MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta tat-18 ta' Marzu, 2011

Citazzjoni Numru. 870/2004

Alfred Camilleri u martu Consolata *sive* Connie Camilleri

Versus

Nicholas Zammit u martu Angela Zammit; u b’dikriet tas-27 ta’ Frar 2009 il-kawża tkompliet fil-persuni ta’ Peter Paul Zammit, Joseph Zammit u Maria Zammit flok il-konvenuta Angela Zammit li mietet waqt li kienet miexja l-kawża

1. Din hija azzjoni revindikatorja.

2. L-atturi jgħidu illi huma s-sidien tal-bejt ta’ fuq il-fond numru 65, Triq tan-Nofs, is-Siġġiewi, li kisbu bis-saħħa ta’ kuntratt tat-13 ta’ Diċembru 1979 fl-atti tan-Nutar Nicola Said. Il-konvenuti qegħdin jippretendu illi l-proprjetà hija tagħhom u qegħdin ifixklu lill-atturi fit-tgawdija. L-atturi għalhekk fetħu din il-kawża u qegħdin jitolbu illi l-qorti:

i. tgħid illi huma weħedhom is-sidien tal-bejt ta' fuq il-fond numru 65, Triq tan-Nofs, is-Siġġiewi;
ii. tordna illi l-pussess tal-istess proprjetà jingħata lilhom, fi żmien qasir u perentorju; u
iii. jekk ikun meħtieġ, taħtar nutar biex jippubblika l-att opportun u kuraturi biex jidhru f'isem min jonqos li jersaq għall-pubblikazzjoni tal-att.

3. Qegħdin jitolbu wkoll l-ispejjeż.

4. Il-konvenuti ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

i. ma huwiex minnu illi bis-saħħa tal-kuntratt tat-13 ta' Diċembru 1979 fl-atti tan-Nutar Nicola Said l-atturi kisbu l-proprjetà tal-bejt; din il-proprjetà kisbuha l-konvenuti bis-saħħa ta' kuntratt tat-13 ta' Diċembru 1991 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt wara li l-awturi tagħhom kienu kisbuha bis-saħħa ta' kuntratt tad-29 ta' Mejju 1910 fl-atti tan-Nutar Emmanuele Pio Debono u bis-saħħa tal-art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili; u
ii. barra minn hekk, il-konvenuti għandhom il-proprjetà bis-saħħa tal-artt. 530 u 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili billi huma u l-awturi tagħhom kellhom pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għal aktar minn tletin sena.

5. B'dikriet tat-12 ta' Diċembru 2006[1] ġew mehmuża mal-atti ta' din il-kawża l-atti taċ-ċitazzjoni numru 1679/1994 fl-ismijiet Nicholas Zammit *et versus* Alfred Camilleri *et*, maqtugħa b'sentenza mogħtija minn din il-qorti fit-30 ta' Ġunju 2004. Din kienet kawża ta' spoll magħmula mill-konvenuti tallum kontra l-atturi tallum dwar l-istess bejt li dwaru saret il-kawża petitorja tallum.

6. Il-fatti relevanti huma dawn: L-atturi għandhom il-fond numru 65, Triq tan-Nofs, is-Siġġiewi, waqt illi l-konvenuti għandhom il-fondi numru 63 u 64 fl-istess triq. Fuq waħda mill-kmamar tal-fond tal-atturi hemm il-bejt li dwaru saret din il-kawża u li huwa aċċessibbli mill-fond tal-konvenuti. Fis-sentenza fuq imsemmija tat-30 ta' Ġunju 2004 fil-kawża ta' spoll ġie deċiż illi l-konvenuti tallum għandhom il-pussess materjali tal-bejt u għalhekk lill-atturi tallum ħtiġilhom jiftħu din il-kawża biex jieħdu lura l-pussess. Fuq l-atturi għalhekk huwa l-oneru tal-prova tal-proprjetà.

---
[1] *Fol*. 52.

7. Favur l-atturi hemm il-preżunzjoni *iuris tantum* ta' proprjetà li toħroġ mill-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili. Min-naħa l-oħra, il-konvenuti għandhom favur tagħhom il-preżunzjoni, ukoll *iuris tantum*, tal-art. 525(1) tal-Kodiċi Ċivili li l-pussessur huwa wkoll is-sid.

