MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTONIO MICALLEF TRIGONA

Seduta tat-8 ta' Marzu, 2006

Citazzjoni Numru. 207/2000/1

Maria Camilleri u Joseph, Rita mart Frank Bajada, Paul Camilleri, Charles Camilleri, Annie mart Eucharist Hili, Antoinette mart Raymond Hili u Marcelle armla ta' Patrick Xuereb ahwa Camilleri

vs

Carmelo u Mary konjugi Cauchi u Maria mart Michael Spiteri, l-istess Michael Spiteri bhala mandatarju ta' l-imsiefer John Muscat; u
Ghal kull interess li jista' jkollu r-Registratur ta' l-Artijiet

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni tal-atturi li tghid:

Illi huma l-proprjetarji u fil-pussess b'titolu ta' enfitwesi perpetwa ta' porzjon art maghrufa bhala 'Ta' Semper' fil-

limiti tal-Qala, Ghawdex, bil-kejl ta' madwar siegh pari ghal mija u sebgha u tmenin metri kwadri (187m.k) li tmiss minn nofsinhar ma' beni ohra ta' l-atturi u mill-punent u mit-tramuntana ma' beni ta' Carmel Mercieca liema art kienet soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' ghaxar centezmi (10c) liema cens kien jithallas lil Coronato Muscat.

Illi permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Enzo Dimech tas-sebgha (7) ta' Jannar ta' l-elf disa mija u tlieta u disghin (1993) il-konvenuti ahwa Muscat, eredi ta' l-imsemmi Coronato Muscat, bieghu u ttrasferew lill-konvenut Carmelo Cauchi l-istess art fuq deskritta (dok.A);

Illi sussegwentement il-konvenut Cauchi rregistra t-titolu tieghu mar-Registratur ta' l-Artijiet u gie moghti lilu t-Titolu ta' Pussess numru 221405011 (kopja dok. B) u dan a bazi ta' dikjarazzjoni li l-istess art kienet fil-pussess taghhom;

Illi dan ic-certifikat ta' titolu gie ottenut mill-konvenut b'qerq u bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-attur;

Illi permezz ta' cedola ta' depozitu bin-numru 362/1993 ic-cens imsemmi gie mifdi fit-termini ta' l-Artikolu 1501 tal-Kodici Civili (Dok.C);

Illi l-imsemmi bejgh mill-konvenut Muscat lill-konvenuti Cauchi huwa null u minghajr ebda effett fir-rigward ta' l-atturi;

Talbu ghaliex din il-Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara illi l-porzjon art maghrufa bhala 'Ta' Semper' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, bil-kejl ta' madwar siegh pari ghal 187m.k li tmiss minn nofsinhar ma' beni ohra ta' l-atturi, u mill-punent u mit-tramuntana ma' beni ta' Carmel Mercieca, hija proprjeta' ta' l-atturi;

2. tiddikjara wkoll li l-kuntratt ta' bejgh tas-7 ta' Jannar 1993 sar '*a non domino'* u huwa null u minghajr ebda effett fil-konfront ta' l-atturi;

3. konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi wkoll li c-certifikat ta’ l-art bin-numru 221405011 mahrug mill-konvenut Kummissarju ta’ l-Art lill-konvenut Cauchi u relattiv ghat-titolu tieghu fuq l-art fuq deskritta gie ottenut b’qerq u bis-sahha ta’ dikjarazzjonijiet inveritieri u bi pregudizzju ghad-drittijiet ta’ l-atturi;

4. tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex jipprocedi ghat-thassir jew korrezzjoni tac-certifikat imsemmi a tenur ta’ l-istess sentenza.

Bl-ispejjez u l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni;

Rat id-dikjarazzjoni guramentata taghhom flimkien ma’ l-elenku tax-xhieda u l-elenku tad-dokumenti.

