2 ta' Marzu, 1990

Imħallef: –

Onor. Prof. Giuseppe Mifsud Bonnici LL.D.

John Baptist Borg

versus

Carmelo Attard

Proprjetà – Titolu ta' Proprjetà – Azzjoni Reivindicatoria – Azzjoni Possessoria – Azzjoni Petitoria

Kawża dwar proprjetà ta' front garden bejn żewġ fondi. L-Attur ipprova t-titolu tiegħu ta' proprjetà. Ġiet miċħuda l-eċċezzjoni tal-konvenut illi kawża ta' spoll timporta l-annullament jew effett deċiżiv fuq kwalsiasi dritt ta' proprjetà.

Il-Qorti laqgħet it-talba attriċi, iddikjarat illi l-front graden mertu tal-kawża jappartjeni fi proprjetà lill-attur u kkundannat lill-konvenut li jirrintegra lill-attur fil-pussess tal-front garden.

Il-Qorti: – Ikkunsidrat:

Iċ-ċitazzjoni ta' l-attur taqra hekk:

Peress li l-attur, b'att tan-Nutar Dottor Herbert Cassar, tat-8 ta' Marzu, 1982, akkwista mingħand Joseph Schembri, il-fond bla numru u bla isem li qiegħed f'College Street, Mosta, kantuniera ma' Triq ġdida bla isem li tisbokka fuq E.B. Vella Street, sovrapost għal erba' *garages*, flimkien mal-*'front garden'* li jiġi quddiem l-istess fond;

Peress illi l-konvenut b'att tat-12 ta' Marzu 1981, fl-atti tan-Nuttar Dottor Angelo Vella, xtara il-*garages* sottoposti għall-fond ta' l-attur, qiegħed jokkupa abusivament 'il fuq imsemmi *'front garden'*, bi pretensjoni li dan il-*'front garden'* huwa tiegħu, u b'dan artbitrarjament qed jimpedixxi l-attur milli jgawdi l-proprjetà tiegħu;

Jgħid il-konvenut, in vista tal-premess, għaliex ma għandux jiġi minn dina l-Qorti (1) dikjarat u deċiż illi l-imsemmi *'front garden'* quddiem il-fond bla numru u bla isem li qiegħed

f'College Street, Mosta, kantuniera ma' triq ġdida bla isem li tisbokka fuq E.B. Vella Street, sovrapost għal erba' *garages*, tappartjeni u hi proprjetà ta' l-attur; u (2) tordna lill-konvenut sabiex jintegra lill-attur fil-pussess tal-fuq imsemmi *'front garden'* u dana fi *żmien qasir u perentorju li tipprefiġġilu dina l-Qorti*;

Bl-ispejjeż kontra l-konvenut li jibqa' minn issa mħarrek għas-subizzjoni;

Il-konvenut eċċepixxa illi l-attur irrinunzja għall-azzjoni li qed jagħmel illum fuq il-kuntratt ta' akkwist tat-8 ta' Marzu 1982, huwa ntrabat li joqgħod għad-deċiżjoni tal-Qorti f'kawża li dak iż-żmien kienet pendenti u li sussegwentement ġiet deċiża fid-9 ta' Mejju 1988 fl-ismijiet Carmelo Attard vs Joseph Schembri *et* liema sentenza, għalhekk, ikkrejat stat ta' *res judicata* fil-konfront ta' l-attur; u fil-mertu – illi l-*front garden* in kwistjoni huwa proprjetà esklusiva ta' l-eċċepjent li kien xtara l-fond flimkien mal-*front garden* b'att tan-nutar Dottor Angelo Vella tat-22 ta' Marzu 1981;

Investita l-ewwel eċċezzjoni – din hija bbażata fuq dak li hemm fil-kuntratt tat-8 ta' Marzu 1982 dokument B – li permezz tiegħu – l-attur u Antonia Borg – illum martu – xtraw mingħand Joseph Scehmbri u Maria Lourdes Bonanno – illum mart l-istess Schembri – d-dar tal-kantuniera ta' Triq il-Kulleġġ, Mosta, u triq li kienet għadha bla isem li tiżbokka fi Triq E.B. Vella u ċjoè:

''Il-partijiet kollha jiddikjaraw illi jafu li hemm kawża l-Qorti rigward il-*front garden* u l-komparenti qegħdin jaċċettaw li joqogħdu għad-deċiżjoni tal-Qorti **mingħajr ma jkollhom l-**

ebda dritt jew pretensjoni kontra l-vendituri, u fl-istess ħin il-vendituri qegħdin iċedu favur il-kompraturi kwalunkwe dritt li huma jistgħu *jkollhom* fl-imsemmija kawża'';

Huwa ċar li dak li l-kompraturi – l-attur u martu – kienu qed jirrinunzjaw għalih kien li huma – tkun xi tkun id-deċiżjoni – ma jivvantaw ebda dritt kontra Schembri u Bonanno – il-vendituri, u dawn qegħdin kontemporanjament iċedulhom kull dritt li jista' jkollhom fl-istess kawża;

Kif minn dan il-kliem wieħed jista' jiddeduċi li l-attur kien qed jirrinunzja għal kwalunkwe dritt li jista' jkollu kontra l-konvenut Carmelo Attard – huwa impossibli għall-Qorti li tifhmu. Apparti kull diffikultà li jsemmi l-artikolu 1000 Kap. 16, fuq dak li kien attwalment obbligazzjoni kkontrattata favur ħaddieħor, hawnhekk kif jista' jiġi kkontemplat li għandu jibbenefika Carmelo Attard? Huwa naturali li tirritjeni li kif jgħid fl-eċċezzjoni Carmelo Attard, li s-sentenza tad-9 ta' Mejju 1988 fl-ismijiet Attard vs Schembri *et* – ta' din il-Qorti – tikkostitwixxi *res judicata* fil-konfront ta' l-attur. Imma dan għaliex kien huwa stess parti fil-kawża u mhux minħabba dak li kiteb fil-kuntratt;

L-aħħar riflessjoni fuq din l-eċċezzjoni hija li jekk dik il-kawża ta' spoll ma setgħet qatt timporta l-annullament ta' kwalsiasi dritt ta' proprjetà li seta' kellhom Schembri u Bonanno – l-awturi ta' l-attur – *multo magis* – din il-kawża u s-sentenza tagħha – kif inhu risaput – m'għandha ebda effett deċiżiv fuq il-vertenza preżenti li tirrigwarda d-dritt ta' proprjetà u hija azzjoni li tirrivendika dik il-proprjetà;

Fil-mertu tal-kwistjoni, il-konsiderazzjonijiet li jikkorru huma dawn:

1. B'Kuntratt – dokument X – **tas-6 ta' Awissu 1980,** l-awturi ta' l-attur – akkwista l-fond imsemmi li huwa deskritt bħala:

"…..sovrapost għal erba' *garages* in parti proprjetà tal-venditur **flimkien mal-"*front garden* li jiġi quddiem l-istess fond**….";

Dan it-titolu kuntrattwali huwa t-titolu ta' l-attur, inkwantu huwa akkwistah bis-saħħa tal-kuntratt suċċessiv, ċjoè dak **tat-8 ta' Marzu 1982** – dokument B, fejn id-deskrizzjoni ġiet sostanzjalment ripetuta f'din il-verżjoni:

"…..sovrapost għal ħames *garages* flimkien mal-*front garden* li jiġi quddiem l-istess fond….";

Dan il-kliem tal-kuntratti ma jiġġustifikax, l-ambigwità fis-sens tagħhom, li l-konvenut qed jippretendi, meta jgħid:

"Flimkien (ċjoè l-kelma użata fil-kuntratti) tgħaqqad il-*garages* mal-*front garden* u mhux il-*front garden* mal-fond";

Dan huwa argument inaċċettabli. Il-kelma operattiva fil-frażijiet ikkwotati hija l-kelma "**sovrappost**". Il-frażi tiddikjara illi l-fond mibjugħ huwa sovrappost għall-*garages* u l-pretensjoni li huwa **ukoll sovrappost għall-*front garden*"** (għaliex dan huwa mgħaqudin flimkien" mal-*garages*) hija loġikament inammissibbli;

Il-forza ġuridika ta' titolu ta' l-*attur* hija determinanti;