8. Biex jagħmlu l-prova tal-proprjetà l-atturi qegħdin jistrieħu fuq il-provenjenza tat-titolu tagħhom kif imfisser fin-nota tagħhom tal-24 ta' Marzu 2010[2]. Partikolarment releventi għat-teżi tal-atturi huwa l-kuntratt ta' qasma tal-25 ta' Lulju 1914 fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier[3] fejn wara d-deskrizzjoni tal-fond numru 55A, illum numru 65 proprjetà tal-atturi, jingħad illi l-fond kif assenjat lill-awtur tagħhom jinkludi wkoll "*i tetti delle sudescritte comodità*"[4]. Relevanti wkoll huwa l-kuntratt tal-14 ta' Novembru 1971 fl-atti tan-Nutar Nikola Said[5], li bih l-awturi tal-atturi kienu taw il-fond numru 65 b'totolu ta' enfitewsi temporanja lil terzi. F'dan il-kuntratt fost il-kumditajiet tal-fond tissemma "fl-ewwel sular sala *ossia* kamra kbira li tiġi fuq l-imsemmija intrata b'bieb ta' remissa numru 65 u il-bejt tas-sala msemmija"[6], li huwa l-bejt li dwaru saret il-kawża.

9. L-atturi josservaw ukoll illi "fl-ebda wieħed minn dawn il-kuntratti jew testmenti jew atti oħra ma hemm imsemmija xi dritt għal terzi dwar il-bejt jew l-arja tal-istess bejt"[7]. Dan huwa minnu iżda mhux neċessarjament konklużiv; fil-fatt l-atturi stess ikomplu jistqarru illi "malli tidħol mill-bieb prinċipali tal-fond proprjetà tal-atturi hemm *box room* li huwa proprjetà [tagħhom] iżda l-arja fuq il-*box room* jappartjeni lill-konvenuti"[8]. Għalkemm igħidu illi l-arja ta' fuq il-*box room* ma hijiex il-bejt li dwaru saret il-kawża, qegħdin effettivament jammettu illi hemm jeddijiet ta' terzi li ma jissemmewx fl-atti tal-provenjenza tat-titolu tagħhom.

10. Għalhekk, għalkemm sa hawnhekk l-atturi għamlu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-bejt li dwaru saret il-kawża,

---

2 *Foll.* 182 *et seqq.*
3 *Foll.* 223 *et seqq.* tal-proċess 1679/1994.
4 *Fol.* 229 *tergo* tal-proċess 1679/1994.
5 *Foll.* 257 *et seqq.* tal-proċess 1679/1994.
6 *Fol.* 258 tal-proċess 1679/1994.
7 Para. 8 tan-nota tal-atturi, *fol.* 183.
8 Para. 9 tan-nota tal-atturi, *fol.* 183.

irridu naraw ukoll jekk il-konvenuti wkoll kisbux titolu fuq l-istess bejt u, f'dak il-każ, liema titolu jirbaħ.

11. Min-naħa tal-konvenuti relevanti huwa l-kuntratt ta' qasma tat-22 ta' Lulju 1909 fl-atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier[9] li bis-saħħa tiegħu ġie assenjat lill-awtur tal-konvenuti "*luogo di case in Siggieui al numero cinquanta cinque* [illum 63 u 64] *di Strada di Mezzo* … … … *avente l'aria del terrazzo della camera esterna del fondo vicino*"[10] [il-fond tal-atturi]. Din l-istess *aria del terrazzo della camera esterna del fondo vicino* terġa' tissemma' fil-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1910 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio Debono[11] li bih l-antenati tal-konvenuti kisbu l-utli dominju perpetwu tal-fond. Dan, igħidu l-konvenuti, "huwa l-bażi ewlenija tal-pretensjoni tal-konvenuti li l-bejt in kwistjoni huwa proprjetà tagħhom"[12].

