7 ta' Ottubru, 1997

Imhallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A. (Hons.), LL.D. President
Onor. Joseph A. Filletti B.A., LL.D., A.R. (Hist.) S.
Onor. Albert Manchè LL.D.

Michael Debono

versus

Gian Mari Debono

Enfitewsi - Titolu - Tolleranza - Ko-eredi - Artikoli 838, 845, 1503 tal-Kodiċi Ċivili - Preskrizzjoni Deċennali f'Każ ta' *Petitio Ereditatis*

L-attur aġixxa għal dikjarazzjoni li huwa l-uniku ċenswalist ta' għalqa u talab lill-Qorti sabiex tordna lill-konvenut jiżgombra fi żmien qasir u perentorju.

Il-Qorti ta' l-Appell ikkonfermat is-sentenza ta' l-Ewwel Qorti li sabet li l-attur ma kienx ipprova t-titolu tiegħu.

Il-Qorti:-

B'ċitazzjoni ppreżentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili l-esponent wara li ppremetta illi hu jipposjedi waħdu b'titolu ta' ċens għalqa bir-razzett fl-inħawi magħruf bħala "Ta' *Ras il-Wied*" *fil-limiti taż-Żejtun liema ċens joriġina minn* kuntratt tat-3 ta' Awissu, 1908 fl-atti tan-Nutar Lorenzo Cassar (Dok. A) bejn sid l-għalqa Giuseppe Musci u Michele Debono, in-nannu ta' l-attur u illi l-attur ilu fil-fatt iħallas waħdu ċ-ċens sa mis-sena 1956 (Dok. B) u illi fis-sena 1988, l-attur ippermetta lill-konvenut ħuh sabiex fuq mera tolleranza jibda jaħdem l-imsemmija għalqa u għaddielu ukoll fil-pussess tiegħu l-għorfa tar-razzett u illi sussegwentement inqala' disgwid bejn il-kontendenti u l-attur talab lill-konvenut biex jiżgombra mill-istess għalqa u għrofa iżda dan irrifjuta, u illi l-attur kellu jipproċedi b'kawża quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Malta) (Avviż nru. 1181/89MM) sabiex jottjeni l-iżgumbrament tal-konvenut minn *inter alia* l-għalqa u l-għorfa però hemm l-istess konvenut eċċepixxa li hu kellu titolu ta' ko-utilista u kwindi dik il-Qorti ġiet inkompetenti *ratione materiae* li tiddeċidi l-kwistjoni, talab li din il-Qorti;

Tiddikjara li l-attur huwa l-uniku ċenswalista ta' l-għalqa

bir-razzett fuq imsemmija;

Konsegwentement tornda lill-konvenut sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgumbra mill-imsemmija għalqa u għorfa tar-razzeett;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali ddatata 13 ta' Frar, 1991 kontra l-konvenut li huwa nġunt għas-subizzjoni;

Illi l-konvenut eċċepixxa:

Illi t-talbiet attriċi huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress illi l-pussess ta' l-art in kwistjoni da parti ta' l-attur qatt ma kien univoku;

Illu hu qiegħed jokkupa l-art in kwistjoni bl-istess titolu ta' l-attur u mhux kif allegat b'mera tolleranza;

B'sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Ottubru, 1995 dik il-Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u ċaħdet it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tiegħu;

L-attur ħass ruħu aggravat minn din is-sentenza u minnha għalhekk qed jinterponi appell quddiem din il-Qortii;

Illi l-aggravju tiegħu jirrigwarda l-meritu kollu tal-kawża;

L-attur jilmenta mill-argumentazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha fejn injorat għal kollox sia l-preskrizzjoni akkwisittiva in ġenerali u sia dik partikolari għall-ereditajiet li fuqhom hu bbażat it-titolu ta' l-attur ta' ċenswalist assolut;

Mill-provi prodotti joħorġu s-segwenti fatti inkomfutibbli;

Iċ-ċenswalist oriġinali kien Mikiel Debono li jiġu n-nannu tal-kontendenti;

Wara li miet dan Mikiel Debono (fis-sena 1919) intestat, għalkemm ħadd ma talab il-qasma ta' l-eredità, wieħed minn uliedu u eredi tiegħu, ċjoè Salvatore Debono spussessa lill-eredi l-oħra mill-għalqa meritu tal-kawża odjerna billi beda jaħdimha u jħallas iċ-ċens tagħha sakemm miet fis-sena 1955;

Appena dan Salvatore Debono miet (ġuvni u bla testment, iċ-ċens ta' l-għalqa beda jitħallas mill-attur, anke wara li fis-sena 1964 miet missier il-kontendenti Grezzju Debono. F'dan iż-żmien ukoll, apparti l-ħlas taċ-ċens, l-għalqa inoltre ġiet fil-pussess esklussiv ta' l-attur, wara li kienet għamlet xi snin, waqt il-ħajja ta' Salvatore Debono, tinħadem minn missier l-attur u l-konvenut;

