MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) KOMPETENZA SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tas-7 ta' Jannar, 2003

Citazzjoni Numru. 62/1993/1

Citazzjoni numru 62/1993

George Grech bhala direttur ghan-nom u in rapprezentanza tal-kumpanija "Seguna Company Limited"

vs

Emanuel Cauchi u b'digriet tas-6 ta' Novembru 1997 gie kjamat fil-kawza r-Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni fejn l-atturi ppremettew:

“illi bl-att fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tat-2 ta’ Jannar 1992, l-attur nomine akkwista bicca raba imsejha ‘Ta’ Seguna’ fil-limiti ta’ Sannat, Ghawdex, ta’ kejl ta’ cirka mija u tlettax-il metru kwadru (113m.k) konfinanti min nofsinhar ma’ Triq Seguna, tramuntana in parti ma’ beni ohra tal-esponenti u in parti ma’ beni ta’ George Grech, u punent ma’ beni ta’ Emmanuel Cauchi;

Illi sussegwentement l-attur nomine talab ghal u akkwista certifikat tar-registrazzjoni ta’ din il-porzjon art minghand ir-Registratur tal-Artijiet;

U illi l-konvenut qieghed jallega li ghandu xi titolu ta’ okkupazzjoni fuq din il-porzjon art, liema titolu fil-bidu nett kien jippretendi illi hu xi tip ta’ lokazzjoni minghand l-awtur fit-titolu tal-attur nomine u mbaghad illi hu xi skrittura privata illi bis-sahha taghha l-awtur fit-titolu ta’ l-attur nomine kien assenjalu d-drittijiet tieghu fuq din l-istess art u fl-ahharnett xi titolu ta’ proprjeta fuq din l-istess art;

U illi mir-ricerki dwar it-trasferimenti maghmula mil-konvenut jirrizulta illi l-konvenut zgur illi qatt ma akkwista il-proprjeta ta’ din l-istess art u illi fil-fatt l-art f’dawk l-inhawi okkupata minnu hija ta’ estensjoni ferm akbar mill-estensjoni illi l-konvenut jista’ jkollu titolu ghaliha skond ir-ricerki dwar it-trasferimenti tieghu;

U illi wara li l-attur nomine kien intavola avviz quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri Civili kontra il-konvenut sabiex jitlob l-izgumbrament tieghu minn din l-art, liema avviz igib l-ismijiet ‘George Grech nomine –vs- Emanuel Cauchi, Avviz nru.43/1992 DM ’ il-konvenut kien eccepixxa illi l-art de quo hija proprjeta tieghu u ghaldaqstant dik il-Qorti kienet issoprassediet sakemm il-kwistjoni tal-proprjeta tal-art tigi ventilata u deciza mill-Qorti kompetenti;

U illi fil fatt din l-art hija proprjeta tal-attur nomine;

TALAB ghaliex m’ghandhiex il-Qorti:

1. tiddikjara illi l-art imsejha “ta’ Seguna” fil-limiti ta’ Sannat, Ghawdex, tal-kejl ta’ cirka mija u tlettax-il metru kwadru (113m.k.) konfinanti min nofsinhar ma’ Triq Seguna, tramuntana in parti ma’ beni ohra tal-esponenti u in parti ma’ beni ta’ George Grech u punent ma’ beni ta’ Emmanuel Cauchi meritu tal-kuntratt fuq imsemmi fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tas-27 ta’ Jannar 1992 hija fil-fatt proprjeta tal-attur nominee.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ghas-subizzjon illi ghaliha minn issa huwa msejjah..

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-attur, l-lista tax-xhieda u l-lista tad-dokumenti;

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenut Emanuel Cauchi fejn eccepixxa:

1. illi t-talba attrici ghandha tigi michuda bl-ispejjez kontra l-attur in kwantu huwa ma hux il-proprjetarju tal-art deskritta minnu billi din ma gietx validament akkwistata minnu;

2. illi fil-fatt il-kuntratt tat-2 ta’ Jannar 1992 huwa simulat u konsegwenza ta’ qerq ezercitat da parti ta’ l-attur.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu u l-lista tax-xhieda.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-kjamat in kawza, r-Registratur tal-Artijiet, li eccepixxa:

1. illi l-kjamata tieghu fil-kawza hija inutili stante li l-kawza qeghdha issir mill-persuna li diga hija registrata bhala sid ta’ l-art in kwistjoni fir-Registru ta’ l-Artijiet.

2. illi huwa estraneju ghal-litigju ta' bejn il-partijiet l-ohra f'din il-kawza u m'huwiex edott mill-fatti u jirrimetti ruhhu ghall-provi pero' fi kwalunkwe kaz m'ghandux ibati spejjez.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tieghu u l-lista tax-xhieda.

