MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI

(GHAWDEX)

(GURISDIZZJONI SUPERJURI)

(SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR.

JOSETTE DEMICOLI

Seduta tas-6 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 21/2012

Michelina mart John Mary sive Jimmy Said

-vs-

Maria Assunta armla ta' John Azzopardi u ghal kull interess li jista' jkollhom George u Angie konjugi Saliba; Emily mart Godwin Portelli

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li permezz tieghu l-attrici ppremettiet:

1. Illi l-atturi flimkien mal-konvenuti l-ohrajn kienu proprjetarji ta' diversi proprjetajiet immobbli gej mill-wirt komuni illi jmur lura san-nanniet taghhom u jigifieri provenjenti mill-wirt komuni ta' Auxilio Saliba u Maria Assunta nee' Vella illi l-proprjeta' li ghad hemm indiviza bejn il-werrieta tinsab imnizzla f'Dokument A.

2. Illi l-ulied ta' Auxilio Saliba u Maria Assunta nee' Vella kienu hamsa (5) Luigi sive Lewis Saliba, Guzepp sive Joseph Saliba, Maria Saliba, Giuseppa Saliba u Victor Saliba.

3. Illi Luigi sive Lewis Saliba miet fl-erbgha (4) ta' Lulju elf disa' mija u tmienja u disghin (1998) (certifikat tal-mewt – Dok B) gewwa l-Australia u rregola s-successjoni tieghu permezz ta' testament tal-wiehed u tletin (31) ta' Marzu elf disa' mija u disgha u disghin (1999) fejn huwa nnomina bhala eredi universali tieghu lil martu Gertrude Erika Saliba (Dok C).

4. Illi Guzepp sive Joseph Saliba miet fid-dsatax (19) ta' Settembru elfejn u hamsa (2005) (certifikat tal-mewt – Dok D) gewwa l-Australia u rregola s-successjoni tieghu permezz ta' testament tal-erbgha (4) ta' Gunju elf disa' mija u erbgha u sebghin (1974) fejn innomina bhala eredi universali lin-neputijiet Vivienne Gogoll u Mary Plumb li huma ahwa u wlied Luigi sive Lewis Saliba u Gertrude Erika Saliba (Dok E).

5. Illi Giuseppa Saliba mietet fid-dsatax (19) ta' Mejju elf disa' mija u disgha u disghin (1999) (certifikat tal-mewt – Dok F) f'Victoria Ghawdex u rregolat is-successjoni taghha permezz ta' testment tas-sebgha (7) ta' Gunju elf disa' mija u tlieta u tmenin (1983) fejn innominat bhala eredi universali lil ohtha Maria Saliba (Dok G).

6. Illi Maria Saliba mietet fl-ghoxrin (20) ta' April elfejn u disgha (2009) (certifikat tal-mewt – Dok H) f'Victoria Ghawdex u rregolat is-successjoni permezz ta' testment tal-wiehed u ghoxrin ta' Lulju elfejn

u tlieta (2003) fejn innominat bhala eredi universali kwantu ghal nofs (1/2) indiviz a favur ta' huha Victor Saliba u kwantu ghal nofs (1/2) indiviz lil Marija Assunta armla ta' John Azzopardi, Emily mart Godwin Portelli u Michelina mart John Mary Said u George ahwa Saliba wlied il-mejjet Victor Saliba u Josephine nee' Camilleri (Dok I).

7. Illi Victor Saliba miet intestat fid-disgha (9) ta' April elfejn u disgha (2009) (certifikat tal-mewt – Dok J) f'Victoria Ghawdex u wirtuh skont il-ligi kwantu ghal nofs (1/2) indiviz a favur tal-armla tieghu Josephine Saliba u kwantu ghal nofs (1/2) indiviz in solidum a favur l-erba' uliedu Maria Assunta armla ta' John Azzopardi, Emily mart Godwin Portelli u Michaelina mart John Mary Said u George ahwa Saliba.

8. Illi sussegwentement mietet intestata Josephine armla ta' Victor Saliba nhar it-tlieta (3) ta' Novembru elfejn u hdax (2011) (certifikat tal-mewt – Dok T) u wirtuha skont il-Ligi l-erba' uliedha Marija Assunta armla ta' John Azzopardi, Emily mart Godwin Portelli u Michaelina mart John Mary Said u George ahwa Saliba.

