PRIM'AWLA TAL-QORTI CIVILI
IMHALLEF
ONOR. JOSEPH A. FILLETTI B.A., LL.D., A R HIST S

Seduta tal-Hamis, 3 ta' Frar, 2000.

Numru: 6

Citazzjoni Numru: 1403/94 JF

Carmela mart Litterio Runza u l-istess Litterio Runza ghal kull interess li jista' jkollu.
vs
Joseph u Beatrice konjugi Schembri

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li biha premessi d-dikjarazzjonijiet necessarji u moghtija l-provvedimenti opportuni.

Premess li l-attrici Carmela Runza hija s-sid tal- fond numru 19/21 Church Street, San Pawl il-Bahar, lilha pervenut mis-successjoni "tal-genitur taghha missierha Michael Spiteri in forza ta' testment 'unica carta' datat 16 ta' Novembru 1981 atti Nutar Dottor Joseph Cachia u b'xiri minghand ommha Maria Carmela Spiteri b'kuntratt tat-23 ta' Frar 1988 atti Nutar Joseph Henry Saydon."

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Joseph u Beatrice konjugi Schembri fejn eccepixxew:

1. Illi preliminarjament, in-nullita' tac-citazzjoni peress li m'huwiex minnu li l-attrici wirtet il-ġenituri taghha Michael u Maria Carmela konjugi Spiteri stante li ommha, l-imsemmija Maria Carmela Spiteri ghadha hajja.

2. Illi inoltre, u bla pregiudizzju, l-attrici ghandha tipprova li hi il-werrieta ta' Michael Spiteri u li t-taxxa tas-successjoni talvolta dovuta fuq il-wirt thallset qabel ma jista' jigi ezaminat il-mertu tal-kawza.

3. Illi wkoll Litterio Runza m'ghandux locus standi f'din il-kawza peress li l-attrici qed tivvanta dritt provenjenti minn wirt.

4. Sussidjarjament u bla pregiudizzju, l-allegazzjonijiet u t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante li l-bejt in kwistjoni hija proprjeta' tal-konvenuti kif jirrizulta waqt il-kawza.

5. Ghaldaqstant it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

6. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjonijiet tal-kontendenti, il-listi tax-xhieda taghhom flimkien mad-dokumenti li gew esebiti;

Semghet lix-xhieda prodotta;

Rat l-atti kollha tal-kawza;

Trattata ezawrjentement il-kawza mid-difensuri rispettivi tal-partijiet;

Ikkunsidrat li din il-kawza tikkoncerna t-titlu ta' proprjeta' tal-arja, jew parti minnha, uzat bhala bejt, sovrastanti l-fond numru 19/21, Church Street, San Pawl il-Bahar, liema fond huwa proprjeta' tal-atturi.

Illi fost diversi eccezzjonijiet preliminari, ta' natura legali, il-konvenuti eccepew ukoll fil-mertu illi l-allegazzjonijiet u t-talbiet attrici kienu infondati fil-fatt u fid-dritt billi l-bini in kwestjoni kien proprjeta' taghhom u mhux tal-atturi.

Illi dwar it-tieni eccezzjoni, apparti konsiderazzjonijiet ohra, jirrizulta mid-dokumenti esebiti fil-mori tal-kawza mill-atturi, li l-proprjeta' involuta kienet giet debitament iddennunzjata ghal fini ta' hlas ta' taxxa ta' successjoni u dan ukoll billi in parte hija ddevolviet ghand l-atturi causa mortis, u ghaldaqstant ma jidherx li l-istess eccezzjoni hija wahda legalment fondata u qeghda tigi respinta (ara nota u dokumenti a fol 27-43 tal-process).

Illi kwantu ghall-ewwel eccezzjoni, in segwitu tal-korrezzjoni mitluba, u akkordata, fil-premessi tac-citazzjoni rigwardanti provenjenza, jirrizulta li l-ewwel eccezzjoni giet formalment irtirata mill-konvenuti skond verbal datat it-8 ta' Marzu 1995 - (ara fol 26 tal-process).

