MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta tat-3 ta' Dicembru, 2007

Citazzjoni Numru. 30/2004

Michael Curmi u Giuseppa armla ta’ Lorenzo Curmi

Vs

Julian Farrugia

Il-Qorti,

Kwistjoni dwar propjeta’ ta’ porzjon art – Grad ta’ prova – Eccezzjoni ta’ preskrizzjoni akkwizittiva decennali u trigenerarja – Interverzjoni tal-pussess.

Rat ic-citazzjoni prezentata mill-atturi fl-24 ta’ Marzu 2004 li permezz taghha ppremettew li:

L-atturi huma proprjetarji *pro indiviso* ta’ porzjon art tal-kejl ta’ circa mitejn u disgha metri kwadri (209mk) u konfinanti mit-Tramuntana ma’ beni ta’ Charles Grima, min-nofsinhar mat-triq u mill-punent ma’ beni ta’ John Curmi.

Din l-art kienet originarjament proprjeta’ indiviza bejn it-tliet ahwa Maria, Michelina, xebbiet, u Carmela li kienet mizzewga Curmi ahwa Buttigieg li kienet ipperveniet lilhom mill-eredita’ tal-genituri taghhom Paolo u Rosa konjugi Buttigieg.

Carmel Curmi kienet tigi n-nanna paterna tal-attur Michael Curmi filwaqt li kienet tigi wkoll omm ir-ragel tal-attrici Giuseppa Curmi.

B’kuntratt ta’ divizjoni li sar fl-atti tan-nutar Francesco Refalo tas-6 ta’ Lulju 1917, l-imsemmija tlett ahwa Buttigieg qasmu bejniethom il-beni komuni nkluz l-ghalqa fuq deskritta, li giet assenjata lil Michelina Buttigieg.

Michelina Buttigieg mietet xebba fil-21 ta’ Marzu 1917, u b’testment li sar fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi tad-29 ta’ Awwissu 1968 nnominat bhala eredi universali taghha lin-neputijiet taghha George u Pawlu ahwa Curmi.

Mir-ricerki dwar trasferimenti ta’ Michelina Buttigieg ghall-perjodu bejn l-1910 u sakemm mietet 1977, l-art baqghet proprjeta’ taghha.

George Curmi miet fil-21 ta’ Jannar 1995 u b’testment li ghamel fl-atti tan-Nutar Enzo Dimech tas-7 ta’ Dicembru 1989, innomina lill-attur Michael Curmi bhala werriet universali tieghu.

Paolo Curmi miet fit-28 ta’ Jannar 1984 u b’testment li ghamel fl-atti tan-nutar Emmanuel George Cefai fil-25 ta’ Awwissu 1981, halla bhala werrieta universali tieghu lill-attrici Giuseppa Curmi.

L-ghalqa in kwistjoni kienet mikrija lil Francesco Farrugia, missier il-konvenut minghand it-tliet ahwa Buttigieg u cioe’ Maria, Michelina, u Carmela mizzewga Curmi versu kera ta’ lira Maltin (Lm1) kull sena u sal-1975 kien jigbor din il-kera l-imsemmi George Curmi u dam jaghmel hekk sas-sena 1975 kif jirrizulta mix-xhieda li ken ta fil-kawza li ghamel kontra l-fuq imsemmi Francesco Farrugia fil-Qorti

tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri: George Curmi vs Francesco Farrugia (Avviz numru: 55/76) deciza fit-2 ta' Mejju 1977.

Ricentement irrizulta li l-atturi meta applikaw ghall-permess ta' zvilupp fuq din il-porzjon art, l-inkwilin Francesco Farrugia kien ittrasferixxa l-art lill-ibnu Giljan Farrugia u cioe' l-konvenut. Dan permezz ta' kuntratt li sar fl-atti tan-nutar Dr. Michael Refalo tad-19 ta' Ottubru 1988 u bhala dikjarazzjoni ta' provenjenza l-venditur iddikjara li l-art kienet giet akkwistatha in forza tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

Dan it-trasferiment sar ad insaputa tal-atturi u kellha tkun l-oggezzjoni tal-konvenut Giljan Farrugia lill-MEPA ghall-applikazzjoni tal-izvilupp tal-art mill-atturi li huwa jivvanta titolu ta' proprjeta' fuq din l-art li ndunaw b'dak li kienu ghamlu l-konvenut u missieru minn wara daharom.