9. Illi sussegwentement Gorg u Angie Saliba permezz ta' att pubbliku datat hmistax (15) ta' Novembru elfejn u hdax (2011) fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani akkwistaw is-sehem appartenenti lill-wirt ta' Lewis Victor Felix Saliba u Joseph Saliba.

10. Illi sussegwentement George u Angie konjugi Saliba permezz ta' att datat hmistax (15) ta' Novembru elfejn u hdax (2011) fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani filwaqt illi ddikjaraw illi din l-art hija fil-pussess tal-konvenuta Maria Azzopardi flimkien maz-zewg uliedha ma ttrasferew l-ebda sehem lill-konvenuta Maria Azzopardi imma biss obbligaw rwiehhom illi jekk talvolta xi darba jirrizulta illi huma ghandhom sehem huma jiddikjaraw illi jersqu fuq att pubbliku ghal trasferiment favur Maria Azzopardi u uliedha (Dok W).

11. Illi sussegwentement Emily mart Godwin Portelli permezz ta' att datat tnejn (2) ta' Dicembru elfejn u hdax (2011) fl-atti tan-Nutar Paul George Pisani filwaqt illi ddikjarat illi din l-art hija fil-pussess tal-konvenuta Maria Azzopardi flimkien maz-zewg uliedha ma ttrasferew l-ebda sehem lill-konvenuta Maria Azzopardi imma biss obbligaw rwiehhom illi jekk talvolta xi darba jirrizulta illi hija

ghandha xi sehem hi ddikjarat illi tersaq fuq att pubbliku ghal trasferiment favur Maria Azzopardi u uliedha (Dok X).

12. Illi sussegwentement il-partijiet ahwa Saliba resqu fuq divizjoni tal-beni eccetto bicca art fi Triq Zaki, Zebbug, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka tlieta u erbghin metri kwadri (43m.k.) u tmiss mit-tramuntana mat-triq, lvant ma' beni ohra ta' Marija Assunta Azzopardi u punent ma' beni ta' Coronato Calleja (Dok Y).

13. Illi ghalhekk jifdal indiviz bejniethom din il-bicca art Triq Zaki, Zebbug, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka tlieta u erbghin metri kwadri (43m.k) u tmiss mit-tramuntana mat-triq, lvant ma' beni ohra ta' Marija Assunta Azzopardi u punent ma' beni ta' Coronato Calleja.

14. Illi ghalhekk l-attrici Michaelina sive Lina mart John Mary Said ghandha tlieta minn ghoxrin (3/20) ishma ndivizi.

15. Illi ghalhekk il-konvenuta Maria Assunta armla ta' John Azzopardi ghandha tlieta minn ghoxrin (3/20) ishma ndivizi.

16. Illi ghalhekk il-konvenuta Emily mart Godwin Portelli ghandha tlieta minn ghoxrin (3/20) ishma ndivizi.

17. Illi ghalhekk il-konvenut George Saliba ghandu tlieta minn ghoxrin (3/20) ishma ndivizi.

18. Illi l-konvenuti George u Angie konjugi Saliba ghandhom tnejn minn hamsa (2/5) ishma ndivizi bejniethom.

19. Illi minkejja diversi nterpellazzjonijiet l-konvenuti naqsu milli jaddivjenu ghad-divizjoni ta' l-istess proprjeta' u l-istess konvenuti baqghu inadempjenti.

Ghalhekk l-attrici talbet lil din il-Qorti:

i. Tiddikjara illi l-beni komuni bejn il-partijiet huma: Bicca art fi Triq Zaki, Zebbug, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka tlieta u erbghin metri kwadri (43m.k.) u tmiss mit-tramuntana mat-triq, lvant ma' beni ohra ta' l-istess dikjaranti u punent ma' beni ta' Coronato Calleja jew proprjetajiet ohra li jistghu jirrizultaw fil-kors tal-kawza;

ii. Tahtar perit nominandi sabiex jara jekk il-beni msemmija jistghux jigu kommodament divizibbli bejn il-kontendenti skont il-porzjonijiet li jmissu kull wiehed jew wahda skont il-ligi;

iii. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika, okkorrendo, l-att tal-qasma fil-gurnata, hin u lok li jigu stabbiliti fis-sentenza bil-hatra ta' kuraturi ghall-kontumaci;