Illi dwar it-tielet eccezzjoni, u dan ukoll in visto tal-korrezzjoni kjarifikatorja kif gja ntqal, jirrizulta li parti mill-fond ta' l-atturi; u cjoe kwantu ghan-nofs indiviz ($^1/_2$) "tad-dar u garage li qeghdin f'Church Street, San Pawl il-Bahar;" u deskritt bhala dar li "ghandha zewg bibien bin-numru wiehed u ghoxrin (21)" - ara kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Saydon tat-23 ta' Frar 1988, giet akkwistata b'titolu oneruz f'dik l-istess data mill-attrici Carmela Runza,

mart l-istess Litterio Runza, ko-attur. Dan ifisser li kwantu ghal dina l-porzjoni almenu kienet tifforma parti mill-assi tal-komunjoni tal-akkwisti tal-atturi, konjugi Runza u li, konsegwentement; ma jistax jinghad , kif gie invece eccepit, li dan Litterio Runza m'ghandux "locus standi" f'din il-kawza. Illi ghalhekk ukoll it-tielet eccezzjoni qed tigi respinta.

Illi fil-meritu jidher li hemm kontestazzjoni shiha bejn il-partijiet kontendenti fir-rigward tat-titlu. Min-naha 'l wahda l-atturi qeghdin jallegaw li t-titolu taghhom jirrizulta <u>in parte</u> minn devoluzzjoni "causa mortis" u <u>in parte</u> b'titolu oneruz, oltre l-prezunzjoni legali li min ghandu l-proprjeta' tal-fond ghandu wkoll tieghu l-arja sovrastanti salv prova kuntrarja, filwaqt li l-konvenuti wkoll jallegaw li t-titlu taghhom ta’ proprjeta' fuq dina l-arja jirrizulta "ex contractu" kif ukoll bl-uzukapjone. Kemm naha kemm l-ohra esebew dokumenti konsistenti f'atti notarili u ritratti in sostenn tat-tezi reciproka taghhom u xehdu wkoll "viva voce" jew permezz ta' affidavits appoziti.

Illi kwantu ghall-provenjenza tat-titlu pretiz mill-atturi Runza, diga' ntqal <u>supra</u> li nofs indiviz iddevolva <u>causa mortis</u> ghand l-attrici Carmela Runza, mentri n-nofs indiviz l-iehor gie akkwistat mill-atturi minghand Maria Carmela Spiteri, armla minn Michael, b'att datat it-23 ta' Frar 1988 u ppubblikat min-nutar Joseph Henry Saydon - (ara Dok B, fol 21-24 tal-process). F'dana l-att jissemma li d-dar u garage <u>de quo</u> inxtraw minghand l-ahwa Pace fl-atti tan-nutar Joseph Cachia tat-30 ta' Awissu 1974 (ara kuntratt a fol 73-77 tal-process Dok CR1) u fejn jinghad li l-korp ta' bini inbiegh u gie ttrasferit "bid-drittijiet u l-gustijiet kollhom taghhom." F'dan it-tieni att fuq imsemmi jinghad ukoll fih li kwantu provenjenza Hector Pace kien biegh l-imsemmi proprjeta' lill-awturi vendituri fuq dak l-att b'att tan-nutar Dottor Frank Xavier Dingli tal-15 tal-15 ta' Mejju 1970 b'titlu oneruz (Dok CR2 - a fol 78-85 tal-process) fejn fih jissemmew id-dar u l-garage <u>de quo</u> bil-kwalifika segwenti "li ghandu dritt ta'

