MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tas-6 ta' Lulju, 2004

Citazzjoni Numru. 265/1998/1

CITAZZJONI NUMRU 265/1998

Tarcisio u Josephine konjugi Grima

-vs-

Il-Professur Henry Frendo u martu Margaret Frendo u ghal kwalunkwe interess li jista' jkollhom Joseph S. Cremona, George E. Cremona u martu Mary Cremona u l-Avukat Dr Carmelo Galea kuratur deputat nominat b'digriet tas-26 ta' Jannar 1999 sabiex jirrapprezenta lill-imsefrin Jeremiah u Laura konjugi Moynihan

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi wara li ppremettew illi huma proprjetarji tal-fond numru tmintax (18), Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex.

Illi retrostanti l-fond proprjeta’ ta’ l-atturi hemm bitha li qabel ma saret bil-madum mill-atturi kienet mandretta tal-kejl ta’ cirka kejltejn pari ghal sebgha u tletin punt erbgha sebgha metri kwadri (37.47mk) u liema mandretta tifforma parti mill-fond proprjeta’ ta’ l-atturi - pjanta Dokument A li tindika l-proprjeta’ in kontestazzjoni bordurata bil-kulur ahmar;

Illi l-konvenuti konjugi Frendo huma proprjetarji tal-fond adjacenti ghall-fond ta’ l-atturi minn naha ta’ lvant, bin-numri ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20 u 21), Triq il-Kbira, Sannat, Ghawdex, liema fond ghandu ukoll access u cioe’ bieb ghall-imsemmija bitha in kwistjoni.

Illi kemm il-fond proprjeta’ ta’ l-atturi kif ukoll il-fond proprjeta’ tal-konvenuti konjugi Frendo originarjament kien fond wiehed li kien jappartjeni lil Lorenzo u Rosa Debrincat (nee’ Dimech) li mietu rispettivament fl-1 ta’ Marzu 1918 u fil-21 ta’ Dicembru 1923, u li kien gie diviz permezz ta’ kuntratt ta’ divizjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-14 ta’ Settembru 1928 - Dokument B.

Illi l-fond proprjeta’ tal-konvenuti konjugi Frendo kien mess u gie assenjat bl-imsemmi att ta’ divizjoni tal-1928, lil Franceso Debrincat, wiehed minn ulied ta’ Lorenzo u Rosa Debrincat filwaqt li l-fond proprjeta’ ta’ l-atturi kien mess u gie assenjat lil Giuseppe Debrincat, iben iehor ta’ l-imsemmija Lorenzo u Rosa Debrincat.

Illi fl-imsemmi kuntratt ta’ divizjoni l-parti diviza mill-fond intier li kienet giet assenjata lil Francesco Debrincat u cioe’ l-fond li llum huwa maghruf bin-numri 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat u li dak iz-zmien kien maghruf bin-numru hdax (11), giet deskritta li tikkonsisti: *nel luogo di case con mandretta congiunta posto in Strada Reale del Casale Sannat al N11 nel casale Sannat. Comprende a pian terreno: un entrata con porta segnata col N11 per Strada - due camere laterali con porte per l’entrata e con*

finestre prospicienti sulla strada - una loggia retroposta all'entrata ed alla camera laterale di sinistra - un gabinetto con soppaleo sovrapposto posto in detta loggia - una sottoscala - due branche di scale conducono al piano superiore. Il piano superiore comprende: una loggia - una scala a chiocciola conducente alle terrazze di questa comodita' - una camera d'abitazione con porta per la loggia e con balcone e finestre prospicienti nella strada - altra camera d'abitazione con porte perla loggia e con finestre che prospetta sulla strada. La mandretta congiunta a questo stabile e' retroposta allo stesso ed e' della capacita superficiale di sei e tre quarti misure (6 ¾ mis), in detta mandretta c'e' un gabinetto ad uso di cucina. Questo stabile gode il diritto di attingere acqua dalla cistrena postanello stabile descritto al N1 e messo nella Prima Porzione. E' franco da qulaunque peso. Confina da tramontana con Strada, da Mezzodi' con beni di Michele Spiteri e Giovanni Debattista, da Levante con la terza Porzione, e da ponente con beni degli eredi del Sacerdote Don Nicola Muscat;