iv. Illi jekk jirrizulta illi l-proprjeta' surriferita ma tistax tigi kommodament divizibbli tordna li l-istess proprjeta' tinbiegh b'licitazzjoni skont l-ishma li jkun hejja l-perit nominand u taht dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha opportuni.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti nkluz tal-ittri nterpellatorji spediti: fl-4 ta' Frar 2011; u fid-9 ta' Marzu 2011 u l-ittri ufficjali spediti fil-25 ta' Frar 2011; u fis-16 ta' Marzu 2011, u fl-24 ta' Mejju 2011 u 22 ta' Frar 2012 u bl-ingunzjoni tal-konvenuti ghas-subizzjoni li ghaliha minn issa ngunti.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuta Maria Assunta Azzopardi li eccepiet:

i. Illi fl-ewwel lok huwa sottomess li din il-kawza saret inutilment peress li ma ghad fadal l-ebda beni komuni ndivizi bejn il-kontendenti msemmija f'dan ir-rikors guramentat;

ii. Illi fil-fatt, l-esponenti u uliedha minuri li taghhom hija kuratrici, huma proprjetarji assoluti ta' l-art indikata mill-attrici Michaelina Said fid-Dokument A anness ma' dan ir-rikors guramentat,

indikata bhala proprjeta′ komuni bejn il-kontendenti. Din giet akkwistata minnha u l-mejjet zewgha permezz ta′ kuntratt maghmul fid-disgha u ghoxrin (29) ta′ Mejju ta′ l-elf disa′ mija u tnejn u tmenin (1982) fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin;

iii. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti tiddikjara li din l-art indikata f′Dokument A anness ma′ dan ir-rikors guramentat saret proprjeta′ taghha u ta′ uliedha fi kwalunkwe kaz bi trapass ta′ ghaxar (10) snin ai termini ta′ l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili;

iv. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost ukoll, l-esponenti tiddikjara li hi u zewgha lhom jipposjedu din l-art ghal iktar minn tletin sena u ghalhekk hija u uliedha huma proprjetarji ta′ l-istess art anke ai termini ta′ l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

v. Salvi eccezzjonijiet ohra ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

<u>**Kunsiderazzjonijiet**</u>

Permezz ta′ din il-kawza, l-attrici qeghdha titlob dikjarazzjoni minn din il-Qorti li bicca art fi Triq Zaki, Zebbug, Ghawdex bil-kejl ta′ cirka 43m.k. hija beni komuni bejn il-partijiet f′din il-kawza u talbet li f′kaz li jirrizulta li din mhux kommodament divizibbli tinbiegh b′licitazzjoni.

Il-konvenuti George u Angie Saliba u Emily Portelli ma pprezentawx risposta guramentata u ghaldaqstant huma fi stat ta' kontumacja. George Saliba u Emily Portelli (li huma hut l-attrici u l-konvenuta l-ohra) fix-xhieda taghhom iddikjaraw li huma m'ghandhom l-ebda pretensjoni fuq din l-art.

Il-konvenuta l-ohra M'Assunta Azzopardi min-naha taghha fit-tieni eccezzjoni sostniet li din l-art hija taghha flimkien ma' wliedha u dan billi l-istess art giet akkwistata minnha u mill-mejjet zewgha permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Mejju 1982 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin. Fit-tielet eccezzjoni taghha imbaghad minghajr pregudizzju eccepiet li l-art saret proprjeta' taghha u ta' wliedha bil-preskrizzjoni ta' 10 snin.

<u>L-Ewwel Zewgt Eccezzjonijiet</u>

Illi ghalhekk fl-ewwel lok irid jigi determinat jekk l-art mertu tal-vertenza odjerna nbieghetx permezz tal-kuntratt tas-sena 1982.

