MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
DAVID SCICLUNA

Seduta ta' l-10 ta' Gunju, 2005

Citazzjoni Numru. 578/1991/1

Saviour u Joseph ahwa Attard

v.

Maria Stella armla ta' Pawlu Grech; u b'digriet tas-17 ta' Novembru 1998 il-gudizzju gie trasfuz f'isem Joseph Grech, Paul Grech, Alice Buhagiar, Lina Mifsud, Grace Bonnici u Lorry Grech, ulied il-konvenuta Maria Stella Grech li mietet fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni pprezentata fl-4 ta' Gunju 1991 li permezz taghha l-atturi wara li ppremettew:

1. Illi l-atturi kienu hadu b'subenfitewsi perpetwa mill-poter ta' Joseph Zammit u Carmelo Buhagiar b'att tan-Nutar Dr. Francis Micallef tal-11 ta' Dicembru, 1969 (Dok. A) il-bicca art fabbrikabbli denominata "Ta' Najmas" jew "Tal-Grazzja" ix-Xghira ta' Haz-Zabbar tal-kapacita` superficjali ta' cirka 228.8 qasab kwadri, tikkonfina mill-Grigal ma' Shore Street, Xlokk ma' Valley Street u mill-majjestral ma' beni tal-eredi ta' Giuseppi Buhagiar;

2. Illi l-imsemmija Joseph Sammut [**recte:** Zammit] u Carmelo Buhagiar kienu akkwistaw l-istess bicca art mill-poter tal-konvenuta b'enfitewsi perpetwa skond atti tan-Nutar Carmelo Lia tas-6 ta' Dicembru, 1966 (Dok. B);

3. Illi wara li l-atturi kienu akkwistaw il-bicca art fuq imsemmija, qamet kwistjoni dwar jekk parti minnha u cioe` il-parti ABCD fil-pjanta annessa <u>Dok. C;</u> kienitx proprjeta` tal-koncedenti Joseph Zammit u Carmelo Buhagiar;

4. Illi wara li qamet din il-kwistjoni, Zammit u Buhagiar ilmentaw fuq dan il-fatt ma' Pawlu Grech (li kien deher fuq il-kuntratt biex jassisti lil martu) zewg il-konvenuta, u kien sar ftehim bil-miktub fis-sens li jekk il-kwistjoni dwar din l-art tispicca kontra Pawlu Grech (zewg l-attrici [**recte:** konvenuta] allura l-istess Pawlu Grech icedi bhala kumpens il-bicca art EFGHIJ fuq il-pjanta Dok. C;

5. Illi wara rrizulta li l-art ma kienitx tal-konvenuta, u ghalhekk il-bicca art ABCD tnaqqset mill-art li kienu hadu l-atturi u dawn hadu minflokha l-bicca art EFGHIJ fuq imsemmija skond il-ftehim fuq imsemmi;

6. Illi dan l-ahhar il-konvenuta dawret b'hajt u fethet bieb ghal gol-bicca art EFGHIJ fuq imsemmija nonostante l-oppozizzjoni tal-atturi u nonostante li wliedha l-eredi ta' zewgha accettaw li din il-bicca art hi proprjeta` tal-atturi;

Talbu li din il-Qorti:

(1) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-bicca art EFGHIJ fuq il-pjanta Dok. C hija proprjeta` tal-atturi;

(2) konsegwentement tikkundanna lill-konvenuta tnehhi l-hajt li bniet abusivament biex dawret il-bicca art fuq imsemmija u taghlaq l-bieb imsemmi;

(3) fit-terminu qasir u perentorju li tiffissa din il-Qorti;

(4) tawtorizza lill-atturi li jaghmlu x-xogholijiet huma stess, okkorrendo taht id-direzzjoni ta' perit nominat minn din il-Qorti a spejjes tal-konvenuta jekk jghaddi t-terminu prefiss inutilment;

(5) tikkundanna lill-konvenuta li tizgombra mill-bicca art fuq imsemmija.

Bl-ispejjes kontra l-konvenuta li giet ingunta ghas-subizzjoni.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet tal-konvenuta fejn qalet:

(1) Preliminarjament illi l-gudizzju mhux integru stante li kellhom jidhlu fil-kawza Joseph Zammit u Carmelo Buhagiar jew l-aventi kawza taghhom;

(2) Preliminarjament ukoll l-eccipjenti mhix il-legittima kontradittrici stante li l-art in kwistjoni fid-data tal-prezentata tac-citazzjoni kienet proprjeta` ta' terzi u ghalhekk l-eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju;

(3) Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt stante li s-suppost ftehim ma jikkostitwixxix att ta' trasferiment ta' proprjeta` stante li fost affarijiet ohra mhuwiex att pubbliku skond il-ligi;