12. Il-kwistjoni issa hija jekk din *l'aria del terrazzo della camera esterna del fondo vicino* hijiex tassew il-bejt li dwaru saret din il-kawża jew hijiex l-arja ta' fuq il-*box room* li l-atturi jammettu li hija tal-konvenuti u li ma hijiex il-bejt *de quo.*

13. Kif jidher mill-pjanta li tinsab *fol*. 114 tal-proċess, kemm il-*box room* u kemm il-kamra li fuqha hemm il-bejt li dwaru saret il-kawża qegħdin fuq barra tal-fond tal-atturi, u għalhekk fuq *camera esterna*. Il-fatt, iżda, illi l-kuntratti jsemmu biss *camera esterna* u mhux *camere esterne* – waħda mhux tnejn – ifisser illi l-konvenuti għandhom biss titolu għal bejt wieħed fuq il-proprjetà tal-atturi, mhux tnejn. Dan huwa l-bejt tal-kamra li dwaru ma hemmx kontestazzjoni għax li ma kienx hekk il-konvenuti ma kinux igħidu li l-bejt ta' fuq il-*box room* huwa tagħhom ukoll.

14. Għalhekk *l'aria del terrazzo della camera esterna del fondo vicino* tikkorrespondi mal-arja ta' fuq il-*box room* iżda mhux mal-bejt. L-argument tal-konvenuti, mibni fuq il-kuntratti ta' provenjenza tat-titolu tagħhom, huwa ħażin: ma jidhirx illi l-konvenuti għandhom titolu għall-bejt *ex contractu* biex jegħleb il-preżunzjoni *ex* art. 323 Kod. Ċiv.

---

9 *Foll*. 93 *et seqq.*

10 *Fol*. 94.

11 *Foll*. 60 *et seqq.*

12 Para. 19 tan-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuti tal-10 ta' Diċembru 2010, *fol*. 201.

15. Il-konvenuti iżda qegħdin igħidu illi kisbu t-titolu b'użukapjoni, kemm ta' għaxar snin taħt l-art. 2140(1) tal-Kodiċi Ċivili, u kemm dik ta' tletin sena taħt l-art. 2143.

16. Jidher mill-ewwel illi l-eċċezzjoni ta' użukapjoni ta' għaxar snin ma tistax tintlaqa'. Biex tinkiseb il-proprjetà b'dan il-mod huwa meħtieġ mhux biss il-pussess għal għaxar snin u l-*bona fides* iżda wkoll "titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà", u ġà rajna illi l-konvenuti għandhom titolu għall-arja ta' fuq il-*box room* iżda mhux għall-bejt *de quo.* Fadal għalhekk li naraw jekk hemmx l-elementi meħtieġa għall-użukapjoni ta' tletin sena, li huma biss il-pussess *ad usucapionem* u ż-żmien, billi "ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni [ta' tletin sena] ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi"[13].

17. Dwar il-pussess tal-bejt xehdet Karmena Schembri, li għaż-żmien bejn l-1950 u l-1990 kellha b'kera mingħand Ġużeppa Mangion, dak iż-żmien is-sidt tal-fond numru 65 u awtriċi tal-atturi, parti mill-fond li llum huwa tal-atturi. Il-bqija tal-fond kienet f'idejn l-istess Ġużeppa (*sive* Peppa) Mangion. Karmena Schembri xehdet hekk:

Is-sidt Peppa Mangion kienet toqgħod iktar 'il ġewwa fin-numru 65 u kellha l-kmamar għaliha. Biex tgħaddi għall-kmamar tagħha Peppa kienet tidħol mill-istess bitħa li b'hekk kienet ta' użu komuni. Fil-fatt il-parti tan-numru 65 li kienet tuża fiha Peppa Mangion kienet tikkonsisti f'mitħna, kamra oħra żgħira, kċina u kellha wkoll kamra oħra li titla' għaliha minn taraġ separat li jibda wkoll mill-bitħa komuni. Is-saqaf ta' din il-kamra huwa l-bejt in kwistjoni.[14]

… … …

Meta mietet Peppa u żewġha l-partijiet li kienet tabita fihom Peppa għal xi żmien baqgħu vojta fis-sens li ħadd minn uliedhom jew terzi ma daħlu fihom.[15]

… … …

Sa ma tlaqt minn dan il-post fl-1990, u *cioè* għat-tul kollu ta' madwar erbgħin sena, jiena qatt ma rajt lil Peppa Mangion jew lill-familjari tagħha u la [lis-suċċessuri tagħha fit-titolu, awturi tal-atturi] jitilgħu fuq dan il-bejt jew b'xi mod ieħor jagħmlu użu minnu. Jiena wkoll qatt ma tlajt fuqu.

