



MALTA

**QORTI CIVILI
PRIM' AWLA**

**ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO**

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2004

Citazzjoni Numru. 446/2000/1

Peter u Cecilia konjuġi Warren

Versus

Maurice Portelli, *C.P.L. Developments Limited*, u *Nead Limited*

Din hija azzjoni revindikatorja.

Iċ-ċitazzjoni tgħid illi l-atturi huma l-verrieta ta' Elvira Marguerite Dean, li mietet fl-20 ta' Frar 1998. James Andrew Dean, żewġ Elvira Marguerite Dean, kien kiseb mingħand *C.P.L. Developments Limited* b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa biċċa art magħrufa bħala *ta' Spinola* u *ta' Kanonku* f'San Ġiljan, u xtara mingħand *Garden Properties Limited* biċċa art oħra fl-istess inħawi b'kuntratt ta' l-4 ta' Jannar 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis.

James Andrew Dean miet fil-25 ta' Lulju 1971, u ħalla bħala werrieta waħdanija tiegħu lil martu Elvira Marguerite.

B'sentenza mogħtija fil-5 t'April 1979, fl-ismijiet **John Lowell et versus Elvira Marguerite Dean**, il-Qorti tal-Kummerċ kienet ħallet il-konċessjoni sub-enfitewtika għax is-sub-enfitewta kienet waqgħet lura fil-ħlas ta' ċens għal tliet snin, u ma ħallsitx fiż-żmien li tatha l-qorti.

B'sentenza oħra mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fis-27 ta' Ottubru 1981, il-qorti kienet illikwidat il-valur tal-benefikati li għalihom kellha titħallas Dean fis-somma ta' sitta u disgħin elf lira (Lm96,000). Wara li ngħatat din is-sentenza, il-konvenuta *C.P.L. Developments Limited* ħadet il-bini f'idejha u bdiet tinqeda bih bħala *Dean Hamlet Holiday Complex*.

Il-kreditu ta' Dean huwa mħares b'ipoteka speċjali, bin-numru 9735/1981, fuq il-proprjetà *Dean Hamlet* f'San Ġiljan, iżda l-kreditriċi [*recte*: id-debitriċi] *C.P.L. Developments Limited* għażlet li tinqeda bil-fakoltà li tħallas l-imgħax u mhux il-kapital.

Iċ-ċitazzjoni tkompli tgħid illi *C.P.L. Developments Limited* ma ħallsitx l-obbligazzjonijiet tagħha u sallum għandha tagħti sebgħa u erbgħin elf, erba' mija u tnejn u sebgħin lira u wieħed u għoxrin ċenteżmu (Lm47,472.21) kapital u tnejn u tmenin elf, tliet mija u tmintax-il lira u tmienja u ħamsin ċenteżmu (Lm82,318.58) mgħaxijiet sa l-1999.

Elvira Marguerite Dean mietet fqira, f'appartament "misluf" mill-konvenuta *C.P.L. Developments Limited*, bid-dawl u l-ilma maqtugħin u mingħajr flus biex tixtri x'tiekol.

L-atturi, hekk kif aċċettaw il-wirt bil-benefiċċju ta' l-inventarju, intebħu mir-riċerki tagħhom illi parti mill-kumpless *Dean Hamlet* kienet miżmuma u ġestita mill-konvenuta *C.P.L. Developments Limited* bla titolu u kontra l-liġi, għax is-sentenza tal-5 t'April 1979 kienet ħallet il-konċessjoni magħmula minn *C.P.L. Developments Limited* iżda mhux dik magħmula minn *Garden Properties Limited* fl-istess kuntratt. Għalhekk, sa mill-1981, *C.P.L. Developments Limited* mhux biss ma ħallsitx il-kumpens likwidat mill-Qorti tal-Kummerċ u l-imgħax fuqu, iżda wkoll ħadet u mexxiet għall-qligħ tagħha bini li kien fih appartamenti, imħażen, *restaurant* u *pool*.