Rat in-nota ta’ l-eccezzjonijiet tal-konvenuti Carmelo u Josephine konjugi Cauchi, Maria mart Michael Spiteri, l-istess Michael Spiteri bhala mandatarju ta’ l-imsiefer John Muscat fejn eccepew:

1. illi in linea preliminari, il-prezenza fil-kawza tar-Registratur ta’ l-Artijiet m’hijiex necessarja u l-ispejjez ta’ dan il-konvenut ghandhom jigu sopportati interament mill-atturi;

2. illi fil-meritu, in sostanza t-talbiet ta’ l-atturi huma ta’ zewg indoli: fl-ewwel lok, l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni illi huma proprjetarji ta’ l-art ‘Ta’ Semper’ deskritta fic-citazzjoni, liema art kienet tifforma l-oggett tal-kuntratt bejn il-konvenuti Spiteri fuq naha u l-konvenuti Cauchi fuq in-naha l-ohra, stante illi jippretendu illi l-art hija posseduta minnhom b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa. Pero’ dan qeghdin jaghmluh minghajr lanqas biss indikaw l-bazi ta’ din il-pretensjoni taghhom stante illi ma gie indikat ebda kuntratt li skond huma jirradika t-titolu taghhom. Huwa sottomess bir-rispett illi fin-nuqqas ta’ din il-prova, din il-pretensjoni ta’ l-atturi ghandha tigi respinta;

3. illi fil-meritu u minghajr pregudizzju ghall-premess, rigward din l-ewwel parti tat-talbiet attrici l-pretensjoni ta' l-atturi illi l-kuntratt tas-7 ta' Jannar 1993 sar '*a non domino*' hija wkoll wahda fiergha u bla ebda bazi, stante illi kif jigi dettaljatament pruvat waqt t-trattazzjoni tal-kawza, din il-proprjeta' hija provenjenti mill-wirt ta' Coronato Muscat, u qabel dan mill-wirt ta' John u Carmela konjugi Muscat, u kwindi tali talba ghandha wkoll tigi rigettata;

4. illi rigward it-tieni parti tat-talba attrici, u cioe' it-tielet u r-raba talba, l-ezitu ta' dawn it-talbiet jiddependi totalment fuq jekk l-ewwel zewg talbiet ghandhomx jigu milqugha jew le. Jekk, kif jissottomettu l-esponenti ghandu jigri, l-ewwel zewg talbiet jigu michuda, il-konvenuti jigu illi ma jkollhom ebda interess guridiku jitolbu t-thassir jew korrezzjoni tac-certifikat tat-titolu rilaxxjat mir-Registratur ta' l-Artijiet, u kwindi l-Qorti lanqas biss ghandha tiehu konjizzjoni tat-talbiet;

5. illi f'dan ir-rigward l-esponenti jixtiequ anke jissollevaw l-eccezzjoni tar-*res judicata.* Din il-Qorti gia ddecidiet dwar talba da parti ta' l-istess atturi odjerni (fil-vesti ta' missierhom illi tieghu huma eredi universali) sabiex dan ic-certifikat tat-titolu jigi annullat. Din il-kawza, li kienet iggib ir-referenza 'Michael Camilleri et vs Carmelo Cauchi' citazzjoni numru 25/1994 giet definittivament deciza fis-6 ta' Ottubru 1995 u minnha ma gie interpost ebda appell;

6. illi minghajr pregudizzju ghall-premess, huwa veru illi r-raba' *de quo* kienet minn dejjem fil-pussess tal-konvenuta Maria Spiteri u l-antennati taghha. Kif dejjem gie ritenut persuna tista' izzomm pussess ta' fond kemm personalment u direttament kif wkoll permezz ta' terzi persuni illi jiddetjenu l-immobbli ghaliha. Fil-kaz odjern il-familja Muscat kienet tiddetjeni dan ir-raba permezz ta' l-inkwilini illi kienu jikru r-raba minghandha – cioe' il-familja ta' l-atturi. Qatt m'ghaddielha l-icken hsieb minn mohha illi l-familja Camilleri issa bdiet tippretendi illi qed tiddetjeni dan ir-raba b'titolu ta' cens perpetwu sakemm il-konvenut Carmel Cauchi pprezenta Rikors quddiem il-Bord tal-Qbejjel sabiex jirriprendi din ir-raba'. Kien biss fl-atti ta'