Il-kompratur ma seta' qatt jittrasferixxi l-ebda titolu ta' proprjeta' fuq din l-art in forza tal-preskrizzjoni billi kien jaf li l-art ma tappartjenix lilu u dwarha u li fuqha kien qed ihallas il-kera, u ghalhekk il-bejgh li sar favur il-konvenut ma seta' qatt ikun wiehed validu u maghmul skond il-ligi.

Din l-istess proprjeta' hi fost il-proprjetajiet ohra ghall-qasma li hemm fil-kawza ta' divizjoni bejn l-istess atturi u ohrajn ghall-qsim tal-wirt ta' Michele u Maria gia konjugi Buttigieg u ta' wliedhom Pasquale, Rosa u Paolo ahwa Buttigieg liema kawza ghadha sub judice quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Superjuri fl-ismijiet: **Rosa Cardona vs Paolo Curmi et** (Cit. numru 97/79). L-imsemmi Paolo Buttigieg kien jigi missier it-tliet ahwa Maria, Michelina u Carmela ahwa Buttigieg li kienu partijiet fuq il-kuntratt ta' divizjoni fuq imsemmi.

Ghalhekk l-atturi talbu lil din il-Qorti sabiex:-

1. Tiddikjara li l-art fuq deskritta hi proprjeta' tal-atturi u l-konvenut m'ghandu l-ebda titolu fuqha.
2. Tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-art de quo fiz-zmien li din il-Qorti joghgobha tipprefiggilu.

Permezz ta’ nota ta’ l-eccezzjonijiet prezentata fis-27 ta’ April 2004 (fol. 379 il-konvenut eccepixxa:-

1. Preliminarjament in-nullita’ tac-citazzjoni ghaliex ma giex prezentat flimkien mac-citazzjoni l-avviz mehtieg mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond l-artikolu 63 tal-Kap. 364.
2. It-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt peress li ma ghandhom l-ebda titolu fir-rigward tal-proprjeta’ de quo.
3. Il-konvenut huwa s-sid tal-art permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar (10) snin (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili).
4. F’kull kaz l-art giet akkwistata permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva trigenerarja (Artikolu 2143 tal-Kodici Civili).
5. Fir-rigward tat-tieni talba din ukoll ma tistax tigi milqugha peress li kif diga’ nghad, il-konvenut ghandu titolu validu fil-ligi.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Rat l-atti tal-kawzi **George Curmi vs Francesco Farrugia** (Avviz numru 44/1976) deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fit-2 ta’ Mejju 1977 u **George Curmi et vs Francesco Farrugia** (Rikors 3/1982) deciz mill-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba’ ghal Ghawdex fit-13 ta’ Gunju 1984. Dawn l-atti gew allegati fuq talba tal-konvenut[1].

Rat ukoll l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Rose Cardona vs Paolo Curmi et** (Citaz. numru 97/1979) li ghadha pendenti.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet li gew skambjati bejn il-partijiet.

Rat il-verbal tas-seduta tat-18 ta’ Settembru 2007 minn fejn jirrizulta li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza.

---

1 Ara verbal tas-seduta tas-17 ta’ Gunju 2004 (fol. 78-79).

Ikkunsidrat:

1. Il-fatti rilevanti ghall-kawza huma s-segwenti:

(a) Il-kwistjoni hi dwar ta' min hi porzjon art tal-kejl ta' circa mitejn u disgha punt sebgha u tmenin metri kwadri (209.87mk) li qeghda fi Triq ta' Cenc, Sannat, Ghawdex. L-atturi jippremettu li huma s-sidien tal-art u qeghdin jitolbuha lura minghand il-konvenut.

(b) L-atturi u l-konvenut m'humiex familjari ta' xulxin.