B'kuntratt tad-9 ta' Frar 1990 il-konvenuta *C.P.L. Developments Limited* għaddiet il-proprjetà li tagħha kienet maħlula l-konċessjoni sub-enfitewtika (iżda mhux dik imsemmija fuq) lill-konvenuta l-oħra *Nead Limited*, li

flimkien magħha tmexxi l-kumpless *Dean Hamlet* li fih hemm kemm l-art u l-benefikati li nħallet is-sub-enfitewsi tagħhom kif ukoll dawk li baqgħu ta' l-atturi bħala *aventi causa* ta' Elvira Marguerite Dean.

Garden Properties Limited kienet ittrasferiet id-dirett dominju u/jew is-sub-dirett dominju ta' l-art imsemmija fuq lill-konvenuta *C.P.L. Developments Limited* b'kuntratt tad-29 ta' Jannar 1981 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis. L-atturi għandhom jagħtu ċ-ċens ta' ħames snin fuq din l-art, b'kollox elfejn u seba' mitt lira u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (Lm2,700.75), u qablu li għandha sseħħ tpaċija ma' somma akbar li għandhom jieħdu.

Billi għalxejn sejħu lill-konvenuti biex jaslu għal soluzzjoni tal-vertenza jew, fin-nuqqas, biex *C.P.L. Developments Limited* trodd l-art, l-atturi fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

1. tgħid illi l-konvenuti ma għandhom ebda titolu fuq l-art tal-kejl ta' erba' mija u sittin punt deċimali wieħed qasba kwadra (460.1 q.k.), bil-benefikati kollha fuqha, magħrufa bħala *block A, Dean Court, Upper Ross Street, San Ġiljan*, u, għalhekk;
2. tgħid illi l-konvenuti qegħdin iżommu l-art meta dan ma huwiex xieraq u huwa bi ksur tal-liġi;
3. tikkundannahom sabiex fi żmien qasir u perentorju jroddu lill-atturi l-art u l-benefikati u jiżgombraw minnhom; u
4. tikkundannahom iħallsu l-qliġ u l-frottijiet, wara li dawn jiġu likwidati mill-qorti, li huma gawdew bl-okkupazzjoni ingusta ta' l-art meta nqadew biha għall-kummerċ.

Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż, fosthom dawk ta' l-ittra ufficjali tad-29 t'Ottubru 1999, tal-protest ġudizzjarju tat-12 ta' Lulju 1999, ta' erba' ittri bonarji, u tal-mandat ta' sekwestru ipprezentat flimkien maċ-ċitazzjoni.

Il-konvenuta *Nead Limited* ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. Elvira Marguerite Dean naqset milli tagħmel l-avviż dwar trasferiment *causa mortis* tal-beni ta' żewġha James Dean, u għalhekk din il-kawża għandha tieqaf minnufih;
2. safejn magħmula kontra l-eċċipjenti, it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu għax il-proprietà tagħha *Dean Court* ma huwiex mibni fuq l-art ta' *Garden Properties Limited* iżda fuq art ta' *C.P.L. Developments Limited*;

3. dawn il-proċeduri huma irritwali għax maħsuba biex iwaqqgħu sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fil-5 t'April 1979, fl-ismijiet **John Lowell et versus Elvira Marguerite Dean**, li kienet ordnat illi l-benefikati fuq l-art imorru lura għand *C.P.L. Developments Limited*;

4. l-atturi għandhom jipprezentaw prospett li juri x'qegħdin jippretendu għall-qligħ u l-frottijiet u kif waslu għas-somma ta' disgħin elf lira (Lm90,000) imsemmija fil-mandat ta' sekwestru ipprezentat flimkien maċ-ċitazzjoni;

5. l-art inkisbet bi preskrizzjoni akkwisittiva taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

6. l-ewwel talba ta' l-atturi, li trid illi l-qorti tgħid illi l-eċċipjenti ma għandhiex titolu fuq l-art, ma tistax tintlaqa' ladarba *C.P.L. Developments Limited* għandha d-dirett u/jew is-sub-dirett dominju, kif igħidu l-atturi stess fiċ-ċitazzjoni;

7. l-okkupazzjoni ta' l-eċċipjenti qatt ma kienet illegali għax qatt ma kienet abużiva jew klandestina jew arbitrarja; u

8. ladarba l-okkupazzjoni ma kinitx illegali u l-eċċipjenti ma kinitx *in mala fide*, l-atturi ma għandhomx jedd għal dak li jippretendu fiċ-ċitazzjoni; anzi, hija l-eċċipjenti li għandha jedd għal risarciment tad-danni li garrbet minħabba f'dawn il-proċeduri.