Bħala konsegwenza tal-fatti fuq esposti, l-prinċipji legali dwar it-titolu vvantat mill-esponent huma s-segwenti:

Wara l-mewt tan-nannu tal-kontendenti (Mikiel Debono) bil-fatt li Salvatore Debono ħa l-għalqa f'idejh u beda jħallas iċ-ċens tagħha hu waħdu, hu b'hekk spussessa lill-eredi l-oħra mill-wirt skond l-artikolu 838 tal-Kodiċi Ċivili. Ma jirriżulta minn imkien li l-eredi l-oħra ikkontestaw dan il-fatt u kwindi Salvatore Debono ippreskriva ċ-ċens ta' l-għalqa favur tiegħu bl-għeluq ta' l-għaxar snin a tenur ta' l-artikolu 845 (1) tal-Kodiċi Ċivili;

Sussidjarjament u bla preġudizzju għas-suespost, anke kieku din is-sottomissjoni kellha tiġi skartata, bil-fatt li l-istess Salvatore Debono baqa' jħallas iċ-ċens waħdu mis-sena 1919

(meta miet missieru Mikiel Debono) sas-sena 1955 (meta miet hu) kien jintitolah jippreskrivi xorta waħda bl-għeluq tat-tletin (30) sena skond l-artikolu 2143 ta' l-istess Kodiċi;

Il-posizzjoni ta' l-attur wara l-mewt ta' Salvatore Debono hija simili għal dik ta' l-awtur tiegħu u ċjoè:

Bil-fatt li l-attur beda jħallas iċ-ċens waħdu u fuq ismu biss (kif jirriżulta mill-irċevuti esebiti) mis-sena 1956 'il quddiem jintitolah jinvoka l-artikolu preċitat (2143) tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, u kif jiddisponi l-istess artikolu ma tista' ssir "ebda opposizzjoni ... minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi". F'dan il-kuntest, kwindi, l-attur żgur ippreskriva fis-sena 1985 u ma nġabet ebda prova li, għajr il-kawża odjerna, (li nbdiet fis-sena 1991 u mhijiex kawża kontra l-attur iżda kawża proposta minnu stess) qatt saru xi proċeduri mill-eredi jew xi ħaddieħor li bih ġie interrott il-perijodu preskrittiv;

Apparti però t-titolu ta' l-attur derivanti minn dan appena sottomess, l-attur ukoll fi kwalsiasi każ ippreskriva favur tiegħu ħafna qabel is-sena 1985. Infatti jirriżulta ukoll mill-provi li missier l-attur Grezzju Debono miet fis-sena 1964 f'liema perijodu l-attur kien ġà fil-pussess esklussiv ta' l-għalqa u jħallas waħdu ċ-ċens tagħha. Konsegwentement bis-saħħa ta' l-artikoli 838 u 845 (1) ġà preċitati fil-każ ta' Salvatore Debono, l-attur, bħala wieħed mill-eredi ta' missieru Grezzju (li kien ukoll werriet ta' Salvatore Debono), ippreskriva favur tiegħu bl-għeluq ta' l-għaxar (10) snin u kwindi fis-sena 1974;

Illi f'dan id-dawl għalhekk l-argument ta' l-Ewwel Qorti dwar in-nuqqas ta' titolu esklussiv peress li qatt ma saret diviżjoni ta' l-eredità ta' Michele Debono u li l-ħlas taċ-ċens ma jagħti qatt xi dritt ta' proprjetà a skapitu tal-ko-utilisti l-oħra

huwa inkorrett;

Ghaldaqstant l-attur appellant talab li din il-Qorti joghġobha tirrevoka ghal kollox is-sentenza appellata billi tilqa' t-talbet attriċi u konsegwentement tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat;

L-appellat wieġeb biss, illi s-sentenza appellata hija wahda ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż kontra l-attur appellanti;

Wara li rat l-atti kollha tal-kawża u semghet it-trattazzjoni *ta' dan l-appell, il-Qorti issa sejra tghaddi ghad-deliberazzjoni u* deċiżjoni taghha;