(c) L-atturi qeghdin isostnu li l-art hi proprjeta' taghhom in kwantu:-

- Originarjament kienet proprjeta' ta' l-ahwa Maria, Michelina, u Carmela Curmi ahwa Buttigieg. Dan mill-wirt tal-genituri taghhom Paolo u Rosa konjugi Buttigieg.
- Carmela Curmi kienet in-nanna paterna ta' l-attur Michael Curmi u huh Lorenzo Curmi (mejjet u l-attrici Giuseppa hi martu).
- B'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-nutar Dr. Francesco Refalo tas-6 ta' Lulju 1917 l-ahwa Buttigieg qasmu l-beni komuni fosthom l-ghalqa, li giet assenjata lil Michelina Buttigieg. F'dan l-istess kuntratt jinghad li l-qasma tittratta *"…I beni provenienti loro dalla eredita' dei loro genitori Paolo e Rosa gia coniugi Buttigieg detta Rosa nata Gatt"* (fol. 8).
- Michelina Buttigieg mietet fil-21 ta' Marzu 1977 u b'testment li sar fl-atti tan-nutar Dr. Giuseppe Cauchi tad-29 ta' Awwissu 1968 innominat bhala werrieta taghha lin-neputijiet George u Pawlu ahwa Curmi (ulied Carmela Curmi oht Michelina Buttigieg).
- George Curmi miet fil-21 ta' Jannar 1995 u nnomina bhala werriet tieghu lil Michael Curmi filwaqt li Paolo Curmi miet fit-28 ta' Jannar 1984 u b'testment tal-25 ta' Awwissu 1981 atti nutar Emmanuel George Cefai nnomina lill-attrici Giuseppa Curmi bhala werrieta tieghu. Wara l-mewt ta' Paolo Curmi l-art giet denunzjata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni (fol. 56) mill-prokuratur ta' l-attrici Giuseppa Curmi.

(d) Min-naha tieghu l-konvenut qieghed isostni li hu s-sid tal-art in forza tal-preskrizzjoni akkwizittiva decennali (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili) u trigenerarja (Artikolu

2143 tal-Kodici Civili). Permezz ta’ kuntratt ta’ bejgh datat 19 ta’ Ottubru 1988 (fol. 31) il-konvenut xtara l-art minghand il-genituri tieghu (Francis u Nikolina konjugi Farrugia).

(e) Dwar din l-art kien hemm diga’ zewg kawzi decizi:-

(i) 20 ta’ Dicembru 1976 giet prezentata kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fl-ismijiet **George Curmi vs Francesco Farrugia** cjoe’ l-awturi tal-kontendenti. F’dawn il-proceduri ntalab l-izgumbrament tal-konvenut Francesco Farrugia mill-art de quo. L-attur ippremetta li l-art kienet mikrija ghand il-konvenut u ma kienx qieghed jahdem ir-raba’ u ma ghamilx uzu tajjeb minnha bhala *bonus pater familias*. B’sentenza moghtija fit-2 ta’ Mejju 1977 il-Qorti ddikjarat li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba’ kien it-tribunal kompetenti sabiex jiehu konjizzjoni tal-talba tal-atturi.

(f) 20 ta’ Mejju 1982 gie prezentat rikors quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta’ Raba’ fl-ismijiet **George, Pawlu, Mikelina, Lorenzo, Manwel u Rosina Cardona lkoll ahwa Curmi vs Francesco Farrugia** (Rikors numru 3/1992) fejn intalab il-permess ghar-ripreza tal-fond. Fir-rikors rega’ gie premess li l-intimat jiddetjeni l-art bi qbiela ta’ lira Maltija (Lm1) kull sena. Il-kawzali kienet il-bzonn ghall-uzu personali u li l-art ma kienitx inhadmet matul l-ahhar sentejn. Permezz ta’ sentenza moghtija mill-Bord fit-13 ta’ Gunju 1984, it-talba tar-rikorrenti giet michuda peress li *“ma waslux ghall-prova la li huma proprjetarji u lanqas li ghandhom xi interess iehor fir-raba in kwistjoni billi lanqas ma rrizulta li l-intimat qed ihallas il-qbiela lilhom”*.

(g) L-art meritu tal-kawza tissemma wkoll fil-kawza ta’ divizjoni fl-ismijiet **Rosa Cardona vs Paolo Curmi et** (Citaz. numru 97/79) [f’liema proceduri l-konvenut Julian Farrugia m’huwiex parti] pendenti quddiem din il-Qorti diversament presjeduta fejn qieghed jintalab il-qsim tal-wirt ta’ Michael Gatt u Maria xebba Farrugia (in-nanniet materni ta’ Carmela, Maria u Michelina ahwa Buttigieg). F’dawn il-proceduri kien gie nkarigat il-perit Joseph Dimech bhala perit tekniku li nkluda l-art meritu ta’ din il-kawza fir-rapport li hejja (kopja ta’ liema tinsab fl-atti ta’ din il-kawza - fol. 188) u ghamel pjanta tal-art (ir-rapport fil-kawza Cit. numru 97/79 kien gie prezentat fl-14 ta’ April

