MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-8 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 13/2000/1

Maria Assunta xebba Spiteri, f'isimha u bħala mandatarja ta' ħuha imsiefer Loreto Spiteri;
Rita mart Vincent Zammit ;
Mary mart Loreto Bugeja;
Giovanna armla Cauchi .

vs

Joseph u Maria konjugi Debono ,
John Debono .
Andrew Debono .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Camilleri tal-wieħed u għoxrin (21) ta' Lulju elf disa' mija u tmintax (1918),

Loreto Buttigieg, sajjied, bin Giusepp, akkwista fost oħrajn "*una porzione di terra denominata 'Ta' Mattiolu' sita in Casale Ghainsielem ed in contrada 'Tal-Balliu' della capacita' di otto mondelli e sette misure, confianta da levante con strada, da tramontana e ponente con beni del Signor Luigi Bondi', e da mezzodi con beni di Michele Galea, franca e libera con tutti I suoi diritti e pertinenze' .*

Illi Loreto Buttigieg miet fil-wieħed u għoxrin (21) ta' Ottubru elf disa' mija sebgħa u sittin (1967), u rregola s-suċċessjoni tiegħu skond testment fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tal-erbatax (14) ta' Jannar elf disa' mija u ħdax (1911), li fih pero' baqa' ma nnominax eredi ;

Illi Loreto Buttigieg kellu żewġ ħutu, ċjoe' Michele, u Assunta mart Alessandro Spiteri, illi pero' kienu mietu t-tnejn qablu, stante illi Michele kien miet fil-wieħed u għoxrin ta' Marzu elf disa' mija erbgħa u erbgħin (1944), mentri Assunta mietet fit-tlieta ta' Settembru elf disa' mija ħamsa u għoxrin (1925) ;

Illi Michael Buttigieg miet improle, mentri Assunta Spiteri kellha żewġt ulied, u ċjoe' Giovanna Cauchi (l-attriċi) u Giusepp Spiteri illi a sua volta miet fl-għoxrin (20) ta' Diċembru elf disa' mija ħamsa u disgħin (1995) u ġie sopravissut mill-erbat uliedu l-atturi l-oħra ;

Illi għaldaqstant illum il-ħames atturi huma l-uniċi eredi ta' l-imsemmi Loreto Buttigieg ;

Illi għal dawn l-aħħar diversi snin, il-konvenuti konjuġi Debono bdew jokkupaw u jikkapparraw mingħajr ebda titolu u llegalment l-porzjon art fuq deskritta akkwistata minn Loreto Buttigieg u proprjeta' tal-atturi, u saħansitra b'żewġ kuntratti fl-atti tan-Nutar Dottor Georgina Scicluna tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Diċembru elf disa' mija tmienja u disgħin (1998), il-konvenuti konjuġi Debono assenjaw b'titolu ta' donazzjoni lil kull wieħed miż-żewġ konvenuti l-oħra żewġ porzjonijiet disġunti minn din l-art, u ċjoe' assenjaw lill-konvenut John Debono '*porzjon raba li tifforma parti minn biċċa raba akbar msejħa 'Iċ-Ċens ta' l-Għarus' fi Triq Cordina fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex*

liema porzjon raba minnhom ħdax punt disgħa metri kwadri (11.9m.k.) se jittieħdu biex titwessa' t-triq u li tikkonfina mit-tramuntana ma' beni li ġew assenjati permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni lil Andrew Debono, mill-Lvant ma' Triq Cordina u min-nofsinhar u mill-punent ma' beni tad-donanti' : mentri lil Andrew Debono assenjawlu '*porzjon raba li tifforma parti minn biċċa raba akbar msejħa 'Iċ-Ċens ta' l-Għarus' fi Triq Cordina fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex liema porzjon raba hija tal-kejl ta' mitejn u ħamsa u għoxrin punt erbgħa metri kwadri (225.4 m.k) li minnhom ħdax punt disgħa metri kwadri (11.9m.k.) se jittieħdu biex titwessa' t-triq u li tikkonfina mit-tramuntana u mill-lvant ma' Triq Cordina u minn nofsinhar u mill-punent ma' beni tad-donanti ;*

Illi bħala provenjenza fuq dawk iż-żewġ kuntratti, il-konvenuti konjuġi Debono ddikjaraw illi '*l-immobbli hawn trasferit ippervena lid-donanti Joseph u Maria konjuġi Debono permezz tal-preskrizzjoni u dan peress li d-donanti Joseph Debono kellu l-pussess mhux interrott ta' l-istess raba għal aktar minn dawn l-aħħar erbgħin (40) sena' :*

