PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI

IMHALLEF

ONOR. DR DAVID SCICLUNA LL.D. MAG. JUR. (EUR. LAW)

Seduta ta' nhar l-Erbgha, 24 ta' Mejju 2000

Numru 45

Citaz. numru 75/92 DS

Mary Pisani
vs
Edward Mercieca

Illum, 24 ta' Mejju 2000

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-20 ta' Jannar 1992 li permezz taghha l-attrici wara li ppremettiet:

illi hija propjetarja tal-art gewwa l-Marsa, li qieghda go Triq Zerafa mixtrija minn zewgha fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius;

illi l-konvenut abusivament u bla dritt fil-ligi bena fuq l-istess art;

illi interpellat biex ma jkomplix jibni ghamel dan;

talbet lil din il-Qorti, in vista tal-premess, tiddikjara illi l-konvenut bena fuq art tal-atturi, u wara tillikwida l-kumpens dovut lill-attrici u tordna l-konvenut ihallas dan il-kumpens;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenut fejn qal:

Illi d-domanda attrici hija nfondata fil-fatt u fid-dritt peress illi l-propjeta in kwistjoni hija tieghu u l-attrici ma ghandha ebda titolu validu ghaliha.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenut fejn qal:

Illi c-citazzjoni attrici hi nulla billi l-attrici agixxiet f'isimha proprio biss meta hi mhix l-unika propjetarja tal-fond deskritt fic-citazzjoni.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-kontendenti u l-listi tax-xhieda taghhom;

Rat id-digriet tal-21 ta' Mejju 1992 li permezz tieghu gie nominat l-A.I.C. Rene` Buttigieg bhala espert tekniku biex ifittex u jirrelata dwar il-fondatezza tad-domandi attrici, wara li jiehu konjizzjoni ta' l-eccezzjonijiet u jaghmel l-osservazzjonijiet kollha li ghandhom x'jaqsmu mal-kaz;

Rat ir-relazzjoni minnu mahlufa fl-1 ta' Lulju 1999;

Rat l-atti l-ohra tal-kawza u d-dokumenti esibiti;

Ikkunsidrat illi:-

L-eccezzjoni ulterjuri tal-konvenut

Din l-eccezzjoni tqajmet wara li l-attrici xehdet f'seduta tad-19 ta' April 1993 quddiem il-perit tekniku u qalet li l-art in kwistjoni hi taghha u tat-tfal. Waqt seduta ta' l-10 ta' Novembru 1994 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta, Dr. Gavin Gulia ghall-attrici ddikjara li jaqbel li l-attrici hija biss uzufruttwarja ta' nofs indiviz tal-ghalqa *de quo* u proprjetarja assoluta ta' nofs indiviz l-iehor. Inoltre l-attrici ddikjarat li hija gahndha interess li tagixxi anke wahedha kontra l-konvenut. F'seduta sussegwenti, dik tas-6 ta' Frar 1995, il-konvenut (li kien assistit minn Dr. Marco Griscti) iddikjara li kemm-il darba ssir il-prova li l-attrici hija proprjetarja ta' sehem indiviz tal-proprjeta` *de quo*, huwa ma jinsistix fuq l-eccezzjoni tieghu fuq dan il-punt (naturalment kien qed jirreferi ghall-eccezzjoni ulterjuri). B'nota tat-13 ta' Frar 1945 l-attrici esebiet kopja ta' kuntratt ta' akkwist tas-17 ta' Marzu 1945 kif ukoll certifikat taz-zwieg taghha ma' Antonio Pisani. Hu evidenti li l-konnotati fic-certifikat taz-

zwieg ta' Antonio Pisani huma l-istess bhal dawk tal-kompratur Antonio Pisani fuq il-kuntratt ta' akkwist esebit. Fis-seduta tas-6 ta' Marzu 1995 ma jirrizultax li deher il-konvenut u lanqas id-difensur tieghu u l-Qorti ddekretat li billi jidhrilha li l-kawza tista' tkompli tinstema' mill-perit tekniku skond l-inkarigu gia` moghti lilu, ordnat li l-atti jigu rimessi lilu.