F'dan il-kuntratt tas-sena 1982, missier il-kontendenti ossia Victor Saliba u hutu Lewis, Joseph, Maria u Giuseppa bieghu lil M'Assunta u John Azzopardi *"id-dar li ghadha gebel u saqaf biss li tissemma John Mary dHouse, bla numru f'Ghajn Melel Street, bil-garage wkoll kif inhu llum gebel u saqaf biss, bla numru, f'Zaki Street, Zebbug, Ghawdex imissu flimkien peress illi huma kontigwi jinfdu ma' xulxin Tramuntana ma' Zaki Street, Lvant ma' Ghajn Melel Street u Nofsinhar ma' beni ta' Emily Saliba u Godwin Portelli, bl-arja kollha taghhom, 'tale quale' kif inhu llum u bid-drittijiet u l-pertinenzi taghhom kollha u skont il-pjanti annessi".*

Ma' dan il-kuntratt giet annessa pjanta[1]. Dwar din il-pjanta qamet kwistjoni. Dan ghaliex l-art in kwistjoni hija dik il-parti li fuq il-pjanta giet indikata bhala 'garage' u mhazza bil-lapes fuqha. Kieku din il-Qorti kellha tistrieh fuq din il-pjanta jirrizulta li l-art in kwistjoni ma nbieghetx permezz tal-kuntratt tal-1982.

Il-konvenuta fl-affidavit taghha[2] tixhed li hija marret tara l-original tal-pjanta fl-arkivji notarili. Hija osservat li kien hemm il-kelma 'garage' li kienet imnizzla bil-linka fuq l-art mertu tal-kawza li giet ingassata bil-lapes u l-kelma 'garage' inkitbet bil-lapes fuq parti ohra ta' l-istess pjanta. Tixhed li nnutat li kien hemm kulur ahmar (li mkien mhu imsemmi fil-kuntratt) li jiddelinja l-proprjeta' li kienu xtraw. Hija ssostni li sar thazziz fuq il-pjanta wara li l-kuntratt gie arkivjat. Hija ssostni li fejn hemm l-ingassar imkien ma hemm il-firem tal-partijiet jew tan-Nutar kif solitament isir.

Dwar din l-allegazzjoni l-konvenuta ressqet bhala xhud taghha lin-Nutar Dottor Paul Callus li huwa n-Nutar tal-Gvern[3] li gab mieghu l-original tal-kuntratt. Huwa xehed rigward pjanti li gew annessi mal-kuntratt din id-darba li sar fl-istess gurnata u fl-atti tal-istess Nutar bejn Victor Saliba u hutu u oht l-attrici u l-konvenuta ossija Emily u zewgha. Fis-site plan[4] l-art li kienet qeghdha tigi trasferita giet indikata bil-kulur ahmar. Fil-pjanta annessa ma' dak il-kuntratt[5] m'hemm l-ebda kuluri wzati fuq dik il-pjanta u hija ffirmata mill-partijiet bil-biro blu.

Rigward il-kuntratt bejn Victor Saliba u hutu u l-konvenuta M'Assunta u zewgha, fil-pjanta[6] intuza l-kulur ahmar kif ukoll hemm certu affarijiet

[1] A fol 88 tal-process
[2] A fol 72 tal-process
[3] Seduta tat-12 ta' Ottubru 2012
[4] A fol 95 tal-process
[5] A fol. 96 tal-process
[6] A fol. 88 tal-process

li huma highlighted bl-iswed. Hemm ukoll il-firem tal-partijiet u tan-Nutar li huma bil-biro blu. Il-biro blu ntuza mal-genb tal-pjanta biex juri l-firem kollha tal-partijiet u tan-Nutar li huma l-firem originali. Bil-biro sewda hemm il-kelma 'garage'. Bil-biro blu hemm indikata wkoll l-isem tat-triq u fuq in-naha tal-lemin nett tal-pjanta. Il-kelma 'garage' li hija miktuba bil-kulur iswed hemm thazziza bil-lapes fuqha. Imbaghad hemm il-kelma 'garage' miktuba f'parti ohra bil-lapes. Ix-xhud spjega li hemm ukoll kitba ta' xi hadd bil-lapes 'John Mary House' (AZ fuq il-pjanta). Fejn hemm il-kitba bil-lapes m'hemmx firem tan-Nutar jew tal-partijiet fuq il-pjanta. Biss pero' fuq il-pjanta hemm il-firem tal-komparenti kollha. In kontro-ezami xehdet li fejn hemm il-kelma 'garage' imhazzez bil-lapes fuq il-pjanta la hija ddelinjata bl-iswed u lanqas bl-ahmar, hemm linja ndikata bil-lapes izda mhix enfassizata.