Il-konvenut Maurice Portelli ressaq dawn l-eċċezjonijiet:

1. Elvira Marguerite Dean naqset milli tagħmel l-avviż dwar trasferiment *causa mortis* tal-beni ta' żewġha James Dean, u għalhekk din il-kawża għandha tieqaf minnufih;

2. l-eċċipjent ma huwiex kontradittur legittimu u għandu jinħeles mill-ħarsien tal-ġudizzju għax il-proprietà li dwarha saret il-kawża ma hijjex tiegħu iżda tal-konvenuti l-oħra;

3. dawn il-proċeduri huma irritwali għax maħsuba biex iwaqqgħu sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fil-5 t'April 1979, fl-ismijiet **John Lowell et versus Elvira Marguerite Dean**, li kienet ordnat illi l-benefikati fuq l-art imorru lura għand *C.P.L. Developments Limited*;

4. l-atturi għandhom jipprezentaw prospett li juri x'qegħdin jippretendu għall-qligħ u l-frottijiet u kif waslu għas-somma ta' disgħin elf lira (Lm90,000) imsemmija fil-mandat ta' sekwestru ipprezentat flimkien maċ-ċitazzjoni;

5. hu qatt ma okkupa u ma huwiex qiegħed jokkupa l-art imsemmija fiċ-ċitazzjoni.

Il-konvenuta *C.P.L. Developments Limited* ressqet dawn l-eċċezzjonijiet:

1. Elvira Marguerite Dean naqset milli tagħmel l-avviż dwar trasferiment *causa mortis* tal-beni ta' żewġha James Dean, u għalhekk din il-kawża għandha tiegħaf minnufih;

2. dawn il-proċeduri huma irritwali għax maħsuba biex iwaqqgħu sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Kummerċ fil-5 t'April 1979, fl-ismijiet **John Lowell et versus Elvira Marguerite Dean**, li kienet ordnat illi l-benefikati fuq l-art imorru lura għand l-eċċipjenti;

3. l-atturi għandhom jipprezentaw prospett li juri x'qegħdin jippretendu għall-qligħ u l-frottijiet u kif waslu għas-somma ta' disgħin elf lira (Lm90,000) imsemmija fil-mandat ta' sekwestru ipprezentat flimkien maċ-ċitazzjoni;

4. l-art inkisbet bi preskrizzjoni akkwisittiva taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili;

5. l-ewwel talba ta' l-atturi, li trid illi l-qorti tgħid illi l-eċċipjenti ma għandhiex titolu fuq l-art, ma tistax tintlaqa' ladarba għandha d-dirett u/jew is-sub-dirett dominju, kif igħidu l-atturi stess fiċ-ċitazzjoni;

6. l-okkupazzjoni ta' l-eċċipjenti qatt ma kienet illegali għax qatt ma kienet abużiva jew klandestina jew arbitrarja; u

7. ladarba l-okkupazzjoni ma kinitx illegali u l-eċċipjenti ma kinitx *in mala fide*, l-atturi ma għandhomx jedd għal dak li jippretendu fiċ-ċitazzjoni; anzi, hija l-eċċipjenti li għandha jedd għall-kumpens għall-benefikati li għamlet fuq l-art.

Dwar l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti, li tgħid illi ma ngħatax l-avviż dwar trasferiment *causa mortis*, għandu jingħad illi kienet saret id-denunzja li kienet trid il-liġi fis-seħħ dak iż-żmien, kif tixhed il-kopja li hemm fl-atti. Għalhekk ma hux meħtieġ li nqisu aktar dik l-eċċezzjoni.

Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġraw hekk:

B'kuntratt ta' l-4 ta' Jannar 1969 fl-atti tan-Nutar George Bonello DuPuis¹, James Dean, l-awtur ta' l-atturi, kien kiseb (a) mingħand *C.P.L. Developments Limited* biċtejn art b'titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa b'ċens u sub-ċens

¹ *Foll. 134 et seqq.*

ta' elf lira (Lm1,000) fis-sena, u (b) mingħand *Garden Properties Limited* biċċa art oħra bl-istess titolu ta' sub-enfitewsi perpetwa b'ċens u sub-ċens ta' sitt mitt lira (Lm600) fis-sena.