Illi l-atturi jridu jirrivendikaw din l-istess art .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti:

1. Tiddikjara illi huma proprjetarji tal-porzjon art fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex, fi Triq Cordina, drabi oħra magħrufa bħala Triq Balliju, magħrufa bħala "Ta' Mattijolu" tal-kejl ta' madwar tmien sigħan u seba' kejliet, tmiss illum mit-tramuntana u lvant ma' Triq Cordina, u nofsinhar u punent ma' beni oħra illi jinsabu fil-pussess tagħkom konvenuti jew min minnkom ;

2. Konsegwentement tirrivendika din l-art a favur ta' l-atturi;

3. Tikkundannakom jew min minnkom sabiex tirrilaxxjaw il-pussess ta' din l-istess art a favur tal-atturi ;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk taż-żewġ mandati ta' inibizzjoni fl-ismijiet 'Ganna Cauchi vs Joseph Debono' Rikors nru. 123/99, u 'Ganna Cauchi vs Andrea Debono et', Rikors Nru. 134/99, kontra tagħkom, u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom msejħa .

Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni għad-danni spettanti lill-atturi kontra tagħkom .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament maħlufa minn Maria Assunta Spiteri .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi :

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra tagħhom inklużi wkoll tal-istess mandati ta' inibizzjoni fl-ismijiet Ganna Cauchi vs Joseph Debono (mandat Nru. 123/99) u Ganna Cauchi vs Andrea Debono (Mandat Nru. 134/99) u tal-ittra uffiċjali tat-28 ta' Diċembru 1999;

2. Illi l-art li għaliha jirreferi l-kuntratt tal-21 ta' Lulju, 1918, fl-atti tan-Nutar Giuseppe Camilleri, ċitat mill-atturi u li fuqu qegħdin jibbażaw il-kawża tagħhom, mhijiex l-istess art in kwistjoni li tinsab validament u legalment fil-pussess tal-eċċipjenti u li oriġinarjament kienet ta' Angelo u Margherita Portelli, kif ser jirriżulta ampjament fil-kors tal-kawża ;

3. Illi inoltre Loreto Buttigieg iben Giuseppe li akkwista n-nofs indiviż tal-art bil-kuntratt tal-21 ta' Lulju, 1918 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Camilleri m'huwiex l-istess Loreto Buttigieg li għalih qegħdin jagħmlu riferenza l-atturi fiċ-ċitazzjoni tagħhom u l-atturi m'għandhom ebda relazzjoni jew konnessjoni miegħu ;

4. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Andrea Debono .

Rat il-verbal tagħha tal-8 ta' Marzu 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rati in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti, fosthom l-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 123/1999 fl-ismijiet : "Ganna mart Pinu Cauchi vs Joseph Debono" .

Ikkunsidrat :

Illi din hija kawża rivendikatorja . Dwar din l-azzjoni il-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi :

"*La proprieta' … e' un diritto assoluto . Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta' ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca . Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria … . L'azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta' e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione … . Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta', che e' il fondamento della sua azione. Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprieta' manchi all'avversario . Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', il reo convenuto resta assoluto pei noti principii :* ***actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis*** *… . La prova dev'esser piena : appunto perche' il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione . Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore o di uno dei suoi autori . In difetto di usucapione la prova*

della proprieta' non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giustificazione del diritto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione . Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, *che una prova cosi' rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta* **probatio diabolica** *. Sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto . Da questo principio, che' pure sussidiato dalla presunzione della proprieta' annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:*

1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta', consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto ….

2. Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi …..

3. Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….

Del resto la prova della proprieta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico .

Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[1]

Fl-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-Qrati tagħna jispjegaw illi :

"…. *L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaga li jrid jirrivendika . Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – '**melior est conditio possidentis**' . Ġie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935, Kollez. Vol. XXIX. II. 488) . 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**' . Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII. I. 282; XXXIII. II. 266; XXXV. I. 518; XXXVII. I. 105*;"[2]

Hekk ukoll ingħad illi :

" *Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li* ***l-konvenut ikun qed jippossediha .***

Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruħu wara l-barriera ta'

---

[1] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131 - 134, p. 207 et seq. .