Huwa spjega l-prassi li tigi segwita meta persuna tmur tara l-original, jew biex jigu ordnati kopji bhal dawn l-ahhar 10 snin l-arkivju huwa bic-CCTV ukoll. Meta persuna titlob volum partikolari lill-ufficjal u l-persuna tara l-volum fuq il-bankijiet. Dejjem ikun hemm xi hadd ghall-ghajnuna u biex ma jkunx hemm tbaghbis. Fuq il-bankijiet hemm il-lapsijiet. Kuluri ma jfornux imma jekk persuna tistqasi jkollha l-assistenza. Ikun hemm l-ufficjali wara l-counters li jkunu qed jaraw x'inhu jigri. Verifiki mill-ufficjali ma jsirux wara li l-individwu jkun lesta mill-volum.

Xehdet ukoll Dr Simone Grech[7], l-avukat tal-konvenuta M'Assunta Azzopardi, li spjegat li meta marret mal-klijenta taghha fl-arkivju notarili u talbu biex jaraw l-original tal-kuntratti *de quo* u qaghdu fuq mejda 'l boghod sew mill-Bank fejn kienu l-haddiema. Hija kienet qaltilhom li riedet tivverifika l-pjanti u kuluri li kien hemm fuq il-pjanta u dak il-hin l-ufficjali stess tawha kuluri tal-lapes homor biex tuzahom

[7] Seduta tas-16 ta' Jannar 2013

ghal fuq il-fotokopji li kellha. Hadd ma mar hdejhom biex jissorveljahom.

Illi dwar din l-allegazzjoni min-naha tal-konvenuta li l-pjanta giet modifikata, din il-Qorti ssib li mill-provi prodotti l-istess allegazzjoni ma tirrizultax. Jirrizulta li l-pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgh li sar bejn Victor Saliba u hutu ma' Emily Saliba u dak li kien se jkun zewgha Godwin Portelli hija l-istess pjanta li ntuzat ghall-kuntratt ta' bejgh bejn l-istess vendituri u l-konvenuta u dak li kien se jkun zewgha. Kwindi jsegwi li necessarjament fi pjanta minnhom ried ikun hemm delineazzjoni u mmarkat liema kienet il-proprjeta' li kienet qeghdha tinbiegh. Il-fatt li l-kelma 'garage' thazzet bil-lapes u nkitbet f'parti ohra ghalkemm forsi tista' taghti lok ghal xi suspetti u dan billi m'hemmx firem tan-Nutar u partijiet mhix konklussiva u dan billi sfortunatament gieli gara li l-affarijiet ma jsirux korrettement. Filwaqt li dan jista' jaghti lok ghal certu konsegwenzi ma jfissirx li jkun sar tbaghbis. Inoltre' l-fatt li meta l-konvenuta u l-avukat taghha meta marru ma kienux sorveljati w inghataw lapes ta' kulur ahmar lanqas ma jfisser li kien hemm tbaghbis. Filwaqt li dejjem huwa rakkomandabbli li ufficjali pubblici jissorveljaw personalment x'ikun qed jigri ma jridx jintesa li l-arkivju notarili huwa moghni bis-sistema tac-CCTV. Ukoll in kontro-ezami l-istess konvenuta ddikjarat li hija ndunat b'din il-kwistjoni li l-pjanta ntmesset madwar tmien snin qabel. Tghid li anki n-Nutar Gambin qalilha li giet imbaghbsa. Madankollu nonostante t-trapass tas-snin il-konvenuta qatt m'ghamlet xejn biex tirrattifika s-sitwazzjoni u dan ikompli jikkonvinci lil din il-Qorti li tali allegazzjoni mhux sostnuta.

Ma jistax ukoll ma jigix rilevat li l-istess attrici xehdet fl-affidavit taghha li ghalkemm fil-kuntratt hemm referenza ghal garaxx gebel u saqaf din l-art qatt ma giet zviluppata. Dan sar hekk billi fi kliemha stess *"Pero', kif taf tajjeb ohti, gie mnizzel fil-kuntratt li jien u zewgi konna akkwistajna dar u garaxx gebel u saqaf, peress li dak iz-zmien kienu jaghtu dak il-parir li jinkiteb hekk, minhabba l-valur tal-proprjeta' u per konsegwenza r-rata ta' taxxa li*

kienet tithallas. Kienet tithallas ferm inqas taxxa jekk dak li kien qed jinbiegh jigi dikjarat li huwa mibni, peress li l-valur ta' proprjeta' ta' bini kien ikun anqas mill-valur tal-proprjeta' ta' art fabrikabbli li ghadha mhux mibnija".