Filwaqt illi mill-atti processwali ma jirrizultax li saret rinunzja formali ghal din l-eccezzjoni ulterjuri, m'hemmx dubju li l-konvenut ma baqaghlux aktar interess fl-imsemmija eccezzjoni galadarba gie pruvat (kif del resto kien esprima li jkun kuntent li jsir fis-seduta tas-6 ta' Frar 1995) li l-attrici kellha sehem indiviz mill-proprjeta` in kwistjoni – almenu dik li kien xtara zewgha u minghajr pregudizzju ghall-kwistjoni jekk l-isqaq adjacenti jiffurmax parti integrali minn dik il-proprjeta` peress li dan hu l-qofol ta' din il-kawza.

Ghaldaqstant il-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex ghalfejn tiehu konjizzjoni aktar ta' din l-eccezzjoni ulterjuri.

In-natura ta' l-azzjoni

L-attrici qieghda tintenta l-azzjoni rivendikatorja. L-estremi ta' din l-azzjoni gew deskritti fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Copperstone vs Francesco Grech et**, deciza fl-14 ta' Dicembru 1951 (Vol. XXXV.ii.518) hekk fis-sintezi tas-sentenza:

> *"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; 2. u li l-konvenut ikun jippossjedi dik il-haga.*
> *Dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena 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 jaghmilx din il-prova, il-konvenut ma ghandux bzonn jipprova xejn; ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq; u kwindi lanqas huwa tenut isostni l-eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant."*

Il-provi

Il-*probatio diabolica* li tikkaratterizza din l-azzjoni tqieghed fuq l-attrici l-oneru li turi l-gherq tat-titolu taghha sa ma tasal ghal titolu originali. Jigi stabbilit l-ewwelnett li l-art li qed tirreferi ghaliha l-attrici fic-citazzjoni

tikkonsisti fi sqaq adjacenti proprjeta` akkwistata minn zewgha Antonio Pisani b'kuntratt tas-17 ta' Marzu 1945 fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius u liema sqaq l-attrici ssostni kien inkluz fit-trasferiment in kwistjoni. It-titolu immedjat minnha vantat mela huwa l-imsemmi kuntratt li sar matul iz-zwieg taghha ma' Antonio Pisani u li ghalhekk hi ghandha nofs indiviz fi proprjeta` bhala sehemha mill-komunjoni ta' l-akkwisti u n-nofs indiviz l-iehor li tiddetjeni b'uzufrutt (ghalkemm ma gietx esebita kopja tat-testment relattiv, il-verbal li sar fl-10 ta' Novembru 1994 – li ghalih saret riferenza aktar 'il fuq – ma giex kontradett).

Issa permezz ta' dan il-kuntratt Antonio Pisani akkwista minghand Giuseppe Muscat b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa *"biccia art fabbricabili, formanti parti mill'ghalka imlakkma ta farfar sive 'tal farfett' li kgheda il-Marsa Magri Street; din il biccia art figha cheil superficiali ta sitta u hamsin kasab quadri, u tmiss min nofsinhar ma Skak imlakkam 'ta Bazza l'art', mil punent ucoll, mit tramontana ma proprieta` ta Giovanni Mizzi."*

F'dan l-istess kuntratt imbaghad insibu it-tielet artikolu li jitkellem proprju dwar l-imsemmi sqaq:

> ***"Fil-cas u meta jirrisulta li is Skak 'ta Bazza l'art, ma gemb il biccia art hawn subconcessa, hua proprieta` privata tal concedenti Muscat, dan mil lum stess kighed icedi lil Pisani dan l'istess dritt ghal dic il parti minnhu li kgheda kuddiem il porzioni art hawn subconcessa, gratuitament."***

