diviżjoni tas-16 ta' Settembru 1968

[1] Skond il-kuntratt tas-16 ta' Settembru 1968 il-porzjoni D2 kienet ing]atat lil Ines Desira, mhux lil Salvatore Gauci Chappelle.

kienet żbaljata, meta dan ma kienx minnu, għax kienet il-pjanta mħejjija minn Joseph Darmanin u mehmuża ma' l-att korrettorju li kienet ħażina. Bl-istess att korrettorju Ines Desira daħħlet fit-trasferiment favur Joseph Darmanin proprjetà li ma hijiex tagħha, bil-kejl ta' tliet mija u sittin metru kwadru (360m$^2$) bejn wieħed u ieħor. Dik il-biċċa art fit-3 ta' Frar 1975 kienet parti minnha ta' Edward Vassallo, u l-parti l-oħra ta' Anthony Grech u Joseph Schembri; illum hija kollha tas-soċjetà attriċi.

Bil-ħsieb li jsibu soluzzjoni għal din il-kwistjoni l-partijiet kienu ħatru lill-Perit René Buttigieg biex jagħmel rapport; dan ir-rapport sar u ta raġun lis-soċjetà attriċi, iżda l-konvenuti ma ridux joqogħdu għall-konklużjonijiet tal-Perit Buttigieg.

Minħabba dan l-għemil tal-konvenuti jew ta' l-awturi tagħhom, is-soċjetà attriċi ġarrbet danni. B'ittra uffiċjali tas-27 ta' Settembru 2000 kienet sejħet lil Mary Darmanin, lil bintha Mary Deguara, u lill-werrieta ta' Joseph Darmanin biex jersqu għall-korrezzjoni tal-kuntratt tas-16 ta' Settembru 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, iżda għalxejn. Is-soċjetà attriċi iżda tgħid illi dak il-kuntratt, bis-saħħa tal-prinċipju illi ħadd ma jista' jbigħ dak li ma hux tiegħu, ma jiswiex.

Is-soċjetà attriċi għalhekk fetħet din il-kawża u qiegħda titlob illi l-qorti, wara li tgħid illi l-art tal-kejl ta' tliet mija u sittin metru kwadru (360m$^2$) ma kinitx ta' Ines Desira, li għalhekk ma setgħetx tiddisponi minnha:

1. tgħid illi Ines Desira ma setgħetx tiddisponi minn art li ma kinitx tagħha;
2. għalhekk tordna r-rexissjoni ta' l-att korrettorju;
3. tgħid illi l-art (immarkata bl-ittri ABCDEFGH fuq il-pjanta mehmuża maċ-ċitazzjoni[2]) hija proprjetà tas-soċjetà attriċi;
4. taħtar nutar biex jippubblika l-att relativ;
5. taħtar kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos illi jersaq għall-pubblikazzjoni;
6. tiffissa l-jum, il-ħin u l-post għall-pubblikazzjoni;
7. iżżomm lill-konvenuti milli jmissu l-art;
8. tillikwida d-danni li ġarrbet is-soċjetà attriċi minħabba l-għemil tal-konvenuti; u

[2] Dok. H, *fol*. 49.

9. tikkundanna lill-konvenuti jħallsu d-danni hekk likwidati, flimkien ma' l-ispejjeż ġudizzjarji, fosthom dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-27 ta' Settembru 2000.

Il-konvenuti Mary Darminin u Mary u Paul miżżewġin Deguara ressqu l-eċċezzjoni, fost oħrajn, illi huma u l-awtur tagħhom Joseph Darmanin ilhom jippossjedu l-art u jinqdew biha *uti domini* għal aktar minn għaxar snin, u għalhekk huma sidien tagħha bis-saħħa ta' l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

Din is-sentenza tallum hija dwar din l-eċċezzjoni.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża huma mfissra fiċ-ċitazzjoni kif miġjuba fuq. Relevanti għall-għanijiet tas-sentenza tallum huwa illi Ines Desira kienet, b'kuntratt tat-3 ta' Frar 1975, biegħet il-porzjonijiet E5 u F4 lil Joseph Darmanin, awtur tal-konvenuti. Dawn il-porzjonijiet kienu ġew għand Ines Desira bis-saħħa ta' kuntratt ta' qasma ta' wirt tas-16 ta' Settembru 1968 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.

Fil-kuntratt tal-qasma tal-wirt, dawn iż-żewġ porzjonijiet huma mfissra hekk:

Is-sit markat bl-ittra 'E' numru ħamsa (E5) fl-istess pjanta ġmehmuża mal-kuntrattħ tal-kejl komplessiv ta' mija tmienja u ħamsin punt sebgħa u disgħin qasab kwadri (158.97 q.k.), li minnhom tnejn u disgħin punt disgħa u erbgħin qasab kwadri (92.49) huma fabbrikabbli u r-rimanenti arja stradali … … …[3]

Is-sit markat bl-ittra 'F' numru erbgħa (F4) fl-istess pjanta tal-kejl ta' mija u tmienja u ħamsin punt sebgħa u għoxrin qasab kwadri (158.27 q.k.) li minnhom mija dsatax punt erbgħa qasab kwadri (119.4 q.k.) huma fabbrikabbli u r-rimanenti arja stradali … … …[4]

Iż-żewġ porzjonijiet flimkien għalhekk għandhom kejl ta' tliet mija u sbatax punt deċimali tnejn erbgħa qasab kwadri (317.24 q.k.) li minnhom mitejn u ħdax punt deċimali tmienja disgħa qasab kwadri (211.89 q.k.) setgħu jinbnew.