Minn din ix-xhieda huwa evidenti li, *dato ma non concesso,* l-art mertu tal-vertenza odjerna kienet qeghdha tinbiegh bil-kuntratt irrizulta li dak li kien qieghed isir kien skorrett billi ma kienx minnu li l-kumpraturi kienu qeghdin jixtru gebel u saqaf izda gie dikjarat hekk biex jevitaw li jhallsu aktar taxxa. Billi l-evazjoni fiskali hija kwistjoni ta' ordni pubbliku sollevabbli *ex officio* din il-Qorti anki in vista ta' dak sostnut fil-gurisprudenza nostrali ma tistax tirrendi ezegwibbli obbligazzjoni li tkun sehhet biex issehh evazjoni ta' erarju pubbliku.

Oltre' dan, anki mill-provi prodotti jirrizulta li l-art mertu tal-vertenza odjerna ma gietx trasferita. Il-konvenuta Emily Portelli (oht l-attrici u l-konvenuta M'Assunta Azzopardi) iffirmat att pubbliku fejn gie spjegat li l-art ilha fil-pussess tal-konvenuta M'Assunta Azzopardi u zewgha sa minn mindu akkwistaw l-art li fuqha bnew id-dar matrimonjali. Hija ddikjarat li m'ghandha l-ebda pretensjoni fil-konfront ta' l-art u taqbel li l-art hija proprjeta' esklussiva t'ohtha w uliedha. F'kaz li jigi dikjarat li l-art hija proprjeta' komuni minn wirt ta' familjari taghhom iddikjarat li obbligat ruhha li tersaq ghal kwalunkwe att pubbliku sabiex jiddikjaraw li ma jkollhomx x'jaqsmu ma' tali art u din tigi rinunzjata u/jew assenjata lil M'Assunta Azzopardi u lil uliedha. Att pubbliku identiku sar bejn il-konvenuta M'Assunta Azzopardi u huha George u martu.

Meta Emily Portelli xehdet[8] tghid li hija ma riditx taqla' inkwiet u cediet. Xehdet li qatt ma rat dokumenti li jippruvaw li l-art hija tal-konvenuta M'Assunta Azzopardi. Oltre' dan tiftakar li missierha kien dawwar din l-art b'hajt u kien jidhol fiha u jkabbar prodott fiha bhal hass, tadam,

[8] Seduta tad-19 ta' Gunju 2013

gdur u tiftakru jghid li din il-bicca art kienet se tkun ta' huha George. George Saliba[9], min-naha tieghu, xehed li *"meta kien baqa' l-genituri ghadhom hajjin kellna daqsxejn ta' problema morna biex niktbu ghand in-Nutar Pisani, qalli biex tkun tieghek trid tiffirmalek Maria Azzopardi. Inqalet daqsxejn ta' problema bejn l-ahwa u mbaghad qalulna, l-genituri li bejn l-ahwa mela ara inti hu bicca 38, Skapuccina, aghti xi haga tal-flus lil ohtok Emily u l-ohra tiehu l-bicca raba' li hemm thokk mal-post biex parole ma jinqalax. Fil-fatt dak iz-zmien kien hem ir-ragel ta' ohti Ganni ma tantx kien jiflah u baqa' kollox hekk"*. Huwa ghalhekk ceda l-art lil ohtu ghax dak kienet ix-xewqa tal-genituri taghhom.

Jirrizulta wkoll li meta mietet Giuseppa Saliba (wahda mill-vendituri fuq il-kuntratt ta' bejgh tal-1982 li permezz tieghu M'Assunta Saliba u John Azzopardi akkwistaw) il-werrieta universali taghha, ohtha l-ohra Maria Saliba (ukoll venditrici fuq l-appena imsemmi att ta' bejgh) iddikjarat fil-15 ta' Lulju 1999 fid-dikjarazzjoni causa mortis li ohtha kienet, fost diversi ohrajn, proprjetarja ta' kwint indiviz ta' bicca art fi Triq Zaki, Zebbug, Ghawdex tal-kejl ta' cirka 43m.k. Meta imbaghad l-istess Maria Saliba mietet, il-werrieta taghha nkluz il-konvenuta M'Assunta Azzopardi fit-8 ta' Ottubru 2009 fid-dikjarazzjoni causa mortis iddikjaraw li d-decujus kienet proprjetarja ta' zewg-kwinti ndivizi ta' l-art mertu tal-vertenza odjerna. Huwa minnu li dikjarazzjoni causa mortis mhix prova ta' titolu izda certament hija ndikazzjoni li f'dan il-kaz ma tistax tigi njorata.