Ezaminat il-provi;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha nkluzi n-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Illi l-oggett tal-kawza hija bicca raba msejha "ta' Seguna" fil-limiti ta' Sannat, Ghawdex, tal-kejl ta' circa mija u tlettax (113)-il metri kwadri konfinanti minn nofsinhar ma' Triq Seguna, tramuntana in parti ma' beni ohra tal-esponenti u in parti ma' beni ta' George Grech, u punent ma' beni ta' Emanuel Cauchi. L-attur talab permezz tal-odjerna citazzjoni sabiex l-art tigi dikjarata proprjeta' tieghu. L-azzjoni ghalhekk tentata mill-attur hija dik rivendikatorja. Minn naha tieghu l-konvenut qieghed jopponi li l-art hija proprjeta' ta' l-attur.

Illi huwa sintomatiku f'kawza rivendikatorja, li hi ta' natura petitorja, li jinkombi fuq l-attur li jipprova l-estremi tal-azzjoni. Dawn huma:

1. li hu ghandu d-dominju fuq il-haga u li akkwista dak id-dominju legittimament; u

2. li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga.

Il-gurisprudenza hija kostanti fl-affermazzjoni ta' dan il-principju, anzi tenfasizza li l-prova ta' proprjeta' trid tkun manifesta b'dan li hu bizzejjed dubbju semplici biex il-possessur ta' l-immobbli, ossija l-konvenut, ikun mehlus mit-talba. Il-karattru ta' din il-prova mill-attur tehtieg li "tkun wahda ta' jedd fuq il-proprjeta li wahedha tiggustifika t-titolu pretiz mill-attur u mhux b'paragun mal-pretiz jedd tal-konvenut [li] infatti jehtieglu jipprova t-titolu tieghu u

b'hekk jipprova jehleb dak ta' l-attur biss quante volte l-istess attur jipproduci qablu prova preciza u konvincenti tad-dominju tieghu [;u] sakemm tinqala' din l-eventwalita' l-konvenut ma jehtieglu jipprova xejn dwar it-titolu tieghu [anzi] m'ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir dika l-prova u jekk dika l-prova ma ssirx ghandu jirbah l-kawza" – *Appell deciz 26 ta' Mejju 1998 fl-ismijiet Grazio Vella –v- John Buhagiar, Vol.LXXX.ii.173 .*

Illi s-segwenti citazzjonijiet mill-awturi *Coen* u *Ricci* mehuda mill-kawza deciza mill-*Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Mejju 1935 fl-ismijiet Alosia Fenech et –vs- Francesco Debono et – Vol. XXIX.ii.488* ikomplu jispiegaw ahjar il-kuncett. Il-*Coen* (voce Proprjeta para 436 u 437) jghid li "per opporre il 'non jus actoris' non e' necessario che il-convenuto nella rivendicazione abbia un titolo di proprieta' da contrapporre all attore ma basta che sia solamente possessore del fondo" u "il rivendicante non puo' prevalersi dei vizi, che inficiano il titolo del possessore, in quanto cio' non vale a dimostrare che egli sia il proprietario". Ir-Ricci da parti tieghu jghid li "se l'attore non dimostra che egli e' proprietario della cosa che rivendica, non puo' pretendere che il convenuto sia tenuto a consegnargliela sol perche' esso non e' in grado di gustificare il suo possesso. Imperocche' io ho il diritto di reclamare una cosa quando dimostro di esserne proprietario, e cio' in forza che il terzo dia a me le cose che egli possiede senza alcun titolo, perche usurperei l'azione competente al proprietario della medesime", li jfisser, kif tenniet tghid dik il-Qorti, li jekk hi ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu, li tkun ezenti mill-anqas dubbju.

Illi ghal dak li hi l-prova li ghandu jissuplixxi r-rivendikant il-*Laurent (Vol.VI para 159)* jghid li "invano il rivendicante invoka un atto di vendita. Questo atto prova che il venditore gli ha trasmesso i diritti che aveva sulla cosa; ma per trasmettere la proprieta bisogna essere proprietario; il-rivendicante dunque deve provare che il suo autore era proprietario", dan in sostenn ta' l-aforisma "nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse

habet”. In propositu ghall-prova dina tista’ issir wkoll permezz tal-preskrizzjoni (Laurent idem para 160) li pero “ma tistax tigi opposta b’semplici preskrizzjoni estintiva fondata fuq l-inazzjoni biss, imma b’dik akkwisttiva koinvolgenti l-pussess u fondata fuq dak il-pussess, anki jekk l-istess pussess ikun in mala fede jew altrimenti vizzjat *(Vol.XXXVIII.iii.583).* Wkoll fi kliem il-*Qorti ta’ l-Appell* fil-kawza *Attard –vs- Fenech deciza fit-28 ta’ April 1875 (Vol VII pag.390)* l-attur hu anka ammess “in difetto di un titolo scritto… a provare il suo dominio, con qualunque altro mezzo permesso dalla legge”.