Fil-kuntratt tat-3 ta' Frar 1975 iż-żewġ porzjonijiet huma mfissra bl-istess mod[5].

---

3 *Fol.* 124.

4 *Fol.* 125.

5 *Fol.* 41.

Fid-19 ta' Settembru 1977 l-istess Ines Desira u Joseph Darmanin għamlu kuntratt ieħor biex jikkorreġu dak tat-3 ta' Frar 1975. Fl-att korrettorju qalu:

Illi llum il-partijiet sabu li l-kapaċità tagħhom ġ*i.e.* taż-żewġ porzjonijiet artħ fuq dak l-istess att kienet żbaljata … … …[6]

Komplew igħidu illi l-art li Desira għaddiet lil Darmanin kellha l-kejl, iż-żewġ porzjionijiet flimkien, ta' tliet mija u tnejn u erbgħin punt deċimali tmienja qasab kwadri (342.8 q.k.), li minnhom mitejn u tlieta u għoxrin qasba kwadra (223 q.k.) setgħu jinbnew.

Il-konvenuti, *aventi causa* minn Joseph Darmanin, issa qegħdin igħidu illi l-art miżjuda fl-att korrettorju saret tagħhom bis-saħħa ta' l-użukapjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili:

**2140.** (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skond il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att.

Dwar il-bona fidi, l-art. 531 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

**531.** (1) Persuna li, għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa, taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha, hija pussessur ta' bona fidi.

(2) Min jaf, jew minħabba ċ-ċirkostanzi għandu jaħseb li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor, huwa pussessur ta' mala fidi.

Il-kriterju ta' bona fidi huwa għalhekk kemm oġġettiv kif ukoll soġġettiv. Min jaf jew, ukoll jekk ma jafx, imissu minħabba ċ-ċirkostanzi jkun jaf illi t-titolu tiegħu jista' jkun ħażin, huwa *in mala fide.*

Fil-fehma tal-qorti, ma jistax jingħad illi Ines Desira u Joseph Darmanin kienu *in bona fide* kif tifhem u trid il-liġi meta għamlu l-att korrettorju. Kienu jafu, jew kien imisshom ikunu jafu, illi t-titolu li kellha Ines Desira kien għal biċtejn art li b'kollox kellhom kejl ta' tliet mija u sbatax punt deċimali tnejn erbgħa qasab kwadri (317.24 q.k.) li minnhom mitejn u ħdax punt deċimali tmienja disgħa

[6] *Fol.* 46.

qasab kwadri (211.89 q.k.) setgħu jinbnew; għalhekk ma setgħetx tgħaddi lil ħaddieħor titolu għal art tal-kejl ta' tliet mija u tnejn u erbgħin punt deċimali tmienja qasab kwadri (342.8 q.k.), li minnhom mitejn u tlieta u għoxrin qasba kwadra (223 q.k.) setgħu jinbnew. Ukoll jekk onestament ħasbu illi kien hemm żball fit-titolu li ġej mill-att ta' qasma ta' wirt, xorta kien imisshom ikunu jafu illi kien hemm dubju dwar it-titolu, u l-*bona fides* kienet titlob illi jgħarrfu lil dawk li kienu sejrin jintlaqtu bil-bidla fil-kejl, u mhux jimxu weħedhom.

Għalhekk, ladarba Joseph Darmanin kien *in mala fide*, ma jistax jikseb il-proprjetà b'użukapjoni ta' għaxar snin.

Joseph Darmanin miet fit-30 ta' Marzu 1999[7], u llum l-art qiegħda f'idejn is-suċċessuri tiegħu. L-art. 2142 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

**2142.** (1) Il-mala fidi tal-pussessur ta' qabel mhix ta' ħsara għas-suċċessur tiegħu, sew jekk dan ikun b'titolu universali kemm jekk ikun b'titolu partikolari.

(2) Iżda, f'dan il-kaz, is-suċċessur ma jistax għall-finijiet tal-preskrizzjoni igħaqqad il-pussess tiegħu ma' dak tal-pussessur ta' qablu.

Iżda wkoll jekk is-suċċessuri ta' Joseph Darmanin ma kinux *in mala fide*, dawn ma jistgħux igħaqqdu mal-pussess tagħhom il-pussess ta' qabel l-1999, meta miet l-awtur tagħhom, u mill-1999 sa meta nkisret il-preskrizzjoni ma għaddewx għaxar snin.

Il-qorti għalhekk tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili u tordna li jitkompla s-smigħ tal-kawża.

L-ispejjeż ta' dan l-episodju jħallsuhom l-eċċipjenti.

**< Sentenza In Parte >**

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

7 Ara l-*affidavit* ta' Mary Darmanin, armla tieg]u, ma]luf fl-20 ta' Frar 2003, *fol*. 76.