Illi tenut kont tas-suespost, din il-Qorti tikkonkludi li l-art mertu tal-vertenza odjerna ma gietx trasferita bil-kuntratt tal-1982 u ghaldaqstant l-ewwel zewg eccezzjonijiet qeghdin jigu michuda.

<u>Preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2140 tal-Kap. 16</u>

[9] Seduta tad-19 ta' Gunju 2013

Illi fit-tielet eccezzjoni taghha, il-konvenuta M'Assunta Azzopardi tinvoka l-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

L-artikolu 2140 tal-Kap 16 jistipula s-segwenti:

"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga mmobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skont il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

Illi kif inghad fis-sentenza **Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et**[10] huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin[11]. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi[12].

[10] PA RCP deciza fis-27 ta' Jannar 2011
[11] Artikolu 2140 tal-Kodici Civili
[12] Artikolu 2107 tal-Kodici Civili

Fis-sentenza **Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier**[13] intqal:

"*Che come e' notorio si puo' acquistare la propieta' con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta' prescrive un immobile in dieci anni. E' anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, 'del corpus' cioe' e dell' 'animus', e come il 'corpus' deve essere accompagnato dall' 'animus' cosi' l''animus' dall' 'corpus' che e' importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo' per solo atto della sua volonta' dar vita ad un possesso di diversa natura*".

Dwar l-element tal-bona fidi ssir referenza ghal dak li ntqal fil-kawza fl-ismijiet **Ester Degabriele *et* vs Joseph Rocco**[14] li *"Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…"*

Fis-sentenza ta' fl-ismijiet **Borg vs Zammit**[15] gie ritenut li *"il-buona fede tirrapprezenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: 'cum crediderit cum dominum esse'. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi."*

Fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri** gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li:

---

[13] Appell Civili Superjuri deciz fit-8 ta' Novembru 1922, Vol. XXV.I.257

[14] Appell Civili deciz fis-26 ta' Frar 1965, Vol XLIX.I.238

[15] Appell Civili deciz fit-28 ta' Marzu 1955, Vol. XXXIX-I-139

"(I) huwa possessur ta' bona fide min, ghall-motiv verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];

(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata minn min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

(III) …li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni…

(IV) …l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta' l-istess artikolu…"

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: "Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha."[16]

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b'mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16.

---

[16] **Maurice Portelli noe vs Mary Abela et,** Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta' Frar, 2012

Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta′ l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza fl-ismijiet **Gauci vs Cassar et**[17] intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b′mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b′tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista′ jirrezisti t-talba ta′ min jallega li hu mhux proprjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali[18].

Illi gie stabbilit li l-bejgh ta′ l-art mertu tal-vertenza odjerna ma kienx inkluz fil-kuntratt ta′ bejgh ta′ l-1982. Oltre′ dan anki mill-provi surriferiti u dawk prodotti rrizulta li biex wiehed jaccedi ghal din il-bicca art li tmiss mad-dar matrimonjali tal-konvenuta M′Assunta Azzopardi jaccedi ghaliha minn bieb separat li jigi fi Triq Zaki, Zebbug u li missier il-kontendenti kien dawwar b′hajt u kien juzaha biex ikabbar il-prodotti fiha. Oltre′ dan irrizulta wkoll li wara li sar il-kuntratt tal-1982 kien hemm diskors mill-genituri tal-kontendenti li din il-bicca art kienet intiza ghal George imbaghad inqala′ xi dizgwid u dan inghata bicca ohra. Issemma′ li saru jafu li biex tigi moghtija lil George kienu mehtiega l-firem ta′ M′Assunta Azzopardi u zewgha. Ma harigx car x′kien ezatt id-diskors pero′ huwa zgur li din il-bicca art ma kinitx mibjugha mal-kumplament ta′ l-art mibjugha fl-1982 ghaliex kieku lanqas biss kien ikun hemm diskussjoni dwarha.