Illi l-parti diviza mill-fond intier li bil-kuntratt ta' divizjoni tal-1928, kienet giet assenjata lil Giuseppe Debrincat u cioe' l-fond numru 18, Triq il-Kbira, Sannat, u li dak iz-zmien kien maghruf bin-numru tmienja (8) giet deskritta li tikkonsisti: *nel luogo di case posto in Strada Reale del Cassale Sannat al N8. Detto stabile comprende a pian terreno: una camera d'abitazione con porta segnata col N8 per strada e con porta perla loggia retroposta - una loggia - un gabinetto sottoposto a beni di Michele Spiteri - un bovile con porta per laloggia - un cortile - una stricia di terreno della capacita superficiale di misura una (1mis) retroposta al cortile, essa e' soggetta al passaggio verso il luogo di case ai Nri. 9 u 10 messo nella Terza Porzione, che gode il diritto di attingere acqua dalla cisterna posto nello stabile messo nella Prima Porzione. Il piano superiore comprende: un terrazzino sovraposta alla loggia de pian terreno - un gabinetto con sappaleo sovrapposto con porta per il terrazzino e con finestra prospiciente sulla strada. Confina da Tramontana con Strada, da Levante con beni di Michele Spiteri, da Ponente e Mezzodi' con beni degli stessi eredi e cioe' da*

Ponente con il luogo di case messo nella Terza Porzione e da mezzodi' con beni di Giovanni Debattista;

Illi r-referenza fil-kuntratt ta' divizjoni ghal *stricia di terreno della capacita' superficiale di misura una (1mis) retroposta al cortile* fid-deksrizzjoni tal-fond numru tmienja (8) [illum numru tmintax [(18)] hija ghall-mandretta, illum bitha in kwistjoni.

Illi l-parti diviza tal-fond li kienet messet lil Francesco Debrincat wirtitha in segwitu ghall-mewt tieghu, bintu Rita mizzewga Cremona li tigi omm il-konvenuti Joseph u George ahwa Cremona, u wara l-mewt ta' l-imsemmija Rita Cremona, il-konvenuti ahwa Cremona kienu wirtu u gew assenjati ndivizament bejniethom il-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, b'kuntratt ta' divizjoni li sar fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri tat-3 ta' April 1987 - Dokument C;

Illi sussegwentement il-konvenut Joseph Cremona kien biegh u ttrasferixxa s-sehem indiviz tieghu mill-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, lil huh George Cremona permezz ta' kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tas-27 ta' Mejju 1988 - Dokument D;

Illi b'kuntratt li sar fl-atti tan-NuTar Ino Mario Grech tat-23 ta' Mejju 1990 - Dokument E - il-konvenut George Cremona biegh u ttrasferixxa l-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, lill-konvenuti Jeremiah Moynihan u martu Laura Moynihan, li sussegwentement bieghu l-istess fond lill-konvenuti konjugi Frendo b'kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Dottor Paul George Pisani tal-4 ta' April 1996 - Dokument F;

Illi l-ewwel darba li saret referenza esplicita ghall-bitha in kwistjoni kien fil-kuntratt li sar bejn il-konvenuti konjugi Moynihan u l-konvenuti konjugi Frendo tal-4 ta' April 1996 in atti Nutar Paul G. Pisani;

Illi l-bitha in kwistjoni kienet u baqghet fil-pussess esklussiv ta' l-atturi u qatt hadd ma ivvanta pretensjonijiet fuqha hlief il-konvenuti konjugi Moynihan u wara li dawn

ittrasferew il-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, favur il-konvenuti konjugi Frendo, dawn ta' l-ahhar ippretendew li l-bitha in kwistjoni tifforma parti mill-fond proprjeta' taghhom;

Illi l-art mertu ta' din il-kawza u cioe' l-bitha li qabel kienet mandretta qatt ma kienet tifforma parti mill-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, illum proprjeta' tal-konvenuti konjugi Frendo, izda kienet tifforma parti mill-fond numru 18, Tiq il-Kbira, Sannat, illum proprjeta' ta' l-atturi u l-uniku dritt li kellhom il-proprjetarji tal-fond numru 20 u 21, Triq il-Kbira, Sannat, kien biss dritt ta' access minn fuq l-art in kwisjtoni biex itellghu l-ilma mill-bir li hemm fil-fond attigwu ghall-fond ta' l-atturi minn naha tal-lvant.