servitu' attiva ta' tieqa fuq il-bini vicini ta' haddiehor .... bid-dritt u pertinenzi kollha taghhom" u dan imbaghad jirreferi, kwantu ghal provenjenza ghall-kuntratt precedenti li bih kien akkwista l-imsemmi Hector Pace, igifieri kuntratt ta' permuta fl-atti tas-6 ta' April 1957 (Dok CR3, a fol 86-95 tal-process) fl-atti tan-nutar Dottor Giuseppe Sammut. F'dan l-ahhar kuntratt il-garage jinsab hemm deskritt bhala li "jikkonsisti f'kamra b'bieb ghal barra, kamra ohra warajha b'kamra ohra fuqha li titla' ghaliha b'sellum, bitha, zewg stalel u gardina b'bir go fiha li tigi wara l-btiehi tad-dar numri dsatax u ghoxrin tal-imsemmi triq ...... liberu u frank minn haga ohra u bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha." Din il-permuta saret bejn Hector Pace bhala prokuratur ta' martu u min-naha l-ohra dehret Carmelina mart Joseph Borg, bint il-mejtin il-wisq nobbli Konti Tommaso Manduca Piscopo Macedonia u l-Kontessa Angiolina nee` Azzopardi. Fl-istess att jissemma' wkoll illi l-garage de quo kien jappartjeni antecedentement lill-genituri tal-venditrici Carmelina Borg, li mietu, l-imsemmi Konti Francesco fid-9 ta' Gunju 1916 u martu fis-6 ta' Gunju 1930, u li hija kienet l-eredi taghhom. Imbaghad kwantu ghan-nofs indiviz devolut causa mortis a favur Carmela Runza gie esebit it-testment datat is-16 ta' Novembru 1981 fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Cachia (ara Dok CR4 - a fol 92-95, it-Tielet Artikolu), giet ukoll esebita pjanta - (Dok Cr8 - a fol 99 tal-process) mill-atturi.

Is-suespost jikkoncerna l-provenjenza favur l-atturi u li turi konsistenza f'dak li huwa ness ta' kif il-fond de quo "bid-drittijiet u pertinenzi" kollha baqghu jigu ttrasferiti kif fuq imsemmi. Illi ghall-kompletezza ta' fatti saljenti li ma johorgux mill-atti mbaghad, l-attrici bix-xhieda taghha stabbiliet li llum il-gurnata l-bieb numru tmintax (18) inghalaq u floku saret "bay window." Specifikat ukoll l-attrici li fl-1974 mal-fondi taghhom kellhom biss btiehi jmissu maghhom fuq kull naha. Xi sitt snin qabel, igifieri fl-ahhar tas-snin tmenin, skond l-atturi, il-konvenuti estendew il-proprjeta' taghhom billi zviluppaw il-btiehi retroposti

ghall-fond numru 48, Triq Isouard, San Pawl il-Bahar. Il-konvenuti bnew zewg sulari mill-livell tal-bitha taghhom 'il fuq, kif ukoll bnew terrazzin b'mod li l-binja gdida giet tmiss mal-bini ta' l-atturi. Il-konvenuti, in segwitu ghaddew katusi ta' drenagg mill-ambjenti taghhom, bdew jaccedu ghall-bjut tal-kmamar li jappartjenu lilhom (i.e. lill-atturi) u bdew ukoll jippretendu li l-arja sovrastanti l-bjut kienet tal-konvenuti.

Min-naha l-ohra, il-konvenuti jsostnu li l-arja fuq il-fond tal-atturi hija taghhom. Huma xtraw il-fond numru 48, Triq Isouard, St. Paul's Bay li ghandu bieb iehor, oltre dak principali, fuq kuntratt datat is-7 ta' Mejju 1957 in atti tan-nutar Salvatore Abela, u dan "bid-drittijiet u gustijiet taghha kollha." Issemma wkoll, skond il-konvenuta, f'dan il-kuntratt kwantu segwe, u cjoe' (ara fol 131), li d-dar taghhom,

> *"........ ghandha bir komuni mal-post fl-istess triq numru 47 u bir iehor komuni mal-post tal-istess triq numru 50, pero' liema bjar jistghu jinghalqu kif rizultanti fl-att tax-xiri, meta missier il-bejjiegh xtara l-istess dar, u liema dar ghandha tieqa li taghti f'beni f'Church Street, numru 21, waqt li l-ilma tal-bitha ta' din id-dar jaqleb ghall-bitha tal-post fl-istess triq, cjoe' Isouard Street, numru 50."*

