MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tal-15 ta' April, 2004

Citazzjoni Numru. 7/1998/1

Citazzjoni numru 7/1998

Grezzju Debono

-vs-

Josephine Mifsud, Joseph Bigeni u Angela Bigeni

Il-Qorti;

Rat ic-citazzjoni ta' l-attur fejn ippremetta illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tal-erbatax (14) ta' Lulju elf disa' mija sebgha u ghoxrin (1927), Salvatore Cauchi, bidwi bin il-mejjet Giuseppe, imwieled u joqghod Qala,

Ghawdex kien akkwista in antikresi ghall-perjodu ta' disgha u disghin sena dekorribbli mid-data ta' l-att:

Il luogo di case con mandretta unita della capacita di circa un mondello posto nel Casale Kala, Gozo strada wied issimar marcate col numero nove confinato da tramuntana con vicolo, da ponente e mezzodi con entrata, da levante con beni di Angelo Bigeni, franco e libero da qualunque pagamento.

Illi l-imsemmi Salvatore Cauchi miet fit-tnax (12) ta' Jannar elf disa' mija sebgha u disghin (1997) f'Victoria, Ghawdex u bis-sahha tat-testment tieghu fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech tat-tmintax ta' Jannar elf disa' mija sitta u disghin (1996) huwa innomina lill-attur eredi universali tieghu.

Illi l-attur debitament resaq ghad-dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* tal-proprjeta' inkluza fil-wirt ta' Salvatore Cauchi, inkluza l-proprjeta' fuq deskritta b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech tat-tmienja (8) ta' Lulju elf disa' mija sebgha u disghin (1997);

Illi sussegwentement ukoll bin-nota ta' l-insinwa numru elf tliet mija wiehed u erbghin ta' l-istess sena (1341/1997), l-attur irregistra l-antikresi fuq imsemmija bhala bejgh ai termini ta' l-artikolu elf disa' mija sebgha u disghin (1997) tal-Kodici Civili fir-Registru Pubbliku ghal Ghawdex, u ghalhekk huwa illum proprjetarju assolut tal-proprjeta' immobbli fuq deskritta;

Illi Salvatore Cauchi kien kera din il-proprjeta' lill-konvenuti jew l-awturi fit-titolu taghhom versu l-kera ta' zewg liri Maltin (Lm2) fis-sena, liema kera kienet baqghet tithallas sal-mewt tieghu.

Illi pero' wara mewt Salvatore Cauchi, l-konvenuti bdew f'daqqa jippretendu illi din il-prorpjeta' ma kienitx tappartjeni lill-imsemmi decujus, u bdew icahhdu lill-attur minn kwalunkwe access ghall-istess prorpjeta' tant illi anke fid-dikjarazzjoni causa mortis fuq indikata l-attur kien

kostrett jiddikjara illi huwa ma setax jirredigi pjanta ta’ l-istess proprjeta’.

Illi finalment kif anke jirrizulta mill-kuntratt tan-Nutar Refalo fuq citat, ir-raba’ ta’ l-attur kienet tmiss ma’ entrata illi minnha hija kienet accessibbli, liema entrata llum giet inkorporata fil-beni fil-pussess tal-konvenuti b’tali mod u manjiera illi l-attur gie imcahhad mill-mezz ta’ access ghal din il-proprjeta’ tieghu.

Talab li din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi l–attur huwa proprjetarju assolut ta’ kamra, ossia lok ta’ djar, dar markata bin-numru disgha (9) fi Triq wied is-Simar, Qala, Ghaedex u mandretta annessa maghha u konfinanti min-nofsinhar ma’ sqaq minghajr isem li jisbokka fi Triq Wied is-Simar, lvant ma’ beni tal-konvenuti u mit-tramuntana mad-dahla, liema proprjeta’ illum tinsab fil-pussess taghhom;

2. konsegwentement tirrivendika l-istess proprjeta’ favur l-attur.

3. Tiddikjara illi l-istess proprjeta’ hija accessibbli minn fuq proprjeta’ taghhom u tgawdi d-dritt ta’ passagg minn fuq l-istess proprjeta’ taghhom.

4. Konsegwentement tikkundannhom sabiex jipprovdu tali access lill-attur.

5. Tikkundannhom finalment sabiex jippermettu lill-attur illi jaccedi ghall-imsemmija proprjeta’ ghall-finijiet ta’ mizurazzjoni ta’ l-istess u ta’ redazzjoni ta’ pjanta illi turi l-istess proprjeta’ bi precizjoni u dan ad opera ta’ perit nominand minn din l-istess Onroabbli Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta’ l-ittra ufficjali tat-23 ta’ Mejju 1997, ittra informi tat-28 ta’ Awissu 1997, u ta’ l-ittra ufficjali tal-15 ta’ Dicembru 1997 (tliet intimati) kontra taghhom u bl-ingunzjoni ghas-subizzjoni illi ghaliha minn issa huma ngunti.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti debitament guramentata, l-lista tax-xhieda u d-dokumenti annessi.