dak ir-rikors, Rikors numru 2/1993, fl-ismijiet ‘Carmelo Cauchi vs Michael Camilleri et’ illi l-ewwel darba illi l-atturi odjerni bdew jippretendu illi l-art hija detenuta minnhom b’titolu ta’ cens pjuttost milli qbiela. Ghaldaqstant fi kwalunkwe kaz it-talba ghall-korrezzjoni ta’ dan ic-certifikat hija wahda totalment infondata fid-dritt u fil-fatt.

7. salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata ta’ l-istess konvenuti flimkien mal-lista tax-xhieda.

Rat in-nota ta’ l-Eccezzjonijiet tar-Registratur ta’ l-Artijiet fejn eccepixxa:

Illi l-prezenza tieghu fil-kawza odjerna hija mehtiega esklussivament ghall-iskop ta’ l-eventwali esegwibilita’ ta’ xi gudizzju rigward l-applikazzjoni ghar-registrazzjoni tal-proprjeta’ imsemmija fic-citazzjoni.

Illi ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni ta’ din l-Onorabbli Qorti salv pero’ li fi kwalunkwe kaz m’ghandux ibati spejjez.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Semghet il-provi;

Ezaminat l-atti tar-Rikors numru 2/93 fl-ismijiet “Carmelo Cauchi vs Michael Camilleri et” tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba’ li gie anness f’dawn il-proceduri;

Rat l-atti u d-dokumenti kollha;

Rat in-nota ta’ l-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Ikkunsidrat:

Huwa palesi li t-talbiet ta’ l-atturi huma dipendenti fuq l-ezitu ta’ l-ewwel talba li tikkostitwixxi l-pern ta’ l-azzjoni. Permezz taghha l-atturi qeghdin jirrivendikaw l-proprjeta’ ta’ l-art maghrufa bhala ‘Ta’ Semper’ sita fil-limiti tal-Qala

tal-kejl ta’ cirka mija sebgha u tmenin metri kwadri (187m.k) konfinanti min-nofsinhar ma’ beni taghhom u mill-punent u tramuntana ma’ beni ta’ Carmel Mercieca. Qeghdin permezz tal-prezenti jirrivendikaw l-proprjeta’ principalment minghand il-konvenuti konjugi Cauchi li akkwistaw din l-art minghand il-konvenuti ahwa Muscat b’kuntratt atti Nutar Enzo Dimech tas-7 ta’ Jannar 1993 u fuqha ottenew titolu possessorju minghand ir-Registratur ta’ l-Artijiet, li ghal kull effett u bon fini, huwa konvenut ukoll f’din il-kawza.

Il-bazi ta’ l-azzjoni taghhom, kif ribadit minnhom fid-dikjarazzjoni guramentata annessa mac-citazzjoni taghhom, hu titolu ta’ enfitewsi perpetwa. Il-konvenuti da parti taghhom, senjatament l-ahwa Muscat, jopponu din l-asserzjoni ta’ l-atturi u jirrivendikaw min-naha taghhom l-proprjeta’ ta’ din l-art billi jsostnu li pperveniet lilhom mill-wirt ta’ missierhom Coronato Muscat.