Il-konvenuti kwantu ghall-provenjenza, jaghmlu riferenza ghall-kuntratt fl-atti tan-nutar Salvatore Abela tal-4 ta' Dicembru 1966, li permezz tieghu, iz-ziju tal-konvenuta, awtur taghha, akkwista sehem hutu mill-fondi msemmija, kif ukoll il-kuntratt fl-atti tan-nutar Emmanuele Agius tad-29 ta' Frar 1932, li in forza tieghu Gio Maria Camilleri akkwista l-fondi, allura bin-numri 21 u 22, minghand il-Konti Manduca, b'deskrizzjoni dettaljata fl-Att ta' Divizjoni fl-atti tan-nutar Giovanni Chetcuti tal-24 ta' April 1928 (ara dokument a fol 173-323 tal-process).

Illi kwantu ghal titlu derivanti "ex contractu", il-konvenuta ssottomettiet li (ara affidavit, fol 132 tal-process, para 4),

"Jidher minn dawn l-atti li l-fondi illum enumerati 48 u 49 jinkludu stalla kif ukoll l-arja in kwistjoni. Jidher ukoll li jgawdu 'minn dritt ta' tieqa' li taghti ghal numru 21, Church Street (ara l-Att tal-4 ta' Dicembru 1966)."

Issikkata ripetutament in kontro-ezami biex tippreciza mnejn mill-kuntratti kollha surreferiti jirrizulta li l-arja de quo kienet tappartjeni lilhom, il-konvenuta wiegbet hekk fil-bidu (ara fol 330, seduta tat-8 ta' Jannar 1992), li

> *"Il-kamra li jiena nafha l-istalla tan-nannu, hija l-wahda li tmiss mal-bitha taghna, illi n-nanna kienet dejjem tghid illi dik l-istalla hija taghna ....."*

Imbaghad ipprecizat li kienet qeghda tirreferi ghall-kuntratt tas-sena 1932 ghall-parti li tghid:

> *"un altro piccolo cortile dietro la cucina con una stalla" u "finalmente l'aria dei terrazzi delle descritte 'comodita'".*

Skond il-konvenuta, l-istalla li fuqha qeghda ssejjes il-pretensjoni taghhom flimkien ma' zewgha hija ghar-raguni li "l-istalla hija wahda mill-'comodita'", liema 'comodita' qabel kellhom in-numri 21 u 22, u llum 48 u 49. Il-konvenuta xehdet ukoll li kwantu ghall-access kien hemm 'tieqa tinfed' (fol 334). Hija ppreċizat li meta akkwista nannuha xtara "dak kollu li kien kera u dan inkluz in kwistjoni." Nannuha kien xtaq jakkwista wkoll il-garaxx numru 21, Church Street u li nannuha "kien mohhu mistrieh peress li l-konti (Bernardino, l-awtur taghhom) kien wieghdu li jbieghlu dan il-garaxx, pero' ziedet ukoll tixhed (fol 135) li "kien mill-garaxx li kien hemm access ghal go l-istalel minn isfel" u "li dak iz-zmien izda n-nannu ma ghamilx uzu mill-istalla peress li biex jaghmel