(4) Illi, subordinatament u minghajr pregudizzju, jekk b'xi mod l-atturi qed issostni [**recte:** isostnu] li l-iskrittura ta' cessjoni tikkostitwixxi konvenju allura huwa car li m'hemmx l-elementi rekwiziti ghal tali obbligazzjonijiet u f'dak il-kaz it-talbiet huma rritwali stante li r-rimedju mitlub mhuwiex dak li tistipula l-ligi ghall-ezekuzzjoni ta' konvenji;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz;

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuta fejn qalet:

(1) Illi l-attur ghandu jispecifika jekk huwiex qed jezercita azzjoni possessorja jew azzjoni petitorja;

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat il-verbali kollha tax-xiehda u d-dokumenti esibiti;

Rat l-atti kollha tal-kawza fl-istess ismijiet Citaz. Nru. 1093/92;

Rat in-noti ta' osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Qabel xejn jigi ccarat illi din il-kawza kienet miexja flimkien mal-kawza l-ohra fl-istess ismijiet bic-Citaz. Nru. 1093/92 u ghalhekk il-provi li ngabru f'din il-kawza ghandhom jigu kkunsidrati flimkien mal-provi li ngabru fil-kawza l-ohra msemmija.

Issa, mill-provi jirrizulta li permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia tas-6 ta' Dicembru 1966 (Dok. B a fol. 7 *et seq.*), Joseph Zammit u Carmelo Buhagiar akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi perpetwa minghand il-konvenuta Maria Stella Grech bicca art fabbrikabbli parafernali taghha fix-Xghajra ta' Haz-Zabbar. Sussegwentement, b'kuntratt tal-11 ta' Ottubru 1969 (a fol. 4 *et seq.*) fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, l-atturi akkwistaw l-istess bicca art b'titolu ta' subenfitewsi perpetwa minghand l-imsemmijin Joseph Zammit u Carmelo Buhagiar. L-art hekk trasferita tinsab delineata fil-pjanta Dok. C (a fol. 13) fejn huma indikati z-zewg porzjonijiet li taw lok ghal din il-kawza u l-ohra fl-istess ismijiet (Citaz. Nru. 1093/92), cioe` l-porzjoni mmarkata

ABCD u l-porzjoni mmarkata EFGHIJ. Il-porzjoni ABCD kienet suppost parti integrali mill-art moghtija in enfitewsi perpetwa u, sussegwentement, in subenfitewsi perpetwa kif spjegat. Il-porzjoni EFGHIJ ma kinitx tikkomprendi parti minn dik l-art izda kienet kontigwa maghha u wkoll proprjeta` ta' Maria Stella Grech.

Jirrizulta wkoll li nqala' dubbju jekk il-porzjoni ABCD kinitx tassew proprjeta` ta' Joseph Zammit u Carmelo Buhagiar bhala akkwirenti ta' l-art imsemmija minghand Maria Stella Grech. Konsegwentement saret skrittura privata datata 21 ta' Novembru 1968 (a fol. 22) bejn Pawlu Grech ghan-nom ta' martu l-konvenuta Maria Stella Grech u z-zewg atturi fis-sens li jekk jirrizulta li l-porzjoni ABCD ma kinitx tassew ta' l-istess Maria Stella Grech, hija kienet qed tintrabat li ccedi bhala kumpens lill-atturi l-porzjoni EFGHIJ. Din l-iskrittura kienet rinovabbli awtomatikament kull sentejn. Mir-relazzjoni tal-perit tekniku l-A.I.C. Joseph Jaccarini jidher li l-porzjoni ABCD ma kinitx proprjeta` ta' Maria Stella Grech izda ta' persuni ohrajn u li giet assenjata lilhom b'divizjoni. Sadattant, b'kuntratt tas-26 ta' April 1991 (Dok. A fl-atti tal-kawza Citaz. Nru. 1093/92) fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, il-konvenuta Maria Stella Grech kienet bieghet u ttrasferiet lil binha Joseph Grech l-imsemmija porzjoni EFGHIJ.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu fl-ewwel lok li jigu dikjarati proprjetarji ta' l-art delinejata fil-pjanta Dok. C bl-ittri EFGHIJ. M'hemmx dubbju ghalhekk li l-azzjoni intentata minnhom hija l-*actio reivindicatoria*. Kif jghid Torrente f'**Manuale di Diritto Privato** (9 ed. P. 312): *"[La rivendicazione] e` concessa a colui che si afferma propietario di una cosa, che e` posseduta o detenuta da altri: serve ad accertare se chi agisce ha effettivamente il diritto di propieta` e mira a fargli ottenere il possesso della cosa ove in giudizio venga accertato che egli e` davvero il propietario, con conseguente condanna del convenuto a consegnare il bene dell'attore."*

L-oneru tal-prova tistrieh fuq l-atturi li ghandhom jipproducu prova cara u inekwivoka tat-titolu taghhom

bhala proprjetarji[1]. Fil-fehma ta' din il-Qorti pero` tali prova hija ghal kollox mankanti.