Rat in-nota ta' l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fejn eccepew:

1. illi t-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt stante illi l-konvenuti m'ghandhom x'jaqsmu xejn mal-proprjeta' illi hija markata bin-numru disgha (9) fi Triq Wied Simar, fil-Qala, Ghawdex.

2. Illi kif jirrizulta minn ittra ufficjali spedita mill-attur lill-konvenuta Josephine Mifsud fit-23 ta' Mejju 1997 l-attur jista' qed jirreferi ghar-raba' li hemm wara d-dar tal-konvenuta Josephine Mifsud u kif ukoll ghall-kamra formanti parti mill-istess dar, liema raba u kamra, oltre li m'humiex dawk indikati fil-kuntratt imsemmi mill-attur fic-citazzjoni tieghu huma ukoll proprjeta' esklussiva tal-konvenuti u ghalhekk ma accetatwx lill-attur jew persuni inkarigati minnu jidhlu fl-istess sabiex jaghmlu l-kejl ghall-finijiet ta' redazzjoni tad-dikjarazzjoni causa mortis tal-wirt ta' Salvu Cauchi illi miet fit-12 ta' Jannar 1997.

3. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

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

Ezaminat ix-xhieda;

Rat n-noti rispettivi tal-kontendenti;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Ikkunsidrat:

L-azzjoni ezercitata mill-attur hija l-'*actio rivendikatorja insita*' fl-Artikolu 322 tal-Kap 16. Il-bazi taghha qeghdha

fid-'*droite de suite'* jew '*potere di seguela'* tas-sid fuq il-proprjeta' tieghu, liema dritt fuq il-proprjeta' huwa inerenti ghall-istess proprjeta' u jsegwi l-istess proprjeta'. L-effetti taghha huma li l-pussessur irid jikkonsenja lill-proprjetarju (*resitutio in integrum*) il-pussess tal-haga u l-accessorji kollha (*cum omni causa*). L-iskop hu l-accertament tad-dritt tal-proprjeta' ta' min ikun qieghed jirrivendika li hu tenut jipprova kemm li l-konvenut huwa fil-pussess tal-haga li qed tigi rivendikata u kemm l-allegat dritt tieghu ta' proprjeta'. Fil-waqt li ta' l-ewwel il-prova generalment tikkonsisti f'kostatazzjoni ta' fatt, fit-tieni din il-prova trid tkun kompleta u mhux semplicement bazata fuq titolu traslattiv. Fi kliem il-Baudry-Lacantinerie (Vol.VI para 234-235) "*qualunque sia questo titolo, vendita, permuta, donazione, successione, esso non ha valore assoluto se non quando emane da un autore che abbia egli stesso la proprieta' della cosa; alrimenti il titolo prodotto non ha che l'apparenza di un titolo di proprieta', nemo plus juris ad alium transfere potest quam ipse habet; occorre ben inteso che i titoli prodotti dall'attore siano abbastanza chiari e precizi e il gudice ha piena liberta' di eliminarli come incompleti, oscuri o dubbi, sopratutto se contengono dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (para 248)".*

Illi dawn il-principji gew kostantement applikati fil-gurisprudenza nostrali li rriteniet li min jitlob ir-rivendikazzjoni ghandu d-dmir li qabel xejn jipprova d-dritt ta' proprjeta' tieghu. Il-konvenut m'ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir dina l-prova u jirbah il-kawza jekk din ma ssirx. Jekk lill-Qorti jidhrilha li hemm l-inqas dubbju dwar il-proprjeta' tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-possessur ghaliex '*melior est conditio possidentis'*.

Intant, gie ribadit li din il-prova tista' ssir jew bl-esibizzjoni tat-titoli ta' l-akkwist jew bil-preskrizzjoni akkwisittiva jew bi kwalunkwe mezz iehor permess mil-ligi "*col sussidio di presunzione, e di urgenti argomenti di verosomilianza…la prova del dominio puo' farsi dal rivendicante anco per via di presunzione e congetture, in ispecie dove si tratti di rivendicare un dominio antico"* (Fadda para 589 fuq l-

iskorta ta’ gurisprudenza estera – Vol.VII pag.390 u Vol.XXIX.ii.488).

Illi konsidrat il-kaz in dizamina l-attur qieghed jitlob r-rivendika ta’ kamra, ossija “lok tad-djar, dar markata bin-numru 9 fi Triq Wied is-Simar, Qala, Ghawdex, u l-mandretta konfinanti nofsinhar ma’ sqaq minghajr isem li jisbokka fi Triq Wied is-Simar, lvant ma’ beni tal-konvenuti u tramuntana mad-dahla”. Qieghed jinvoka t-titolu tieghu a bazi ta’ kuntratt ta’ antikresi atti Nutar Francesco Refalo tal-14 ta’ Lulju 1927 li bih Salvatore Cauchi kien akkwista *“il luogo di case con mandretta unita della capacita’ di circa un mondello posto nel Casal Kala, Gozo, strada Wied is-Simar, marcata col numero 9 confinato da tramontana con vicolo, da ponente e mezzodi’ con entrata, da levante con beni di Angelo Bigeni, franco e libero da qualunque pagamento”* li pprovjena lill-attur b’sahha ta’ testment ta’ dan Salvatore Cauchi tat-18 ta’ Jannar 1996 in atti Nutar Mariosa Grech.