dan, kien ikollu jwaqqa' parti mill-bitha tieghu." Imbaghad il-konvenuta ddeskriviet fit-tul kif hija u l-familja taghha, biz-zijiet qabilha, kienu jaghmlu uzu kontinwu ta' dina l-arja in konnessjoni max-xoghol taz-zijiet bhal tnixxif ta' xbieki tas-sajd, u tnixxif tat-tabakk tal-pipa u dan billi kienu accedu fuq il-bejt b'sellum. Biex jitilghu fuq l-arja li tahtha kien hemm zewg stalel, tghid il-konvenuta, kien hemm zewg stalel ohra u kellhom targa fil-genb. Kienet tezisti opramorta tal-gebel li maz-zmien tmermret u tnehhiet, Il-manutenzjoni tal-arja de quo dejjem saret minnhom biss. L-access bi skalapiza li kellhom l-atturi kien ghal parti ohra tal-bini u mhux ghal dina l-arja. Aktar 'il quddiem fl-istess affidavit (fol 141) il-konvenuta tghid li s-sid precedenti qabel Runza kien gieli jitla' jhalleb il-bejt pero' bil-permess taghhom minn qabel. Fl-1990 huma kellhom johorgu minn dawn l-ambjenti temporanjament minhabba xoghlijiet fihom u kien f'dan iz-zmien li bil-mohbi taghhom, tghid il-konvenuta, "li Litterio Runza tela' fuq il-bejt u ghamel membrane fuq l-arja l-kbira" u "dawwar il-korsa ta' l-ilma biex jircevieh hu." Hija ma wrietx b'dan lil zewgha "peress li kien jinsab marid u riditx tinkwetah" (fol 142). Dwar ic-cint illi hemm ma' naha minnhom ta' din l-arja - u li l-konvenuti jkollhom allura jissorvolaw kull darba li jridu jaccedu min-naha ghall-ohra, hija tispjega li :

> *"dan (recte din) sar minhabba 'safety' ghat-tfal u jien jidhirli li fi hwejgi naghmel skond il-bzonn li jkolli" (fol 144).*

Il-konvenuti qeghdin isostnu li mill-kuntratti u pjanti esebiti minnhom ghandu jirrizulta li l-arja de quo tappartjeni bi proprjeta' lilhom u li fl-istess waqt, minbarra dawn l-atti, kemm huma u kemm il-predecessuri taghhom ghamlu "*uzu apert, kontinwu u esklussiv ta' din l-arja ghall-izjed minn tletin sena*", igifieri sehhet l-uzukapjone favurihom. In sostenn ta' din il-linja difensjonali, il-konvenuti u x-xhieda taghhom jirrakkontaw in dettal l-uzu twil li minn dejjem ghamlu ta' dina l-arja.

Illi wara li hasbet u gharblet il-provi fit-tul, din il-Qorti hija tal-fehma li ghandha tipprevali t-tezi tal-atturi, dika cjoe' li l-arja in kwistjoni "ex contractu" minn dejjem kienet taghhom u anke fil-pussess taghhom ukoll. Bil-maqlub, imkien fid-diversi kuntratti esebiti mill-konvenuti ma jirrizulta li l-konvenuti jew l-awturi taghhom qatt kellhom xi arja fuq beni ta' terzi - ghaliex effettivament irrizulta b'mod inekwivoku li l-arja in kontestazzjoni tinsab realment fuq il-beni ta' l-atturi. Huwa minnu illi z-zijiet tal-konvenuti kienu jaccedu ghal fuq il-bjut fejn hemm illum dina l-arja imma dan evidentement kien qed jithalla jsir mis-sidien, il-familja tal-Konti Manduca, sidien tal-ambjenti kollha qabel ma gew <u>in parte</u> ittrasferiti liz-zijiet tal-konvenuti, fuq bazi ta' "mera tolleranza", li fil-ligi huwa risaput li ma jirradika qatt id-dritt tal-<u>uzucapione</u> eccepita "in propria difesa" mill-konvenuti. Fil-fatt, l-eccezzjonijiet duplici tal-konvenuti jistghu jigu interpretati, ossija kkunsidrati, taht zewg aspetti differenti. Taht aspett wiehed hu li fl-ahjar ipotesi l-konvenuti qeghdin jallegaw li kemm "ex contractu" u kemm minn punto di vista ta' ligi ("<u>ex lege</u>"), l-arja <u>de quo</u> hija taghhom. Taht l-aspett jew ipotesi anqas favorevoli jidher li l-konvenuti huma jew kienu ben konxji tal-fatt li l-kuntratti taghhom ma jwasslux ghall-prova rikjesta mil-ligi biex titwaqqa' l-prova "ex contractu" pretiza mill-kontroparti u kif konfortata bil-presunzjoni legali li min ghandu pussess ta' fond ghandu l-arja sovrastanti wkoll tieghu. Il-prova kontrarja ghal dina l-presunzjoni ma gietx fornita mill-konvenuti. Minbarra dan, hemm ukoll aspetti minuri, pero' li mhumiex certament negligibbli, li jkomplu jimmilitaw kontra l-pretensjoni tal-konvenuti bhal ma hija c-cinta ta' zewg filati li tissepara l-ambjenti proprja taghhom mill-arja ta' fuq il-fond tal-atturi. Veru li l-konvenuti spjegaw li din saret ghal raguni ta' sigurta', pero' l-provi fir-rigward mhumiex daqstant konvincenti. Anke l-awturi tal-konvenuti kienu konsapevoli illi jekk ma jakkwistawx il-garage li kien hemm fl-ambjenti tal-Konti Manduca - illum ghand l-atturi - allura l-arja ta' fuqu ma kienetx tkun taghhom. Jidher li huma talbuha din il-kamra lil Konti Bernardino, u li dan kien weghdielhom, imma t-trasferiment qatt ma gie fis-