Talbet li din l-Onorabbli Qorti:

1. tiddikjara li l-bitha u cioe' dik il-bicca art tal-kejl ta' cirka zewg kejliet pari ghal sebgha u tletin punt erbgha sebgha metri kwadri (37.47mk) jew kejl verjuri, li qabel ma saret bil-madum mill-atturi kienet mandretta, u li fuq il-pjanta annessa mac-citazzjoni u markata A, hija bordurata bil-kulur ahmar, hija proprjeta' esklussiva ta' l-atturi;

2. tiddikjara li l-istess bitha, qabel mandretta, qatt ma kienet tifforma parti mill-fond proprjeta' tal-konvenuti konjugi Frendo izda tifforma parti mill-fond proprjeta' ta' l-atturi, u li hija soggetta favur il-fond tal-konvenuti Frendo limitatament ghad-dritt li jghaddu minnha biex itellghu l-ilma mill-bir li hemm fil-fond adjacenti ghall-fond ta' l-atturi minn naha tal-lvant.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenuti kollha ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa huma mharkin.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom, il-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti esebiti.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut l-avukat Dottor Carmelo Galea kuratur deputat nominat b’digriet tas-26 ta’ Jannar 1999 sabiex jirrapprezenta lill-imsefrin Jeremiah u Laura konjugi Moynihan fejn eccepixxa:

1. illi fl-ewwel lok huwa ma hux edott mill-fatti li taw lok ghal din il-kawza, u jirriserva illi jissolleva l-eccezzjonijiet kollha applikabbli skond il-ligi jekk u meta huwa jkun fil-pussess ta’ l-informazzjoni kollha;

2. illi pero’ mill-premessi ta’ l-istess atturi jirrizulta illi jekk qatt Jeremiah u Laura Moynihan kellhom xi interess guridiku fil-meritu ta’ din il-kawza, dan spicca meta huma bieghu l-fond lill-konvenuti Frendo bl-att citat mill-atturi nfushom, u ghalhekk l-esponenti jhoss illi llum dawn ma humiex il-legittimi kontradditturi ta’ l-atturi.

3. Salvi u impregudikati eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti l-Professur Henry Frendo u martu Margaret Frendo fejn eccepew:

1. preliminarjament illi l-mertu tal-kawza odjerna gia gie deciz mir-Registratur tal-Artijiet wara talba maghmula mill-istess atturi ghall-korrezzjoni tac-certifikat tat-Titolu ta’ l-eccipjenti u dan permezz ta’ decizjoni tar-Registratur ta’ l-Artijiet tal-24 ta’ April 1998 ai termini ta’ l-Artikolu 51 tal-Kapitolu 296 tal-Ligijiet ta’ Malta (kopja hawn annessa u markata Dok HF1), u ghalhekk tapplika l-eccezzjoni ta’ *ne bis in idem.* L-imsEmmija decizjoni kienet giet appellata mill-atturi odjerni, liema appell jinsab pendenti quddiem il-Qorti ta’ l-Appell (Appell numru 115/98) u ghalhekk din l-Onorabbli Qorti ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-kawza odjerna.

2. Illi bla pregudizzju u fil-mertu l-eccipjenti huma s-sidien tal-bitha mertu tal-kawza odjerna u dan bis-sahha tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Paul G Pisani tal-4 ta’ April 1996 liema dritt ta’ proprjeta’ gie registrat fir-Registru ta’ l-Artijiet permezz tac-Certifikat ta’ titolu (Assolut) numru 225503064 (Dok HF2).

3. Illi bla pregudizzju u fil-mertu mhux minnu illi l-kuntratti imsemmija mill-atturi jippruvaw li l-bitha mertu tal-kawza odjern hija proprjeta’ taghhom izda ghall-kuntrarju jippruvaw illi l-bitha mertu tal-kawza odjerna ma taghmilx parti mill-fond illum proprjeta’ ta’ l-atturi u dan kif ser jigi spjegat ahjar fl-annessa dikjarazzjoni u waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom, il-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet ta’ l-istess konvenuti George E Cremona u martu Maria Cremona kif ukoll ta’ Joseph Cremona fejn eccepew:

1. illi huma ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju u dana peress illi huma gew citati inutilment minhabba n-nuqqas ta’ interess li huma ghandhom fl-ezitu ta’ l-istess kawza. Fil-fatt kulma ghamel il-konvenut Joseph Cremona huwa li b’kuntratt tas-27 ta’ Mejju 1988 (atti Nutar Joseph Spiteri), hawn esebit u markat bhala Dokument “M”, huwa biegh lil huh George Cremona l-fond numru ghoxrin (20), Main Street, Sannat Ghawdex. Illi sussegwentement b’kuntratt tat-23 ta’ Mejju 1990, (atti tan-Nutar Ino Mario Grech), hawn esebit u markat bhala Dokument “M”, l-istess George Cremona biegh u ttrasferixxa lil Jeremiah u Laura Moynihan id-dar bin-numru ghoxrin u wiehed u ghoxrin (20) u (21), Main Street, Sannat, Ghawdex id-drittijiet u pertinenzi kollha taghha, bil-pussess vakant u tale quale.

2. Illi ghalhekk huma m'ghandhom ibatu l-ebda spejjez ta' dina l-kawza.

Salvi eccezzjonijiet ohra fid-drittijiet u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom, il-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti esebiti.

Rat l-atti u dokumenti kollha sa l-istadju attwali.

Rat is-sentenza taghha tal-1 ta' April 2003 fejn iddisponiet mill-ewwel eccezzjoni preliminari tal-konvenuti Frendo et;

Rat il-verbal tat-18 ta' Novembru 2003 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq it-tieni eccezzjoni.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-kontendenti;

Ikkunsidrat:

Fil-verbal tat-18 ta' Settembru 2003 il-kawza thalliet ghas-sentenza fuq it-tieni eccezzjoni. Bi zvista ma ntqalx liema tieni eccezzjoni fit-tliet noti ta' l-eccezzjonijiet kienet qed tigi hekk differita l-kawza. B'dana kollu ghandu jirrizulta ovvju li t-tieni eccezzjoni hi dik tal-konvenuti l-Professur Henry Frendo et anke ghaliex wara li din il-Qorti ddisponiet mill-ewwel eccezzjoni ta' l-imsemmija konvenuti hija din it-tieni eccezzjoni li ghandha tigi deciza qabel kull meritu u eccezzjoni ohra billi hi issa din l-eccezzjoni li jekk tirrizulta fondata, tista' ukoll tkun determinanti u testingwi l-azzjoni. Hekk ukoll jidher li fehmu l-partijiet fejn fin-noti ta' osservazzjonijiet rispettivi taghhom trattaw proprju din l-eccezzjoni.

Illi l–eccezzjoni in dizamina tghid illi "fil-meritu l-eccipjenti (b'referenza ghall-konvenuti Frendo et) huma s-sidien tal-bitha mertu tal-kawza odjerna u dan bis-sahha tal-kuntratt ippubblikat minn Nutar Dottor Paul G Pisani tal-4 ta' April 1996 liema dritt ta' proprjeta' gie registrat fir-Registru ta' l-artijiet permezz ta' Certifikat ta' Titolu (Assolut) numru 225503064 (Dok HF2)." Ic-Certifikat li tieghu saret referenza hu dak anness folio 124 et seq mahrug mir-

Registratur ta' l-Artijiet fil-11 ta' Novembru 1993 b'titolu assolut relattivament il-fondi numri 20 u 21, Main Street, Sannat, Ghawdex.

Jigifieri, li l-konvenuti Frendo qeghdin jghidu hu li d-dritt ta' proprjeta' taghhom relattivament il-bitha in dizamina jinsab illum registrat b'titolu assolut mir-Registratur ta' l-Artijiet u kwindi t-titolu taghhom hu inattakkabbli.

Intant m'hemm l-ebda kontestazzjoni li l-fond su riferit gie akkwistat mill-konjugi Frendo b'kuntratt atti Nutar George Pisani tal-4 ta' April 1996 minghand il-konjugi Moynihan fejn il-fond gie deskritt li qieghed jinbiegh "with its annexed yards, free and unencumbered, with all its rights and uppertances". U hu proprju fuq wahda minn dawn il-btiehi li tittratta l-kawza billi l-atturi qeghdin isostnu li tappartjeni lilhom u konsegwentement qeghdin jitolbu r-rivendika taghha mill-pussess tal-konvenuti.