[2] Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v. Giuzeppi. Borg : 17.11.1958; Kollez. vol. XLII. pt. I. p. 575 .

pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tieghu".[3]
L-atturi qegħdin jibbażaw it-titolu tagħhom fuq kuntratt ta' bejgħ li permezz tiegħu ċertu Loreto u Mikieli aħwa Buttigieg, ulied Giuseppe, kienu akkwistaw bejniethom mingħand l-eredita' ta' ċerta Angela Calleja, biċċa raba magħrufa "Ta' Mattjolu" fil-kuntrada "Tal-Balliju", limiti ta' Għajnsielem, tal-kejl ta' ċirċa tmien sigħan u seba' kejliet, u li ġiet deskritta fil-kuntratt bħala li tmiss lvant mat-triq, tramuntana u punent ma' beni "*del signor Luigi Bondi'* " u min-nofsinhar ma' beni ta' Michele Galea[4] . Fiċ-ċitazzjoni tagħhom jippremettu illi l-aħwa Buttigieg mietu ġuvintur u mprole u għalhekk wirtuhom it-tfal ta' oħthom Assunta mart Alessandro Spiteri, u ċioe' l-attriċi Giovanna Cauchi u Giusepp Spiteri, illum mejjet, u li jiġi missier l-atturi l-oħra .

Il-konvenuti jikkontendu :

(i) illi l-għalqa msemmija fil-kuntratt li fuqu qed jibbażaw it-titolu tagħhom l-atturi mihiex l-art fil-pussess tagħhom, u

(ii) l-atturi m'għandhom xejn x'jaqsmu ma' l-aħwa Buttigieg imsemmija f'dak il-kuntratt .

A bazi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti m'humiex jeċċepixxu titolu ta' proprjeta', imma qed jistrieħu sempliċement fuq il-pussess li huma ilhom igawdu fuq l-art li qed jippruvaw jirrivendikaw mingħandhom l-atturi, l-oneru tal-prova jaqa' fuq l-atturi li jridu jippruvaw inekwivokament it-titolu tagħhom jew ta' l-inqas li għandhom titolu aħjar minn dak tal-konvenuti .

Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom l-atturi jissottomettu illi l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti huma kontradittorji, għaliex la darba qegħdin jitfgħu dubbju fuq

---

[3] Giuseppi Abela vs John Zammit : P.A. 16.5.1963 .
[4] kuntratt in atti Nutar Giuseppe Camilleri tal-21.7.1918; Dok. A a fol. 6 - 10 tal-process

il-pretensjoni ta' l-atturi li huma eredi tal-persuni li kienu akkwistaw l-art deskritta fiċ-ċitazzjoni, dan neċessarjament ifisser illi qed jammettu illi din l-art hija l-istess waħda okkupata mill-konvenuti . Il-Qorti pero' ma tistax issegwi l-loġika ta' dan l-argument, u ma tara xejn ħażin fl-istrateġija tal-konvenuti li jattakkaw il-pretensjoni ta' l-atturi fuq żewġ binarji li jistgħu jkunu komplimentari għal xulxin .

L-uniċi provi li jipproduċu l-atturi dwar l-identita' ta' l-art in kontestazzjoni, huma d-depożizzjonijiet ta' l-istess atturi Giovanna Cauchi u Maria Assunta Spiteri . Cauchi tgħid sempliċement illi *: "Jiena dik ir-raba' kont immur naqla' l-ħaxix ma' ommi hemmhekk, u naqta' l-ħaxix minn hemm ġew*." [5] Spiteri tgħid li missierha ġieli uriħielha meta kienu jgħaddu minn hemm u kien jikkummentala dwar il-fatt li l-konvenut Guzepp Debono kien daħal ġo fiha . Tgħid pero' illi qatt ma ħa passi biex jiżgumbrah, billi kellu xi kawżi oħra Malta u ma riedx iżid l-inkwiet . Jissemma wkoll ċertu Guzepp Galea magħruf bħala "iċ-Ċimblu" li allegatament kien għamel żmien jaħdem din l-art bil-kunsens ta' Loreto Buttgieg . Dan ġie pero' miċħud minn Mariano Saliba, li joqgħod fl-inħawi u li sostna li qatt ma ra liċ-"Ċimblu" jaħdem l-art fil-pussess tal-konvenuti . L-inċertezza dwar l-identita' ta' din l-art kompliet tiżdied meta ġie prodott il-Monsinjur Eduardo Bondi' Dalli, li jamministra beni tal-familja f'dawk l-inħawi . Id-depożizzjoni tiegħu kienet rilevanti in vista tal-fatt illi tnejn mill-irjiħat li jissemmew fil-kuntratt li fuqhom qed jistrieħu l-atturi, imissu ma' beni ta' din il-familja . Huwa sostna illi m'għandhom ebda proprjeta' li tmiss ma' dik ipposseduta mill-konvenuti, u l-art tagħhom hija ferm iżjed lejn Mgarr Road . Fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom l-atturi jippruvaw ixejnu din ix-xhieda billi jgħidu illi Luigi Bondi' li jissemma fil-kuntratt *de quo,* kien jiġi l-bużnannu tal-monsinjur, u allura jista' jkun illi membri oħra ta' l-istess familja għandhom raba oħra li tikkonfina ma' dik ipposeduta mill-konvenuti u li mhix amministrata mill-monsinjur . Imma dwar dan baqgħu qatt ma ressqu provi .