sehh u gara mod iehor. Bl-istess mod, jirrizulta li skond il-konvenuti l-access ghal dina l-arja originarjament kien isir minn speci ta' tieqa - u mhux bieb jew fetha sa l-art - haga din li tkompli ddghajjef it-tezi tal-konvenuti. Meta l-atturi ghamlu kisja bil-'membrane' fuq is-saqaf tal-fond taghhom lanqas jidher li kien hemm reazzjoni mill-ewwel mill-konvenuti. Fil-fatt, it-tieqa msemmija mill-konvenuti x'aktarx kienet speci ta' rewwieha li certament mhux xi entratura. M'hemmx dubju li bix-xoghlijiet, komprizi demolizzjonijiet parzjali u alterazzjonijiet sostanzjali, kemm min-naha tal-atturi kif ukoll min-naha tal-konvenuti fl-ambjenti akkwistati minnhom fil-kors tas-snin, sar aktar difficli biex wiehed ikun cert mija fil-mija x'kien l-import ta' dan it-tibdil pero' jidher li anke hawn jirrizulta li l-livellament li rrenda l-access ghall-ambjenti ta' fuq il-proprjeta' tal-atturi min-naha tal-konvenuti aktar facli sehh ferm wara - fis-snin tmenin - minn kif sottomess mill-konvenuti ghal fini tal-pretensjoni taghhom dwar titlu.

Illi ghalhekk fil-fehma tal-Qorti mill-provi prodotti jirrizulta li l-fondi tal-atturi kompriza l-arja sovrastanti gew akkwistati mill-awtur taghhom bid-drittijiet u gustijiet kollha u la jirrizultaw xi servitujiet u lanqas li kien hemm xi akkwist b'rizultat tal-"uzucapione" kif gie eccepit ukoll mill-konvenuti.

Illi inoltre jirrizulta ukoll li l-konvenuti qeghdu xi pajpijiet tal-ilma u tad-drenagg minghajr permess, anzi kontra l-volonta' tal-atturi, u li ghalhekk it-tieni talba fl-att tac-citazzjoni, kif hemm dedotta tirrizulta wkoll sufficjentement ippruvata.

Ghal dawn ir-ragunijiet;

Tiddeciedi billi, filwaqt li tirrespingi l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-konvenuti, tilqa' t-talbiet tal-atturi kif dedotti b'dan li ghal fini tat-tieni talba qeghda tipprefiggi lill-konvenuti t-terminu perentorju tal tlett (3) xhur mil-llum.

Il-kap ta' l-ispejjez ikun a kariku tal-konvenuti.

ONOR. IMHALLEF JOSEPH A. FILLETTI

Deputat Registratur

md