Illi, kif accennat, il-qofol ta' dan il-gudikat huwa c-ceritifkat ta' titolu (folio 124 – riferit supra) li mid-dokumenti esebiti in atti jirrizulta li gia kien oggett ta' tliet gudikati precedenti. L-ewwel wiehed kien dak deciz mir-Registratur tal-Artijiet fl-24 ta' April 1998 (folio 128 et seq) fejn il-bitha giet registrata b'Certifikat ta' Titolu Assolut favur il-konvenuti Frendo bil-kwalifika pero' li kienet soggetta ghad-dritt ta' passagg. It-tieni gudikat hi sentenza preliminari tal-Qorti ta' l-Appell moghtija fis-6 ta' Ottubru 1999 fejn tqajmet il-kwistjoni jekk il-Qorti ta' l-Appell kellhiex tissoprassjedi pendenti decizjoni ta' l-odjerni proceduri pendenti quddiem din il-Qorti. It-tielet gudikat hu d-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tat-8 ta' Mejju 2003 li kkonfermat id-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet u kwindi cahdet it-talba ta' l-atturi (allura appellanti) li tirrevoka d-decizjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet u tordnalu jikkoregi t-Titolu 225503064 (riferibbli c-Certifikat tat-Titolu a folio 124 ta' dawn l-atti) billi jeskludi l-bitha mill-istess titolu.

Illi a bazi ta' dan l-vertenza f'dan il-gudikat hija wahda u unika u tikkonsisti dwar jekk ic-Certifikat ta' Titolu Assolut kif mahrug mir-Registratur ta' l-Artijiet u finalment ikkonfermat bid-decizjoni tal-Qorti ta' l-Appell tat-8 ta'

Mejju 2003 jikkostitwixxix a bazi tal-Kap 296 titolu irrevokabbli li ma jistax jigi meghlub l-anqas b’azzjoni ta’ rivendika. Fi kliem iehor, kif ben tajjeb osservaw il-konvenuti fin-nota ta’ l-osservazzjonijiet taghom, il-punt in dizamina f’dan l-istadju jirrivolvi dwar x’inhija l-konsegwenza legali tal-hrug tac-Ceritifkat ta’ Titolu Assolut.

Illi t-tezi ta’ l-atturi hi li t-titolu assolut jigi eradikat biss wara ghaxar snin mill-hrug tac-certifikat waqt li ghall-konvenuti l-effetti ta’ registrazzjoni b’titolu garantit (jew assolut) jirrendi t-titolu rrevokabbli ghaliha tali, fi kliem testwali tal-ligi, li ma jistax jigi meghlub.

Voldieri, li waqt li l-atturi qeghdin jinvokaw l-applikazzjoni ta’ l-Artikolu 23 tal-Kap 296, l-atturi qeghdin isostnu fuq l-Artikolu 22 ta’ l-istess Kap.

Issa l-Qorti ta’ l-Appell fid-decizjoni preliminari taghha tas-6 ta’ Ottubru 1999 ghamlitha cara li fil-waqt li din il-kawza hija wahda rivendikatorja, hi kienet ben distinta u separata mill-azzjoni moghtija mill-Artikolu 51(1) tal-Kap 296, u b’mertu ghal kollox differenti. U hekk ukoll issostni din il-Qorti li ghandha quddiemha l-azzjoni rivendikatorja, li hu indubitat, tista’ tigi ezercitata f’kwalsiasi zmien. Tabilhaqq, tghid din il-Qorti, li l-irrevokabilita’ ta’ Certifikat ta’ Titolu taht il-Kap 296 tirrigwarda dak ic-Certifikat ta’ Titolu kif mahrug mir-Registratur ta’ l-Artijiet li ma jfissirx necessarjament li joqtol u jestingwi ghal kollox dritt ta’ rivendika ta’ terzi fuq il-proprjeta’ koperta b’dak ic-Certifikat ta’ Titotlu.

Ghalhekk, qeghdha tiddisponi minn din it-tieni eccezzjoni billi tichadha u tordna l-prosegwiment tal-kawza fuq il-meritu proprju dwar ir-rivendika ta’ l-atturi tal-bitha in kwisjtoni.

Spejjez riservati ghall-gudizzju finali.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

< Sentenza In Parte >

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