---

[5] ara deposizzjoni taghha fl-atti tal-mandat ta' inibizzjoni Nru. 123/99 .

Teżisti wkoll problema dwar l-identita' tal-persuni li jissemmew fil-kuntratt li fuqu qed jibbażaw it-titolu tagħhom l-atturi . Ġara illi fuq dan il-kuntratt ma tingħatax il-maternita' ta' l-imsemmija Loreto u Michele aħwa Buttigieg ulied Giuseppe . Jirriżulta illi b'kumbinazzjoni f'dak iż-żmien kien hemm żewġ familji f'Għajnsielem li kellhom tfal b'dawn l-ismijiet u l-missier kien Giuseppe . Wieħed kien miżżewweġ lil Francesca nee' Vassallo u l-ieħor lil Filomena nee' Gauci . L-atturi jgħidu illi l-parentela li għandhom hija ma' Loreto u Michele aħwa Buttigieg ulied Giuseppe u Filomena nee' Gauci . Irriżulta pero' fil-kors tas-smiegħ tal-kawża, illi għalkemm fiċ-ċitazzjoni l-atturi ppremettew ili dawn iż-żewġt aħwa kienu ġuvintur, Michele kien miżżewweġ u kellu ħafna ulied li bosta minnhom kienu għadhom ħajjin meta ġiet intavolata din il-kawża u li allura wkoll suppost għandhom pretensjonijiet simili għal dawk ta' l-atturi . Għalkemm huwa minnu dak li jsostnu l-atturi fin-nota ta' l-osservazzjonijiet tagħhom illi dan ma jirrendix il-kawża nulla, għax kwalunkwe komproprjetarju jista' jfittex li jirrivendika l-proprjeta' li għandu sehem minnha anke mingħajr il-parteċipazzjoni tal-komproprjetarji kollha,[6] dan in-nuqqas ta' interess huwa dejjem indikattiv ta' inċertezza fil-pretensjoni ta' l-atturi . Sinjifikanti wkoll il-fatt illi l-ewwel darba li xi ħadd mill-familja ta' l-atturi qatt iddenunzja l-art indikata fiċ-ċitazzjoni għal skopijiet ta' taxxa tas-suċċessjoni, kien biss fil-mori ta' din il-kawża, kif tammetti l-istess Maria Assunta Spiteri . Dan ġie konfermat ukoll bid-dikjarazzjonijiet li l-konvenuti kisbu mid-Dipartiment tat-Taxxi Nterni rigward id-denunzji in segwitu għall-mewt ta' Loreto u Michele Buttigieg, ulied Filomena nee' Gauci, li mingħandhom l-atturi jippretendu li wirtu t-titolu fuq l-art in kwistjoni[7] . Għall-kuntrarju jirriżulta mingħajr dubbju minn kuntratt ta' diviżjoni tal-beni ta' Loreto u Michele Buttigieg, ulied Francesco nee' Vassallo[8] fejn issir referenza għad-denunzji tas-suċċessjoni rispettivi tagħhom, illi dawn kienu jipposjedu indiviżament

[6] Prim'Awla : Carmela sive Carrie Zammit vs Carmelo Zammit et : 15.10.1959 vol. XLIII. ii.778
[7] ara Dokti. MS 1 u MS 2 a fol. 237, 238 tal-process .
[8] Dok. MB 8 a fol. 174 .

bejniethom art bl-istess deskrizzjoni mogħtija fil-kuntratt tal-1918 imsemmi fiċ-ċitazzjoni[9] .

F'tali ċirkostanzi fejn l-atturi ma rnexxielhomx jippruvaw la li l-art deskritta fiċ-ċitazzjoni hija l-istess waħda okkupata mil-konvenuti, u wisq anqas illi huma l-eredi jew ko-eredi ta' Loreto u Michele aħwa Butttigieg li kienu akkwistaw l-istess art, ma jistax jingħad illi huma għamlu l-prova tat-titolu meħtieġa f'kawżi simili, jew li ta' l-inqas għandhom titolu aħjar minn dak tal-konvenuti .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża, billi filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħhom .

< Sentenza Finali >

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

[9] Dok. MB 3 u MB 4 a fol. 159 - 163 tal-process .