Illi nteressanti hu dak li l-attur ghamel wara li wiret lill-awtur tieghu fil-waqt li ddenunzja dan il-beni filli jikkonsisti “f’kamra zghira illum minghajr numru u drabi ohra bin-numru 29 fi Triq is-Simar, fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, u mandretta annessa maghha, l-intier tal-kejl ta’ cirka 187m.k, u l-intier konfinanti minn nofsinhar ma’ sqaq minghajr isem li jisbokka fi Triq Wied Simar, mil-lvant ma’ beni tal-familja Bigeni u mit-tramuntana ma’ dahla” kif indikat mill-kuntratt tat-8 ta’ Lulju 1997 atti l-istess Nutar Mariosa Grech, u imbaghad fit-18 ta’ Awissu 1997 insinwa l-antikresi ghal fini li titqies bhala bejgh ai termini ta’ l-Artikolu 1987(3)(4) tal-Kap 16 fejn irriverta ghad-deskrizzjoni moghtija fil-kuntratt u cjoe’ “lok tad-djar u mandretta mieghu annessa tal-kejl ta’ circa siegh, illum ekwivalenti ghal circa 187m.k fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, Triq Wied Simar, bin-numru 9 u konfinanti mit-tramuntana ma’ sqaq, mill-punent u nofsinhar ma dahla u mill-lvant ma’ beni ta’ Angelo Bigeni, liberi u frank”.

Illi fuq l-istregwa ta’ dan premess hemm bosta inkonsistenzi u *lacunae* li jxejnu il-pretesi tal-attur, per ezempju: d-deskrizzjoni tal-beni fil-kuntratt tan-1927 li

minnu jemani t-titolu tal-attur fejn huwa deskritt bhala "luogo di case con mandretta" u dak minnu stess denunzjat bhala "kamra zghira…u mandretta annessa mieghu"; l-istess fl-enumerazzjoni li fil-kuntratt tan-1927 hu indikat bhala numru 9 waqt li fid-deskrizzjoni notarili ghal fini tad-denunzja l-kamra, li allura ssostitwit '*il luogo di case'*, hi indikata minghajr numru "u drabi ohra bin-numru 29"; l-istess ghall-konfini. Fi kliem iehor hemm inkonsistenzi u lacunae li jirrendu l-prova tieghu mhux pjena u konvincenti u tali li thalli dubbju dwar l-allegat dritt ta' proprjeta' tieghu fuq il-beni fil-pussess tal-konvenuti. Oltre dan ma jaghmilx test l-allegata kirja li hu sostna li l-awtur tieghu kien ikkonceda lill-konvenuti li jichdu b'mod assolut li qatt ezistiet xi kirja gravanti l-proprjeta' taghhom u anki affermaw li l-attur qatt ma rawh f'dan il-lok.

Illi certament, u skond il-fehma ta' din il-Qorti, ghar-rijuxximent tal-kawza l-attur kien jinnecessita' li joffri spjegazzjoni u prova ghad-differenza fin-numri, apparti xi titolu iehor minn fejn origina dan 'il luogo di case' fl-awtur tal-attur tieghu. Prova bhal din kienet inkombenti fuqu molto piu' fid-dawl tal-eccezzjonijiet tal-konvenut u l-korrispondenza skambjata precedentement l-intavolar tal-kawza. Ir-registrazzjoni tal-antikresi kien biss att unilaterali ta' dritt personali li kien jippossjedi l-awtur tieghu u li fil-fehma ta' din il-Qorti ma tibdilx il-posizzjoni minn dik attwali, jigifieri, li kien jispetta lill-attur li jipprova kemm titolu car u kemm fil-kaz in meritu anke li t-titolu ta' proprjeta' hu fuq dawk il-beni li huma fil-pussess tal-konvenuti.

Inghad dan ghalhekk il-Qorti jidrilha li tista' tieqaf hawn billi l-attur naqas li jipprova a sodisfazzjon taghha xi dritt ta' proprjeta' fuq dak vantat minnu li jinsab fil-pussess tal-konvenuti. Kif gia accennat f'azzjoni ta' din ix-xorta mhuwiex it-titolu tal-konvenuti li jrid jigi pruvat izda it-titolu car u mhux ekwivoku vantat mill-attur.

Ghaldaqstant, tiddisponi mill-kawza billi tichad it-talbiet tal-attur bl-ispejjez kollha kontra tieghu.

(ft.) A. Micallef Trigona
Magistrat

(ft.) Maureen Xuereb
D/Registratur

Vera kopja

Ghar-Registratur

< Sentenza Finali >

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