L-atturi qeghdin jibbazaw il-pretensjoni taghhom fuq l-iskrittura privata diga` msemmija datata 21 ta' Novembru 1968 u jghidu li billi rrizulta fil-fatt li l-porzjoni ABCD ma kinitx tal-konvenuta, din tnaqqset mill-art li kienu akkwistaw l-atturi u hadu minflokha l-porzjoni EFGHIJ. Il-konvenuta originali, permezz tat-tielet eccezzjoni taghha, sostniet li "s-suppost ftehim ma jikkostitwix att ta' trasferiment ta' proprjeta` stante li fost affarijiet ohra mhuwiex att pubbliku skond il-ligi". Fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom l-atturi jargumentaw (1) li l-partijiet ftehmu bil-miktub li parti zghira mill-art trasferita tigi sostitwita b'bicca ohra ta' l-istess daqs u ghalhekk dehrilhom li ma kienx hemm bzonn ta' att pubbliku, (2) li att pubbliku fir-relazzjoni bejn il-partijiet mhux necessarju ghat-trasferiment tal-proprjeta` ghax tali att hu necessarju fir-rigward ta' terzi (artikoli 994 u 996 tal-Kodici Civili), u (3) li r-registrazzjoni hi dejjem possibbli skond l-artikolu 239 tal-Kodici Civili.

Zghira kemm hi zghira proprjeta` immobiljarja, huwa dejjem mehtieg li t-trasferiment taghha jsir permezz ta' att pubbliku. L-artikolu 50(1)(a) ta' l-Att dwar il-Professjoni Nutarili u Arkivji Notarili (Kap. 55) jiddisponi li n-nutara ghandhom, fi zmien hmistax-il gurnata mid-data ta' l-att, jaghtu lid-Direttur tar-Registru Pubbliku nota **"ta' l-atti fost il-hajjin li jittrasferixxu l-proprjeta` ta' immobbli jew jeddijiet irjali fuq dik il-proprjeta`"**. U l-artikolu 996(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16) jipprovdi hekk:

"B'dan kollu, quddiem it-terzi, kull kuntratt li bih tigi ttrasferita l-proprjeta` ta' hwejjeg immobbli, jew jedd iehor fuq dawk il-hwejjeg, ma jibdiex, f'ebda kaz, ikollu sehh hlief mill-waqt li dak il-kuntratt jigi mnizzel fl-Ufficcju tar-Registru Pubbliku, kif jinghad fl-artikolu 330."

---

[1] Ara, fost ohrajn, **C. Simpson v. Dr. G. Borg**, Appell Civili 6 ta' Lulju 1993; **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi**, Prim'Awla 5 ta' Ottubru 1995; **Paul Agius et v. Michael Scicluna**, Prim'Awla 1 ta' Ottubru 1996.

Minn dawn id-disposizzjonijiet tal-ligi huwa evidenti ghalhekk li l-forma mehtiega ghat-trasferiment ta' proprjeta` immobiljarja hija dik ta' att pubbliku. Inoltre hemm diversi artikoli fil-Kodici Civili li jispecifikaw il-htiega ta' att pubbliku ghat-trasferiment ta' proprjeta` immobiljarja. Hekk l-artikolu 1363(1) jipprovdi li **"Il-bejgh ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku"**, l-artikolu 1489 li **"fil-kazijiet kollha li tigi moghtija bi tpartit haga immobbli ghal ohra mobbli jew immobbli, il-kuntratt ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku"** u l-artikolu 1497(a) li **"L-enfitewsi hija nulla - (a) jekk ma tigix maghmula b'att pubbliku"**.

Inoltre l-artikolu 239 tal-Kodici Civili citat mill-atturi mhuwiex rilevanti peress li dan l-artikolu jittratta dwar ir-registrazzjoni ta' atti tat-twelid, taz-zwieg u tal-mewt!

L-iskrittura tal-21 ta' Novembru 1968 zgur ma tikkwalifikax bhala att pubbliku. M'hemm l-ebda prova dokumentarja ta' trasferiment ta' l-imsemmija porzjoni EFGHIJ lill-atturi. U permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Ottubru 1969 l-atturi kienu akkwistaw bicca art li kienet tikkomprendi l-porzjoni ABCD u <u>mhux</u> il-porzjoni EFGHIJ. Konsegwentement l-atturi ma ppruvawx li huma u li qatt kienu proprjetarji ta' l-imsemmija porzjoni EFGHIJ u l-pretensjoni taghhom sejra tigi respinta. Ghalhekk ukoll m'hemmx lok li jigu kkunsidrati l-eccezzjonijiet l-ohra sollevati mill-konvenuta.

Ghal dawn il-motivi:

Tiddeciedi billi tichad it-talbiet attrici. Bl-ispejjez kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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