James Dean miet sena u nofs wara, u l-armla tiegħu ma baqgħetx tħallas iċ-ċens. Għalhekk *C.P.L. Developments Limited* fetħet kawża kontra tagħha biex titlob illi tinħall is-sub-enfitewsi, u b'sentenza mogħtija fil-5 t'April 1979 fil-kawża fl-ismijiet **John Lowell u Maurice Portelli bħala diretturi u in rappreżentanza tas-soċjetà C.P.L. Developments Limited versus Elvira Marguerita Dean**, il-Qorti tal-Kummerċ qatgħetha illi “tiddikjara xjolta s-sub-konċessjoni enfitewtika magħmula mis-soċjetà attriċi taż-żewġ biċċiet art deskritti fl-att taċ-ċitazzjoni bil-kuntratt ta' l-4 ta' Jannar 1969, in atti tan-Nutar Dr George Bonello DuPuis, u tordna li dawn iż-żewġ biċċiet art fuq imsemmija bil-benefikati fuqhom jirrivertu għand l-atturi *nomine*”.

Għalkemm is-sentenza ssemmi biss il-biċċejn art li Dean kien kiseb mingħand *C.P.L. Developments Limited*, ġara illi *de facto* ttieħdet lura l-art kollha, ukoll dik li kienet ingħatat lil Dean minn *Garden Properties Limited*. Billi din il-kawża tallum hija dwar din l-art li Dean kien kiseb mingħand *Garden Properties Limited*, u mhux il-biċċejn art li kien kiseb mingħand *C.P.L. Developments Limited*, ma hux minnu dak li jgħidu l-konvenuti illi b'din il-kawża l-atturi qegħdin ifittxu li jwaqqgħu is-sentenza tal-5 t'April 1979, u l-eċċezzjonijiet relattivi huma għalhekk miċħuda.

Fid-29 ta' Jannar 1981 sar kuntratt fl-atti tan-Nutar Georege Bonello DuPuis² bejn *Garden Properties Limited*, imsejha “l-venditur”, u *C.P.L. Developments Limited*, imsejha “l-kompratur”. Il-kuntratt igħid hekk:

... .. il-venditur qiegħed ibigħ u jittrasferixxi lill-kompratur li bl-istess titolu qiegħed jixtri u jakkwista d-dirett u/jew is-subdirett dominju perpetwu u relattiv ta' (£84.85) erbgħa u tmenin lira u ħamsa u tmenin ċenteżmu jew somma aktar eżatta iżgħar jew akbar riżultanti mid-differenza bejn is-somma ta' (£600) subċens li kien qabel dovut minn James Dean, u illi dan is-sub-ċens huwa soġġett għaċ-ċens ta' kull sena u in perpetwu ta' (£540.15) ħames mija u erbgħin lira u ħmistax-il ċenteżmu

² *Foll. 344.1 et*

u liema sub-ċens ta' £600 hu impost u tiggrava [sic] biċċa art li tagħmel parti minn biċċa art akbar magħrufa *tal-Kanonku* li tinsab fil-kuntrada *The Gardens*, limiti ta' San Ġiljan

Il-konvenuti issa qegħdin iġħidu illi, ukoll jekk dak li *Garden Properties Limited* għaddiet lil *C.P.L. Developments Limited* bis-saħħa tal-kuntratt tad-29 ta' Jannar 1981 kien *res aliena*, għax is-sentenza tal-5 t'April 1979 ma kinitx tolqot dik l-art, il-kuntratt xorta huwa titolu tajjeb għall-għanijiet 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 haġa 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-Registru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi flief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att.

Dan l-argument tal-konvenuti huwa hażin.