Ghaldaqstant tali eccezzjoni ma tistax tirnexxi ghaliex l-elementi rikjesti biex tirnexxi mhumiex sodisfatti.

---

[17] Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta' Jannar 1961, Vol XLV.II.533

[18] **Maurice Portelli noe vs Mary Abela et,** Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta' Frar, 2012

Trattati dawn l-eccezzjonijiet, il-konvenuta M'Assunta Azzopardi fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha ssostni li hemm difett fil-forma tar-rikors promotur li tolqot l-istess sustanza ta' l-azzjoni in vista li ssostni permezz tal-kawza odjerna l-attrici qeghdha thallat l-*actio familiae erciscundae* ma' l-*actio comuni dividundo* u li qeghdha tintalab divizjoni ta' wirtijiet li huma separati u distinti minn xulxin.

Din il-Qorti izda ma tistax tiehu konjizzjoni ta' tali sottomissjonijiet li in verita' huma eccezzjoni gdida li se mai kellha tigi sollevata fir-risposta guramentata formalment.

Illi dwar il-mertu tal-kawza jinghad li mkien ma gie kontestat li l-art inkwistjoni gejja mill-wirt tal-familja u dan jinsab ippruvat mid-dokumenti u mix-xhieda prodotti. L-istess art tissemma' fid-diversi dikjarazzjonijiet causa mortis li saru matul iz-zmien tal-familjari tal-kontendenti w oltre' dan anki fil-kuntratt ta' divizjoni ffirmat mill-partijiet kollha f'din il-kawza anki jekk il-posizzjoni ta' M'Assunta Azzopardi u Michelina Said thalliet impregudikata bejniethom. Il-kwoti ndikati fir-rikors promotur jirrizultaw ukoll li huma korretti.

Illi imbaghad fis-seduta tas-6 ta' Mejju 2014 gie vverbalizzat li kien hemm qbil[19] li l-art mhux kommodament divizibbli u li l-valur taghha huwa fl-ammont ta' €27,000.

<u>Preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2143 tal-Kap. 16</u>

[19] Min-naha tal-konvenuta M'Assunta Azzopardi din id-dikjarazzjoni saret minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet taghha.

Illi permezz ta' nota prezentata fl-1 ta' Awwissu 2014, il-konvenuta M'Assunta Azzopardi rtirat ir-raba' eccezzjoni taghha li abbazi taghha kienet qeghdha tinvoka l-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili u ghaldaqstant din il-Qorti tastjeni milli tiehu konjizzjoni aktar ta' l-istess eccezzjoni.

Decide

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi, filwaqt li tichad it-tielet eccezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tar-raba' eccezzjoni stante li din giet irtirata, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha ta' M'Assunta Azzopardi u fil-kontumacja tal-konvenuti l-ohra, tiddisponi mit-talbiet attrici bil-mod kif gej:

(i) Tilqa' l-ewwel talba attrici u ghalhekk tiddikjara illi l-beni komuni bejn il-partijiet huma: Bicca art fi Triq Zaki, Zebbug, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka tlieta u erbghin metri kwadri (43m.k.) u tmiss mit-tramuntana mat-triq, lvant ma' beni ohra ta' l-istess dikjaranti u punent ma' beni ta' Coronato Calleja jew proprjetajiet ohra li jistghu jirrizultaw fil-kors tal-kawza;

(ii) Tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba attrici billi gie verbalizzat li l-art mhix kommodament divizibbli u ghalhekk m'hemmx il-htiega li jigi nominat Perit Tekniku;

(iii) Tichad it-tielet eccezzjoni;

(iv) Tordna li l-istess proprjeta' tinbiegh b'licitazzjoni skont l-ishma ndikati fir-rikors promotur u tali proprjeta' ghandha tinbiegh taht l-awtorita' ta' din il-Qorti wara li jsir l-appozitu rikors.

Bl-ispejjez tal-kawza kontra l-konvenuta M'Assunta Azzopardi inkluz tal-ittri interpellatorji spediti. L-ispejjez tal-bejgh b'licitazzjoni ghandhom ikunu a karigu tal-partijiet kollha skont l-ishma rispettivi taghhom fl-istess proprjeta'.

< Sentenza Finali >

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