1999 u konfermat bil-gurament fil-5 ta' Mejju 1999). Din il-pjanta giet annessa mal-kuntratt ta' xiri tal-konvenut. Fil-fatt meta xehed il-perit Joseph Dimech fis-seduta tad-19 ta' April 2005, ikkonferma li l-pjanta li hemm a fol. 6 tal-process hi l-istess wahda li hejja fil-qadi ta' l-inkarigu tieghu fil-kawza tad-divizjoni. Ix-xhud ikkonferma wkoll li l-pjanta a fol. 6 hi l-istess pjanta li hemm a fol. 42 u annessa mal-kuntratt ta' bejgh tad-10 ta' Ottubru 1988 atti nutar Dr. Michael Refalo u prezentati mill-konvenut, kif wara kollox meta wiehed jaghmel paragun bejn dawn iz-zewg dokumenti. Fil-kors ta' l-imsemmija kawza l-konvenuti ahwa Curmi kienu rrilevaw li l-art meritu ta' din il-kawza ma kellix tifforma parti mill-pjan ta' divizjoni li gie mhejji mill-perit tekniku Joseph Dimech. Min-naha taghhom l-atturi qablu u kkonfermaw li din ir-raba' kienet proprjeta' unika ta' Michelina Buttigieg li pperveniet ghandha in forza ta' kuntratt ta' divizjoni li sar fl-1917 u ma kellix tifforma parti mill-assi ereditarji ta' Michael Gatt u Maria xebba Farrugia.

(h) Saret applikazzjoni mal-MEPA sabiex jinbnew zewg maisonettes fuq l-art (PA6401/03). L-applikazzjoni giet prezentata f'isem Carmelo Curmi (iben l-attrici Giuseppa Curmi). Permezz ta' ittra datata 23 ta' Jannar 2003, il-konvenut ghamel oggezzjoni mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar ghall-izvilupp propost u gharrafha li l-art hi proprjeta' tieghu u li Carmel Curmi ma kellu ebda titolu fuq l-art.

(i) Permezz ta' ittra ufficjali prezentata fit-2 ta' Gunju 2003 u notifikata lill-konvenut fid-9 ta' Gunju 2003 (fol. 89) l-atturi nterpellawh sabiex johrog mill-ghalqa peress li l-kirja ma kienitx ser tigi mgedda.

2. Dwar l-ewwel eccezzjoni din hi ghal kollox infondata u ser tigi michuda in kwantu jirrizulta li l-art giet debitament denunzjata wara l-mewt ta':-

- George Curmi permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fis-26 ta' Mejju 1995 atti nutar Paul George Pisani (fol. 170);
- Pawlu Curmi permezz ta' denunzja tal-proprjeta li saret fis-17 ta' Frar 1984 (fol. 148);

u f'kull kaz ghaddew iktar minn ghaxar (10) snin mit-trasferiment *causa mortis* u ghalhekk l-Artikolu 63 tal-Att dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti (Kap. 364) ma japplikax (ara Art. 63[4]). Dan apparti l-fatt li n-nuqqas ta' hlas ma jwassalx ghan-nullita' tal-proceduri imma s-sospensjoni tal-proceduri sakemm isir il-hlas (Artikolu 63(3) tal-Kap. 364). Ghalhekk din l-eccezzjoni ser tigi michuda.

3. Mill-atti jirrizulta li kemm l-atturi u kif ukoll il-konvenuti qeghdin jippretendu li huma l-proprjetarji tal-porzjon art li hi l-meritu ta' din il-kawza. Kien hemm zmien fejn f'dawn it-tip ta' kawzi l-Qorti kienu jfittxu li fl-ewwel lok l-attur jaghti dik li tissejjah bhala *probatio diabolica*. Prova li hi ferm difficli li tinghata. F'dawn l-ahhar snin il-Qrati addottaw b'iktar sahha l-fehema li l-indagni tista' tkun limitata sabiex jigi stabbilit min bejn il-partijiet ikun irnexxielu jaghti prova ta' dritt ahjar u iktar probabbli. Ghalhekk il-principju li ghal finijiet tal-oneru probatorju min jagixxi biex jirrivendika l-proprjeta' jrid jaghti prova tad-dritt tieghu ta' dominju billi jmur lura fiz-zmien sakemm jasal ghall-akkwist b'titolu originarju jew billi juri l-akkwist bil-preskrizzjoni akkwizittiva, m'ghadux jigi applikat b'tant rigorozita in kwantu t-tendenza hi li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut. F'dan ir-rigward issir riferenza ghas-sentenzi moghtija fil-kawzi fl-ismijiet: **John Vella et vs Sherlock Camilleri** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru 2002; **George Abela vs Joseph Cortis nomine** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fl-14 ta' Ottubru 2004; **Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fis-17 ta' Marzu 2005; **Kummissarju tal-Artijiet vs Frans Mallia** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Joseph R. Micallef) fl-20 ta' Jannar 2005; **Mercury plc vs Emanuel sive Manuel Muscat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Tonio Mallia) fl-20 ta' Ottubru 2005 u ohrajn. Imbaghad f'sentenza ricenti (6 ta' Lulju 2007) fil-kawza **Direttur ta' l-Artijiet vs Polidano Brothers Limited** deciza mill-Qorti ta' l-Appell gie ribadit