Din il-klawzola hija cara: il-parti ta' l-isqaq ma' genb l-art trasferita lil Antonio Pisani ghandha titqies ukoll trasferita jekk jirrizulta li tali sqaq huwa proprjeta` tal-venditur. Jigifieri dan il-kuntratt ma jista' bl-ebda mod jittiehed wahdu bhala prova ta' titolu fuq il-parti relattiva ta' l-isqaq. Kif ighid il-Laurent (Vol. VI, para. 159) *"per trasmettere la proprieta` bisogna essere proprietari; il rivendicante dunque deve provare che il suo autore era proprietario."* L-attrici pproduciet diversi kuntratti izda minn imkien ma jirrizulta li Giuseppe Muscat kien il-proprjetarju ta' l-isqaq. Il-Qorti se tirrintracca l-provenjenza ta' l-art u ta' l-imsemmi sqaq kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti:

- L-art trasferita bil-kuntratt imsemmi tas-17 ta' Marzu 1945 kienet tifforma parti minn porzjoni art li Giuseppe Muscat kien akkwista n-nofs indiviz taghha minghand is-Sinjuri Magri u Cassar in forza ta' kuntratt ta' l-24 ta' Jannar 1935 (fuq dan il-kuntratt Muscat akkwista l-art bi shab ma' Giovanni Magri) u n-nofs indiviz l-iehor in lineja ta'

transazzjoni ma' l-ahwa u omm Magri (ulied u mart Giovanni Magri) in forza ta' kuntratt iehor tal-21 ta' Jannar 1944, it-tnejn fl-atti tan-Nutar Emanuele Agius.

- Fil-kuntratt ta' l-24 ta' Jannar 1935 insibu l-art trasferita lil Giuseppe Muscat u Giovanni Magri deskritta bhala *"formante parte della clausura appellata tal Farfett sive ta Farfar, posta al Hamrun nei limiti della Marsa, con facciata su Strada Magri e su strada in continuazione con Piazza Magri e con Via Croce Marsa – confinata da ponente con detta Strada Magri, da tramontana con detta strada in continuazione con Piazza Magri, e da levante e mezzodi con Vicolo."* Imbaghad f'dan l-istess kuntratt insibu dikjarazzjoni li hija similighad-dikjarazzjoni li saret fil-kuntratt ta' akkwist ta' Antonio Pisani rigwardanti l-isqaq. Fis-seba' artikolu tal-kuntratt ta' l-24 ta' Jannar 1935 gie dikjarat: *"Qualora il vicolo circondente il fondo sopra concesso risultera` di proprieta` privata dei signori concedenti, il comparenti Dottor Cassar si obbliga insin da ora di assegnarlo ai comparenti Magri e Muscat come una parte del medesimo fondo, senza alcun corrispettivo di valore."* Jigifieri anke meta giet trasferita l-art li taghha giet esebita wkoll pjanta (Dok. MP4 a fol. 139) il-vendituri ma kinux jafu ta' min kien l-isqaq. Fil-pjanta MP4 l-isqaq jidher indikat fuq zewg faccati ta' l-art bil-kelma "vicolo". F'dan l-istess kuntratt ta' l-24 ta' Jannar 1935 insibu li l-art in kwistjoni pperveniet lill-koncedenti kwantu ghal nofs mis-successjoni ta' Carmelo Magri u kwantu ghan-nofs l-iehor mis-successjoni ta' Grazio Magri li kienu akkwistaw l-art in enfitewsi perpetwu minghand Ortensia Grech b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Giorgio Schembri tas-17 ta' Ottubru 1905.