---

13 Art. 2143, Kod. Ċiv.

14 *Affidavit* ta' Karmena Schembri, para. 3, *fol.* 109.

15 *Ibid*. para. 4, *fol.* 109.

… … … Dwar il-bejt in kwistjoni Peppa stess kienet tgħid li dak il-bejt mhuwiex tagħha u anzi kienet tgħid li huwa [tal-awtriċi tal-konvenuti]. Niftakar illi mill-kċina tiegħi li kienet isfel, *cioè* fil-livell tal-bitħa u faċċata tal-kamra ta' taħt il-bejt, kont nara minn isfel għal fuq lil Dirjana [Aquilina, zija tal-konvenut] tonxor fuq il-bejt ta' din il-kamra … … … Anke lil oħta Veneranda, omm Nicholas Zammit [il-konvenut] u lil ommhom Karmena niftakarhom jonxru fuq dan il-bejt.[16]

18. Il-qorti tqis din ix-xiehda x'aktarx aktar kredibbli minn dik ta' ħut l-attriċi – li jgħidu illi kienu jinqdew bil-bejt *de quo* – għax hija xiehda aktar disinteressata.

19. Dan kollu ifisser illi, għallinqas sal-1990, l-awturi tal-atturi ma kellhomx pussess tal-bejt, waqt illi l-awturi tal-konvenuti kienu jagħmlu atti ta' pussess fuqu. Il-fatt illi x-xhud qalet illi Ġużeppa Mangion kienet tgħid illi l-bejt huwa tal-awturi tal-konvenuti ma huwiex prova ta' pussess; *se mai*, huwa prova ta' titolu iżda mhux l-aħjar prova billi l-aħjar prova kienet tkun l-att ta' akkwist, u ġà rajna[17] illi l-konvenuti ma għamlux din il-prova.

20. Dwar l-istess bejt xehdu wkoll Philip u Carmela Attard li kienu ħadu b'enfitewsi temporanja l-parti tal-fond tal-atturi (numru 65) li qabel kienet toqgħod fih Ġużeppa Mangion u żewġha. Dawn xehdu illi fil-ħmistax-il sena mill-1971 illi damu fil-post qatt ma telgħu fuq il-bejt li dwaru saret il-kawża[18]. Philip Attard xehed ukoll illi z-zija tal-konvenut kienet titolbu jħalleb il-bejt. Din ix-xiehda hija prova oħra illi l-awturi tal-atturi ma kellhomx pussess tal-bejt, u hija wkoll prova illi l-awturi tal-konvenuti kienu jagħmlu atti ta' pussess billi jqabbduh iħalleb il-bejt.

21. Wara li qieset din ix-xiehda l-qorti hija sodisfatta illi l-konvenuti mhux biss għandhom pussess illum – il-fatt li huma konvenuti f'azzjoni revindikatorja huwa prova ta' dan – iżda wkoll illi l-awturi tagħhom għamlu atti ta' pussess għallinqas fiż-żmien bejn l-1950 u l-1990 meta Karmena Schembri kellha f'idejha parti mill-fond tal-atturi, u fiż-żmien bejn l-1971 u l-1986 meta Philip u Carmela Attard kellhom f'idejhom il-parti l-oħra tal-fond. Għalhekk bis-saħħa tal-art. 528 – *probatis extremis media*

---

16 *Ibid*. para. 8, *foll.* 110 *et seq.*

17 Ara para. 13, *supra*.

18 *Foll.* 23 u 27 tal-proċess 1679/1994.

præsumuntur – u tal-art. 529 – *accessio possessionum* u *successio possessionis* – tal-Kodiċi Ċivili l-konvenuti għandhom favur tagħhom preżunzjoni ta' pussess kontinwu għal aktar minn tletin sena, u l-eċċezzjoni tagħhom ta' preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena għandha tintlaqa'. Bis-saħħa ta' din il-preskrizzjoni il-proprjetà tal-bejt inkisbet mill-konvenuti u ntilfet mill-atturi.

22. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti taqta' l-kawża billi tiċħad l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' għaxar snin imressqa mill-konvenuti iżda tilqa' dik ta' tletin sena u għalhekk tiċħad it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

< Sentenza Finali >

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