Il-fatti kif esposti sia fis-sentenza appellata, kif jemerġu mix-xhieda u miġbura mill-Assistenti Ġudizzjarji huma biżżejjed esposti u stante li m'hemmx kontestazzjoni ta' sostanza dwarhom mhux il-każ li din il-Qorti terġa' tesponihom in dettal. *Il-vertenza invece toħroġ mill-interpretazzjoni ta' l-*istess fatti surreferiti. Hekk mhux ikkontestat li fl-1908 Giuseppe Musci ghadda b'titolu ta' enfitewsi r-raba' *de quo* lil Michele Debono, awtur tal-kontendenti. Irriżulta li fl-1955, wieħed mit-tfal ta' Michele, Salvatore Debono, beda jħallas iċ-ċens waħdu. Salvatore Debono kien ġuvni u meta miet ma ħalla ebda testment. Ġara li mill-1956, l-attur li beda jaħdem l-ghalqa *de quo* beda *jħallas iċ-ċens fuq isem "Michael Debono". Jiġi* però rrilevat illi nel frattemp u dana sas-sena 1964 missier l-attur u l-konvenut, billi dawn fil-fatt huma aħwa, kien ghadu ħaj, u kien allura dan Grezzju li seta' kellu sa dak in-nhar xi dritt fuq l-ghalqa *de quo* bħala ko-eredi ma' ħutu u mhux l-appellant;

L-attur appellant jgħid li huwa akkwista t-titolu esklussiv

tar-raba' *de quo* in forza ta' l-artikoli 838 u 845 (1) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fehma tal-Qorti bil-fatt biss li l-attur appellant beda jħallas iċ-ċens waħdu f'isem Michael Debono - isem li nzerta jikkoinċidi ma' dak ta' nannuh, iċ-ċenswalist *oriġinali*, u *bil-fatt li huwa kien jaħdem l-istess raba'*, *ma kienx* ifisser li huwa, b'daqshekk spussessa lill-ko-eredi l-oħra minn kwalsiasi dritt fuq l-imsemmija għalqa. Ma sar ebda kuntratt ta' trasferiment, ma ġiet ippreżentata l-ebda denunzja biex turi biċ-ċar l-affarijiet kif inhuma, ma rriżultat l-ebda prova li turi effettivament li qatt saret il-qasma bejn l-attur u ħutu, ko-eredi. Mill-provi jirriżulta anzi li l-konvenut appellat qatt ma *rrikonoxxa xi dritt li seta' vvanta verbalment l-attur - fatt mhux* ippruvat. Bil-fatt li l-konvenut siefer għal madwar għoxrin sena fl-Awstralja ma jfissirx li huwa tilef xi dritt fuq il-wirt lilu spettanti. Anke meta ġie lura mill-Awstralja l-konvenut mar għand l-attur biex jurih li hu ried jibda jaħdem l-għalqa *de quo*. L-attur hallih jagħmel dan però jgħid li huwa kkonċedielu jaħdimha b'att ta' mera tolleranza. Il-konvenut ma jaqbilx ma' dan. *Il-preskrizzjoni deċennali vvantata fil-kawża mill-*appellanti in forza ta' l-artikolu 845 (1) tal-Kodiċi Ċivili ma tapplikax għaliex il-każ in eżami ma tirriżulta ebda qasma jew apertura ta' suċċessjoni - kollox baqa' fi stat indiviż għal dak li jirrigwarda l-wirt. Għamel sew l-attur li baqa' jħallas iċ-ċens dovut lid-direttarju għax b'hekk huwa kkonservah favur il-werrieta però dan kien jintitolah li jiġi rrimborżat mill-ko-eredi *tas-sehem minnhom dovut u mhux li l-għalqa tiddevolvi fuqu* għax saret legalment tiegħu, kif jippretendi;

In subsidium u bla *preġudizzju* għall-aggravji ġà mistħarrġa, l-attur appellant invoka favurih il-preskrizzjoni trentennali. Din ċertament mhijiex fondata. Biżżejjed jiġi rrilevat li missier il-kontendenti Grezzju Debono kien għadu ħaj sas-sena 1964 u din il-kawża ġiet istitwita f'Settembru, 1991. F'kull każ jerġa' jiġi ripetut bil-fatt biss li l-attur kien jaħdem ir-raba' *de quo* u jħallas hu ċ-ċens dovut lis-sid b'daqshekk

huwa ma akkwistax it-titolu ta' enfitewsi li kien u baqa' invece jappartjeni ukoll lil-ko-eredi l-oħrajn. Kif tajjeb qalet l-Ewwel Qorti:

"Ma jirriżultax li bejn l-eredi ta' Michele Debono qatt saret xi qasma ta' l-assi ereditarji tiegħu b'mod li l-proprjetà in kwistjoni ġiet assenjata lil xi persuna jew oħra";

Fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ allura japplika l-artikolu 1503 (1) tal-Kap. 16 li jistipula proprju li dak fost il-pussessuri li jħallas iċ-ċens kollu, jitħallas lura mingħand il-pussessuri l-oħra *pro rata*;

Għal dawn ir-raġunijiet;

Tiddeċidi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta' Ottubru, 1995, tiċħad l-appell ta' l-attur appellant bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.