Applikat dan li ntqal ghal-meritu tal-kawza in dizamine, l-attur qieghed jibbaza d-dominju tieghu fuq l-art de quo minn kuntratt datat 27 ta’ Jannar 1992 (esebit folio 6 et seq) mil liema jirrizulta li hu xtara l-porzjon art in kwistjoni minghand missieru Ganni Grech li minn naha tieghu nghad li pperveniet lilu, fi kliem il-kuntratt, “kif jirrizulta mill-kopja tal-affidavit li qed tigi hawn annessa u markata dok.B. Il-venditur jiddikjara li minn dak iz-zmien ‘il hawn huwa ppossjeda l-imsemmija art hawn in vendita pubblikament u interrottament ghal aktar min tletin sena u qatt hadd ma qajjem ebda pretensjonijiet ghal xi jeddijiet fuqha”. Minhabba li l-art kienet soggetta li tigi registrata mar-Registratur tal-Artijiet saret id-debita registrazzjoni u nhareg l-appositu certifikat fuq titolu possessorju. Issa fl-affidavit li l-venditur, ossija Ganni Grech, ghamel ghall-fini li l-art tkun setghet tigi registrata, kif fil-fatt riedet tigi registrata, hu qal li l-art kienet taz-zija tieghu Marianna Haber li ghalkemm mizzewga ma kelliex tfal. Li kienet taghthielu xi 40 sena qabel l-1991, is-sena indikata meta saret l-affidavit, u dan bil-kunsens tar-ragel taghha. Li dak iz-zmien kienu jghatu l-proprjeta’ lil xulxin minghajr ma jersqu ghall-kuntratt. Li matul l-erbghin (40) sena hadd ma kien avvicinah jew ippretenda li ghandu xi drittijiet fuq l-imsemmija ghalqa u li minn dak iz-zmien sal-gurnata meta halef l-affidavit tieghu dejjem ikkunsidraha u kienet meqjusa minn kulhadd bhala tieghu. Li fuq dan qatt ma kellu dubbju.

Illi l-provi juru inkonfutabilment li fil-waqt li l-awtur ta’ l-attur ghamel din l-affidavit tieghu l-ghalqa kienet gia fil-pussess

tal-konvenut ghal madwar ghaxar (10) snin. Fil-fatt tinsab fl-atti (dok.EC, folio 65) kitba, li hu rrikonnoxxa l-awtenticita taghha, fejn stqarr li kien iddubbha minghand in-nanna tieghu (li incidentalment ma kienx jaf meta mietet izda li sussegwentement mix-xhieda tal-attur stess irrizulta li kien jisimha Jane Mercieca u mietet fl-1960) u kien qieghed jircevi Lm80 minghand il-konvenut. Ikkonferma, meta xehet (fit-3 ta' Frar, 1994), li kien allura cediha lill-konvenut u li wara dan ma kien qatt rega' dahal fl-art in meritu u, fi kliemu, li qatt ma "eppretenejt illi hija tieghi".

Illi meta rega' xehet l-imsemmi Ganni Grech (fit-2 ta' Dicembru 1999, folio 160) u ikkonferma dak li kien precedentement xehet l-attur (folio 69) fis-sens li l-art ghalkemm kienet tan-nanna tieghu hi kienet tatha lil Marianna u hi kienet tatha lilu biex " naghmel biha li rrid", stqarr wkoll li z-zija kienet aktar minn 20 sena li kienet tatu l-art.

Ikkunsidrat:

Illi l-Qorti hi tal-fehma li din ix-xhieda prodotta mill-attur xejn m'hi konvincenti fir-rigward l-proprjeta' vantata minnu ta' l-art in kwistjoni partikolarment billi l-akkwist mill-awtur tieghu hija dubbjuza u l-preskrizzjoni trentennali li suppost ghaddiet favur tieghu ma gietx ppruvata sodisfacentement. Tenut kont li jmiss lill-attur rivendikat li juri li t-titolu tieghu huwa car u preciz u li l-gudikat ghandu "piena liberata di eliminarlo come incompleto, oscuro o dubbio sopratutto se contiene dichiarazzioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata" (*Baudry Lacantinerie, Beni para 248*) isegwi li l-attur ma wasalx biex jipprova t-talbiet tieghu u dan irrispettivament li l-konvenut, li jirrizulta wisq car hu fil-pussess tal-art, wkoll ma rnexxilux jipprova li hu akkwista validament.

Ghalhekk tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet ta' l-attur bl-ispejjez kollha inkluz tal-kjamat in kawza kontra tieghu.

(ft.) A. Micallef Trigona

Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

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