Fis-sustanza din hija l-*actio rei vendicatoria* li ghandha bhala skop dak li jigi accertat d-dritt ta’ proprjeta’ ta’ dak li jkun bid-differenza li fil-kawza odjerna l-konvenuti m’humiex qeghdin jakkampaw il-pussess sabiex jiddefendu ruhhom izda qeghdin jinvokaw titolu fuq l-art rivendikata. Intqal li l-jedd ta’ proprjeta’ u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta’ huma haga wahda (*Vol. XXIX. ii. 488)*. Jigi ghalhekk impellenti li jigu ezaminati z-zewg titoli rispettivament reklamati u jvinci dak li jipprova l-ahjar titolu. Hi gurisprudenza accettata li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta’ proprjeta’, anke fuq insenjament tad-dritt Ruman, “l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta’ l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti u l-gudizzju, f’dan il-kaz, ma jkunx wiehed ta’ effett <u>*erga omnes*</u> bazata fuq prova certa tat-titolu ta’ l-attur, izda <u>*inter partes*</u>, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet” – *Mary Rose mart Joseph Aquilina et v Antonio Piscopo P. A. 24 ta’ Ottubru 2003,* citata b’approvazzjoni mill-Onorabbli Qorti ta’ l-Appell fil-kawza *Mario Galea Testaferrata et v Giuseppe Said et deciza fl-1 ta’ Lulju 2005* - u ssib l-bazi taghha fl-<u>*Actio Publiciana*</u> fid-dritt Ruman, li kif affermat u mfisser fis-sentenza riportata *Vol.*

XXIX.ii.488 fl-ismijiet Alosia Fenech et vs Francesco Debono et, " jidher [li] … mhux biss ghadha ssehh fostna, izda tista' tinghaqad f'citazzjoni wahda ma' l-azzjoni rivendikatorja".

Ta' interess u rilevanza hija wkoll d-decizjoni *Giuseppe Abela v John Zammit (Vol. XLVI.ii.619* – citata wkoll b'approvazzjoni mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fil-kawza fuq citata *Galea Testaferrata v Said* - partikolarment f'dik il-parti fejn dik il-Qorti qalet li jekk l-konvenut jaghzel spontanjament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi d-dritt ta' proprjeta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid li t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji *"reus in excipiendo fit actor*", din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu jkollha tipprevali l-massima *"melius est non habere titulum quam habere vitiosum".*

Illi trattat dak li fil-fehma tal-Qorti hija s-sura tal-kawza u l-principji legali li ghandhom jirregolawha u jigu applikati, f'dan l-istadju, ser tghaddi sabiex tiddisponi mill-eccezzjoni tar-*res judicata* sollevata mill-konvenut Fil-kuntest ta' din l-eccezzjoni jibda biex jinghad li s-sentenza kostitwenti l-bazi ta' l-eccezzjoni (dik rigwardanti citazzjoni numru 25/1994) imkien ma tinstab esebita u kwindi ma tikkomponix parti mill-provi. Li jintrapella mis-sentenza tal-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, esebita folio 193 fl-atti tar-rikors fil-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' numru 2/93, hu illi l-meritu taghha baqa' irrizolt. Kien hemm l-eccezzjoni ta' l-inkompetenza li kienet tikkoncerna l-punt dwar il-kwistjoni tat-titolu 'ut sic' tal-proprjeta' de qua, kwistjoni li kienet tesorbita l-kompetenza tal-Bord, u li wasslet lill-Qorti tal-Appell tiddikjara obiter li l-intimati, li saru atturi f'dik il-kawza, ma tilfux dik il-kawza fuq il-meritu, imma tilfuha fuq l-eccezzjoni preliminari li giet sollevata fil-konfront ta' l-azzjoni taghhom u li kienet purament wahda ta' procedura". Ghandu jkun car ghalhekk li jonqos l-element tal-gudikat finali biex treggi din l-eccezzjoni tar-*res judicata.*