2. Il-Qorti lanqas ma fehmet, pretensjoni oħra *tal-konvenut* – fin-nota tiegħu ċjoè illi "it-titolu" tiegħu huwa anteċedenti għal dak ta' l-attur. U dan għaliex apparti illi x'inhu sewwa t-"titolu" li jippretendi l-konvenut, it-titolu ta' l-attur jirrisali għad-data tal-kuntratt ta' l-awturi tiegħu dak tas-6 **ta' Awissu 1980** – skond il-prinċipji magħrufa tad-dritt; mentri kwalunkwe "titolu" tal-*konvenut* żgur li ma jistax ikun antededenti għad-data tal-kuntratt tiegħu ta' akkwist tal-*garage* – **12 ta' Marzu 1981** – dokument A;

3. Joseph Schembri li kien akkwista l-fondi fis-6 ta' Awissu 1980, jgħid:

Meta jiena xtrajt il-post insistejt ma' min biegħhuli li jiena ridt *"front garden"* ukoll bħala parti mill-proprjetà u insistejt ukoll man-nutar li dan ikun hekk. In-nutar tani l-parir biex nagħmel ċint ħalli nuri l-parti tal-*front garden* li għandi jien, u hekk għamilt";

Din ix-xiehda għandha l-importanza tagħha u hija verosimili. Tindika atteġġjament **qabel** il-kuntratt ta' l-1980;

4. Il-konvenut xehed hekk:

"Jiena meta, fuq ċertu diskors li qalli Grech, ċjoè li ried jara dik il-biċċa art ma' minn tmur, u kien hemm dan id-dubju, tellajt lill-avukat Dottor Emanuel Bonnici biex jara b'għajnejh. Dak iż-żmien ma kien hemm xejn – la ċint u lanqas fetħa. Dan għamiltu wara li kont għamilt il-kuntratt";

Din ix-xiehda ukoll għandha l-piż tagħha u hija daqstant ieħor verosimili. Turi atteġġjament **wara** il-*kuntratt* ta' l-1981;

Iż-żewġ atteġġjamenti jikkontrastaw – ċertezza da parti ta' Schembri, dubju da parti ta' Attard;

5. Fiż-żmien ta' l-ewwel kuntratti l-art ta' quddiem il-fond kienet *mgħottija* bil-laqx. Dan il-laqx kien *iżomm* l-*umdità mal-ħajt* tal-*garage* tal-**konvenut** u dan allura, talab lil Schembri biex ineħħilu l-laqx biex jevita l-umdità. Dan ġara '*a tempo vergine*' u dan l-episodju juri x'kien jaħseb Attard f'dak iż-żmien rigward id-drittijiet u r-responsabbiltajiet ta' dik il-biċċa art fejn kien hemm il-laqx;

6. L-aħħar konsiderazzjoni tirrigwarda l-estensjoni tal-"*front garden*". Kif intenda d-dritt tiegħu Schembri u kif huwa "*del resto*" naturali, il-"*front garden*" qiegħed fuq in-naħa **ta' quddiem** tal-fond matulu kollu ċjoè ma jestendix għal dik il-parti ta' l-*area* li tiġi mbagħad fuq in-**naħa** tal-fond u mhux **quddiemu.** Għal aħjar preċiżjoni l-Qorti qed timmarka bl-aħmar il-linja ta' diviżjoni ta' l-area (A) li tappartieni lill-attur quddiem il-fond tiegħu u l-area (B) li tappartieni lill-konvenut quddiem il-*garage* tiegħu – dokument Ċ;

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti tiddikjara li l-*front garden* immarkat bl-ittra A bl-aħmar fuq il-pjanta – dokument Ċ sal-linja delineata bl-aħmar – quddiem il-fond bla isem u bla numru li qiegħed fi Triq il-Kulleġġ, Mosta, kantuniera ma' triq ġdida bla isem li tiżbokka fuq Triq E.B. Vella, hija proprjetà ta' l-

attur u għalhekk tordna lill-konvenut biex jirrintegra lill-attur fil-pussess ta' l-istess "*front garden*" fi żmien ġimgħatejn mil-lum;

Spejjeż a karigu tal-konvenut.