il-kuncett li *"Din il-Qorti tibda billi tosserva li ghalkemm huwa minnu li fl-azzjoni rivindikatorja l-prova dwar it-titolu ta' proprjeta` ghandha tkun wahda netta u inekwivoka u fin-nuqqas id-dubbju jirrizolvi ruhu favur il-parti konvenuta, il- Qrati taghna tul il-milja taz-zmien, immitigaw il-probatio diabolica rikjesta mill-parti rivendikanti u accettaw il-possibilita` li attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-actio publiciana"*[2].

4. Fil-meritu, skond l-Artikolu 560 tal-Kodici Civili (Kap. 16):-

"(1) Il-proprjeta' u l-jeddijiet l-ohra fuq il-hwejjeg, jew li ghandhom x'jaqsmu mal-hwejjeg, jistghu jigu akkwistati u ttrasferiti b'successjoni, jew bis-sahha ta' ftehim, jew bil-preskrizzjoni.

(2) Il-proprjeta' tista' wkoll tigi akkwistata u ttrasferita b'okkupazzjoni jew b'accessjoni"

Il-kuntratt ta' divizjoni[3] hu min-natura tieghu dikjarattiv u mhux attributtiv (ara f'dan is-sens sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Imhallef G. Mifsud Bonnici) deciza fit-8 ta' Frar 1990 fil-kawza fl-ismijiet: **Carmelo Cachia vs John Formosa**); *"La divisione ha natura dichiarativa ed effetto retroattivo. Cio' significa che, se della comunione fanno parte un appartamento ed una bottega e l'appartamento viene assegnato nella divisione al coerede Tizio e la bottega all'altro coerede Caio, Tizio si considera come se fosse stato proprietario esclusivo dell'appartamento e Caio della bottega fin dal momento in cui e' sorta la comunione. E, cioe', come dice testualmente l'art. 758 cod. Civ.*[4]*, ogni coerede e' ritenuto solo ed immediate*

---

[2] *"Huwa bizzejjed, ghal fini ta' prova, li r-rivendikant, f'dan il-kaz l-atturi, jipprova li t-titlu u l-pussess minnu pretizi fuq l-immobbli de quo jkunu ahjar u aqwa minn dawk tal-parti avversarja"* (**Paul Buhagiar et vs John Pace et** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fid-9 ta' Marzu 2007).

[3] 6 ta' Lulju 1917 atti nutar Francesco Refalo li permezz tieghu l-ahwa Maria, Michelina u Carmela Buttigieg qasmu l-eredita' tal-genituri taghhom Paolo u Rosa konjugi Buttigieg.

[4] L-ekwivalenti ta' l-Artikolu 946 tal-Kodici Civili (Kap. 16) li jaqra:- "*Kull wiehed mill-werrieta hu maghdud successur wahdu u dirett fil-beni kollha li jaghmlu s-sehem tieghu,*