Illi trattat il-punt saljenti tal-kawza ossija t-titolu kontrapost miz-zewg litiganti, involuta l-kwistjoni dwar liema miz-zewg titoli ghandu jipprevali, jrid l-ewwelnett jigi identifikat dik li hija l-bazi rispettiva li tikkontradistingwi t-titolu rispettiv invokat mil-litiganti, tenut in debita konsiderazzjoni illi jekk jirrizulta trasferiment '*a non domino*' tal-proprjeta' li l-atturi qeghdin jippretendu li hija taghhom, ghal-liema trasferiment huma kienu terzi, jkun jehtieg li l-kuntratt relattiv jigi mhassar. Irrispettivament, pero', hu almenu accettat u mhux kontrastat bejn il-litiganti illi r-raba' in kwistjoni kienet ilha zmien twil f'idejn l-awtur ta' l-atturi u taghha kienu jhalsu ghaxar centezmi lil Coronato Muscat, awtur tal-konvenuti. L-atturi kienu joqghodu f'post biswit din ir-raba' u f'xi zmien kienu anke haffru 'shelter' li kien jestendi sa taht r-raba'. L-awtur taghhom kien sussegwentement ta bi qbiela r-raba lil certu Carmel Mercieca li wkoll kellhu d-dar kontigwa ghaliha. Meta miet dan Mercieca l-ghalqa baqghet tinhadem bl-istess titolu ta' qbiela minn ibnu, jismu Carmel Mercieca, li jidher li ghadu sal-lum fil-pussess ta' l-ghalqa. Jigifieri, li jista' l-ewwelnett jittiehed bhala fatt, ghaliex rikonoxxut ukoll mill-atturi, hu, li ir-raba' in meritu kienet ta' l-awtur tal-konvenuti u minghandu ghaddiet f'idejn l-awtur ta' l-atturi. Il-kwistjoni kollha hi msejsa b'liema titolu ghaddiet. L-atturi jsostnu li t-titolu kien ta' cens perpetwu, oppost mill-konvenuti, li jsostnu li t-titolu kien dak ta' qbiela. Hu wkoll fatt inkontrastat li l-ebda parti m'ipprovdiet titolu originali - la l-atturi tac-cens perpetwu invokat u lanqas il-konvenuti li jibbazaw it-titolu fuq successjoni. Hemm pero' militanti favur il-konvenuti il-fatt tar-rikonoxximent mill-atturi li l-art ipperveniet lill-awtur taghhom mill-awtur tal-konvenuti, jekk xejn, jirrikonoxxu li kien l-allura sid tal-ghalqa. Huwa principalment, izda mhux esklussivament, minhabba dan il-fatt li l-Qorti xxaqleb lejn t-titolu tal-konvenuti in preferenza ghal dak ta' l-atturi, li, jigi puntwalizzat, in sosteniment tat-titolu minnhom vantat, sostnewh semplicement fuq diskors u numru esigwu ta' ricevuti li jindikaw il-kelma 'cens', li, fil-fehma ta' din il-Qorti, huma tenwi wisq sabiex tatihom preferenza fuq it-titolu vantat mill-konvenuti.

Illi lanqas, fil-fehma tal-Qorti, ma jistghu l-atturi jsibu kenn fil-preskrizzjoni akkwisittiva ta' l-utili dominju sia ghaliex hemm, f'kull kaz, nieqsa l-elementi rikjesti ghall-ksib ta' din il-preskrizzjoni, u sia ghaliex, kif hu maghruf, l-meritu tal-kawza huwa stabbilit mit-talbiet u l-premessi li jsiru fic-citazzjoni, u hawnhekk l-atturi sostnew fuq titolu ta' cens perpetwu u ebda titolu iehor, li terga' u tghid, jirrikjedi ghall-validita' tieghu l-att pubbliku li huma stess jghidu li ma hemmx.

Ghalhekk u stante li l-atturi jinsabu sokkombenti fl-ewwel talba jsegwi li huma sokkombenti wkoll fit-talbiet l-ohra kollha taghhom.

Per konsegwenza ghalhekk, qeghdha dina l-Qorti, taqta' u tiddeciedi, billi fil-waqt li tichad l-hames eccezzjoni tal-konvenuti fir-rigward r-'*res judicata*', tichad wkoll it-talbiet kollha ta' l-atturi, tilqa' l-eccezzjonijiet fil-meritu tal-konvenuti, u rigward l-ispejjez tal-kawza tiddeciedi li ghandhom jigu sopportati kwantu ghal tliet kwarti mill-atturi u kwart mill-konvenuti.

< Sentenza Finali >

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