Ma huwiex kontestat illi *Garden Properties Limited* kellha s-sub-dirett dominju ta' l-art. Il-kwistjoni hija jekk kellhiex ukoll is-sub-utli dominju. Rajna illi ma kellhiex is-sub-utli dominju għax dan baqa' vestit fis-suċċessuri ta' James Dean, ladarba *Garden Properties Limited* ma kinitx parti fil-kawża biex tinħall is-sub-enfitewsi. Għalhekk, ukoll jekk sa mill-1981 *C.P.L. Developments Limited* kellha l-pussess materjali ta' l-art, ma kellhiex it-titolu meħtieġ għall-użukapjoni għax it-titolu li kellha kien jagħtiha biss is-sub-dirett dominju u mhux ukoll is-sub-utli dominju. Is-sub-dirett dominju ma kisbitux bl-użukapjoni, li ma kinitx meħtieġa, iżda bis-saħħa tal-kuntratt, ladarba *Garden Properties Limited* tassew kienet sub-direttarja, u ma kinitx qiegħda tgħaddilha *res aliena*.

Il-pussess waħdu, mingħajr titolu, ma jwassalx għall-użukapjoni wara għaxar snin; huwa meħtieġ il-pussess ta' tletin sena biex tinkiseb il-proprjetà.

Ladarba jonqos l-element tat-titolu, ma hux meħtieġ li naraw ukoll jekk *C.P.L. Developments Limited* kinitx *in bona fide*, u l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili hija miċħuda.

Il-pussess materjali ta' l-art kien f'idejn il-konvenuta *C.P.L. Developments Limited*. Il-konvenuti l-oħrajn ma

għandhomx u ma jivvantawx pussess. Għalhekk ma humiex kontraditturi legittimi għall-ewwel tliet talbiet ta' l-atturi. Lanqas ma huma kontraditturi legittimi għall-aħħar talba, għar-radd tal-qligħ u l-frottijiet. Dik it-talba, regolata taħt l-artt. 540 *et seqq.* tal-Kodiċi Ċivili, hija konsegwenza tar-relazzjoni bejn il-pussessur u s-sid, u għalhekk kontradittriċi legittima hija biss il-konvenuta *C.P.L. Developments Limited*.

Dwar it-talba għar-radd tal-frottijiet ċivili li l-konvenuta ħadet mill-art, il-qorti tosserva illi l-konvenuta għamlet benefikati fuq l-art u għandha jedd għall-ispejjeż relattivi, li jitqiesu "spejjeż utli", taħt l-artt. 542 u 543 tal-Kodiċi Ċivili, u għandha wkoll jedd għall-frottijiet tal-miljoramenti li għamlet hi, taħt l-art. 548 tal-Kodiċi Ċivili.

Fiċ-ċirkostanzi, għalhekk, il-qorti hija tal-fehma illi l-konvenuta ma għandhiex tiġi kundannata trodd il-frottijiet mitluba fir-raba' talba billi saret tpattija ta' dawn il-frottijiet ma' l-ispejjeż taħt l-art. 547 tal-Kodiċi Ċivili.

Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti hekk taqta' din il-kawża:

1. teħles lil Maurice Portelli u lil *Nead Limited* mill-ħarsien tal-ġudizzju;
2. tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili;
3. tilqa' l-ewwel żewġ talbiet ta' l-atturi safejn magħmula kontra *C.P.L. Developments Limited* billi tgħid illi dik il-konvenuta ma għandhiex titolu li jagħtiha jedd għall-pussess materjali ta' l-art, u għalhekk *C.P.L. Developments Limited* qiegħda żżomm l-art bi ksur tal-liġi;
4. tilqa' t-tielet talba safejn magħmula kontra *C.P.L. Developments Limited* billi tordna l-iżgumbrament ta' dik il-konvenuta mill-art tal-kejl ta' erba' mija u sittin punt decimali wieħed qasba kwadra (460.1 q.k.), bil-benefikati kollha fuqha, magħrufa bħala *block A, Dean Court, Upper Ross Street, San Ġiljan* fi żmien xahrejn millum; u
5. tipprovdi dwar ir-raba' talba billi tgħid illi l-frottijiet li kellhom jintraddu lill-atturi huma mpattija ma' l-ispejjeż utli li għandhom jintraddu lill-konvenuta.

L-ispejjeż ta' Maurice Portelli u ta' *Nead Limited* għandhom iħallsuhom l-atturi; l-ispejjeż l-oħrajn kollha għandha tħallashom *C.P.L. Developments Limited*.

Kopja Informali ta' Sentenza

< Sentenza Finali >

-----TMIEM-----