successore nei beni costituenti la sua quota e si considera come se non avesse mai avuto la proprieta' degli altri beni ereditari" (*Manuale di Diritto Privato*, Andrea Torrente u Piero Schlesinger, Edizzjoni numru 11, Giuffre' Editore, pagna 994). Il-gurista Laurent (*Principii di Diritto Civile*, Vol. VI, pagna 261) jaghmel riferenza ghall-insenjament ta' Pothier u jsemmi l-ezempji ta' titolu: *"Egli proge ancora come esempio la donazione, e l'atto con cui la cosa fosse stata data in pagamento all'attore in rivendicazione, perche' la dazione in pagamento e' traslativa di proprieta'. Lo stesso e' a dirsi dell'atto con cui l'attore fosse stato investito di un legato che gli venisse fatto di questa cosa.* ***Infine l'atto di divisione con cui sembra che la cosa rivendicata sia devoluta all'attore per la successione a qualcuno dei suoi parenti altresi un titolo che puo' servicre a fondare la sua domanda****"* (sottolinejar tal-Qorti). L-awtur ikompli jispjega li t-titolu hu l-fatt guridiku li jittrasferixxi l-proprjeta jekk l-attur hu l-proprjetarju. L-istess gurista jaghmel distinzjoni bejn it-titolu u l-att, in kwantu ta' l-ahhar *"…..constata l'esistenza del titolo"* (pagna 261).

Fil-kuntratt datat 6 ta' Lulju 1917 atti nutar Francesco Refalo jinghad li Maria Buttigieg u Carmela Curmi qeghdin jassenjaw lill-ohthom Michelina Buttigieg *"…la mandretta appellata ta' Cenc posta in strada Cenc del Casale Sannat della capcita' circa di un mondello confinata da mezzodi con strada, da tramontana con beni di Giuseppe Muscat da levante con beni di Salvatore Buttigieg franca e libera….."* (fol. 9). Mill-provi li tressqu l-Qorti hi sodisfatta li l-art li kienet oggett tal-qasma bejn l-ahwa Buttigieg hi l-istess art li hi meritu ta' din il-kawza u li tinsab fi Triq ta' Cenc, Sannat, Ghawdex. Rilevanti wkoll hi x-xhieda moghtija minn Carmelo Grima (fol. 137)[5] u Josephine

---

jew li messu lilu b'licitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-ohra tal-wirt".

[5] *"Jiena din l-ghalqa li dwarha hemm il-kwistjoni bejn il-partijiet kemm ghandi zmien nafha tal-familja tal-atturi li huma maghrufin bil-laqam tal-Liss".* Kompla jzid *"Niftakar lir-ragel t'ohti jghid li meta kien inbidel il-hajt li jifred il-mandra taghna minn ma' din l-ghalqa minn hajt tas-sejjieh ghal hajt tal-kantun, huwa kien avvicina lil George Curmi Tal-Liss, li kien jigi z-ziju tal-attur Michael Curmi u hu Wenzu r-ragel tal-attrici Giuseppa Curmi, u l-qasma kienet saret bi ftehim bejniethom. Illum hatni huwa mejjet izda huwa kien gharrafni b'dan billi d-dar kienet ta' bejnietna l-ahwa".*

Muscat (fol. 138)[6]. Ta’ l-ewwel hu wiehed mill-proprjetarji tal-fond li jikkonfina mal-art in kwistjoni min-naha tal-grigal, filwaqt li t-tieni xhud hi bint Carmelo Curmi u Margaret xebba Galea proprjetarja tad-dar numru 76, Triq Cenc, Sannat li tikkonfina wkoll mal-art meritu tal-kawza min-naha tal-majjistral. Rilevanti hu dak li nghad fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Bonici et vs Francis Montanaro** deciza mill-Prim’Awla tal-Qorti Civili (Imhallef Philip Sciberras) fis-27 ta’ Gunju 2003 li *“..il-prova tad-dominju tista’ ssir mhux biss permezz ta’ titolu izda anke bi kwalsiasi mezz iehor. “In difetto di un titolo l’attore e’ ammesso a provare il suo dominio con qualunque altro mezzo permesso dalla legge” (Vol. VII.390). Hija allura permessa skond il-parir awtorevoli tal-Fadda (paragrafu 341) anke prova kongetturali jew semplici presunzioni in kwantu “ne occorre quindi che l’attore giustifichi in modo pieno il da lui vantato dominio, ma basta che fornisca argomenti prevalenti a quello del suo avversario”*. F’dik il-kawza l-Qorti ddikjarat li l-prova kienet saret mill-atturi bid-dikjarazzjoni taghhom li t-territorju fejn kienet l-art kien jifforma parti mill-fedekommess primogenjali u mill-provenjenza rakkolta minn kuntratt ta’ koncessjoni ta’ enfitewsi. Jidher ghalhekk li l-Qorti applikat il-principju li jista’ jkollok titolu minghajr att; *“Puo esservi dunque un titolo senz’atto. Per la successione, puo’ avvenire che non vi sia alcuna divisione, per esempio quando non vi e’ che un solo erede; dunque non puo’ esservi neppure atto.”*[7]. Hekk ukoll iddecidiet il-Qorti tal-Kassazzjoni, *“E’ principio costantemente riaffermato dalla corte di cassazione (cfr. n. 416) che la proprieta’, come stato di fatto, puo’ essere dimostrata con qualsiasi mezzo di prova; mentre la convenzione relativa al trasferimento della proprieta’ deve risultare da atto scritto. Non e’ esatto, quindi, che il*