- L-attrici esebiet kopja ta' dan il-kuntratt tas-17 ta' Ottubru 1905 (Dok. RFX11 a fol. 190 – 201). L-art koncessa b'dan il-kuntratt (aktar estensiva mill-art koncessa bil-kuntratt imsemmi ta' l-1935 u inoltre deskritt bhala gnien) tidher delinejata fil-pjanta li tinsab a fol. 201 u giet deskritta bhala li tikkonfina *"da tramontana in parte con beni di Michele Buttigieg e in parte con beni degli eredi di Pietro Deguara,* ***da mezzodi*** *in parte con beni posseduti dalla stessa Signora vedova Grech ed* ***in parte con un vicolo appartenente ai signori dei Conti Manduca****,* ***da levante col medesimo vicolo****, da ponente in parte con beni del Signor Notaro Giovanni Gabarretta e suoi germani e in parte colla casa di fittajuoli dei Signori Agius."* Jista' jigi notat l-ewwelnett li l-irjihat ta' l-isqaq jaqblu ma' dawk indikati fil-kuntratt ta' l-1935, li superimpozizzjoni tal-pjanta Dok. MP4 fuq il-parti relattiva tal-pjanta annessa mal-kuntratt ta' l-1905 juri bic-car li qeghdin nitkellmu fuq l-

istess sqaq , u inoltre li fil-kuntratt ta' l-1905 **tali sqaq gie deskritt bhala "*appartenente ai signori dei Conti Manduca*"**.

- Fil-kuntratt ta' l-1905 insibu li l-gnien ossia art imsemmija pperveniet lill-koncedenti Ortensia Grech in forza ta' kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Giovanni Gabarretta tal-15 ta' April 1899. Kopja ta' dan il-kuntratt ma gietx esebita.

Mill-kuntratti esebiti mill-attrici stess m'hemm xejn x'jindika li l-parti ta' l-isqaq li tmiss ma' l-art li kien akkwista zewgha fl-1945, b'xi mod qatt kien jappartjeni lill-awtur tieghu, anzi l-aktar kuntratt remot esebit, dak ta' l-1905, jindika li l-isqaq kien jappartjeni lis-sinjuri dei Conti Manduca.

Il-Qorti hawn tirreferi wkoll ghad-Dok. MP14 li meta l-attrici esebietu fid-19 ta' April 1996 quddiem il-perit tekniku ddeskrivietu bhala protest li baghtu lill-konvenut meta beda jhammel. In effetti l-imsemmi dokument huwa protest li hija ghamlet kontra d-Direttur tax-Xoghlijiet Pubblici fejn irreferiet ghal zvilupp li beda jaghmel Edward Mercieca fi sqaq adjacenti bini taghha u ta' uliedha liema sqaq hija qalet li sa fejn taf hi "huwa ta' proprjeta` tal-Gvern" – stqarrija differenti ghal kollox mill-pretensjoni minnha vantata f'din il-kawza.

Il-konvenut eccepixxa li l-proprjeta` in kwistjoni hi tieghu. Il-perit tekniku, apparti li kkonkluda li l-attrici ma ppruvatx li l-isqaq seta' in parti jappartjeni lilha, ikkonkluda wkoll li mill-konstatazzjonijiet kollha li huwa ghamel, inkluz paragun bejn il-pjanti u survey sheets jew site plans ufficjali kif ukoll mill-qisien li ha fuq il-postu u minn ezami tal-kuntratti relattivi, il-konvenut ma ghandu l-ebda dritt proprjetarju fuq l-isqaq, u li bil-bini tieghu okkupa parti mill-isqaq bi detriment ghad-drittijiet tal-proprjetarji ta' l-istess sqaq. Din il-konkluzjoni pero` ma tista' tkun ta' ebda beneficcju ghall-attrici f'dawn il-proceduri peress li hi kienet qed tivvanta titolu fuq l-isqaq u ma rnexxilhiex teghleb l-oneru tal-*probatio diabolica* mehtiega ghall-azzjoni proposta minnha u ghalhekk il-Qorti ma tistax tilqa' t-talba taghha.

Ghal dawn il-motivi:-

Tiddeciedi billi tichad it-talba attrici. Bl-ispejjez kontra l-attrici.

Onor. Imhallef David Scicluna

D/Registratur