[6] *“L-art in kwistjoni jiena nafha li hija proprjeta’ tal-familja tal-atturi li huma maghrufin bil-laqam Tal-Liss. Niftakar li meta kont ghadni daqxejn ta’ tifla mfarfra missieri kien thajjar jixtri din l-art minghand Tal-Liss u billi kienu talbuh is-somma ta’ mitt lira, dak iz-zmien missieri ma kellux din is-somma billi kellu familja ta’ erbatax il-tfal x’irabbi u ghalhekk kien qata’ qalbu li jixtriha”.*
[7] Ibid. Laurent Vol. VI pagna 261.

rivendicante debba offrire la prova della proprieta' dell'immobile esclusivamente con documenti……"[8].

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut jinghad li l-atturi naqsu milli jipprezentaw id-denunzja ta' Michelina Buttigieg fejn *"….suppost li jkun hemm imnizzla l-art Ta' Cenc, mertu ta' din il-kawza"*. Ghalkemm dan hu minnu, mill-provi rrizulta li fil-kuntratt ta' divizjoni li sar fis-6 ta' Lulju 1917 atti nutar Francesco Refalo, Michelina Buttigieg giet assenjata art Ta' Cenc. L-atturi pprezentaw ukoll ricerki dwar trasferimenti (fol. 19-24) li setghu saru minn Michelina Buttigieg minn 1917 (is-sena li fih sar il-kuntratt) u 1977 (sena li fiha mietet Michelina Buttigieg). Minn dawn ir-ricerki ma jirrizultax li Michelina Buttigieg ghamlet xi trasferiment *inter vivos* tal-art *de quo*. Il-konvenut ghamel ukoll riferenza ghad-denunzja ta' Carmela Curmi li giet prezentata mill-atturi (fol. 104-110) u li mietet fis-7 ta' Novembru 1953. Id-denunzja saret minn zewgha Giuseppe Curmi. Kif rajna Carmela Curmi hi oht Michelina Buttigieg. Jidher li l-art meritu ta' din il-kawza giet dikjarata f'din id-denunzja bhala *"sieh raba' indiviz (bejn tlieta) ta' Cenc, Punent Triq Pubblika; nofsinhar …tal-Gvern; Tramuntana Karmelo Curmi; lvant Marija armla Grima. Liberi u franki. Imqbbla kollha 10/- fis-sena ghand Fco. Farrugia"* (fol. 106). Jigi rilevat li l-kejl ta' sieh hi ekwivalenti ghal mondello (cjoe' il-kejl ta' art li tissemma fil-kuntratt datat 6 ta' Lulju 1917 atti nutar Francesco Refalo u li giet assenjata lil Michelina Buttigieg) u meta wiehed jara l-pjanta a fol. 33 jista' jinduna wkoll li l-konfini jaqblu. Jissemma wkoll li l-art qeghda mqabbla ghand Francesco Farrugia (li jidher li hu l-awtur tal-konvenut). Il-fatt li fid-denunzja ta' Carmela Curmi jinghad li ghandha terz indiviz minn din l-art, ma jfissirx b'daqshekk li l-proprjeta' baqghet tal-ahwa Buttigieg. Mill-provi jidher li fil-familja Curmi hekk kienu qeghdin jahsbu, cjoe' li d-decujus kellha sehem indiviz (presumibilment maz-zewgt hutha l-ohra Michelina u Maria ahwa Buttigieg). Fil-fatt, l-attur Michael Curmi xehed kif kien biss matul dawn l-ahhar sentejn li saru jafu bil-kuntratt datat 6 ta' Lulju 1917

[8] *Rassegna di Gurisprudenza sul Codice Civile*, G. Pescatore, Libro Terzo, Dott. Antonio Giuffre' (1952) pagna 147.

atti nutar Francesco Refalo *"….wara li wiehed mill-kugini certu martin Cardona kien ghamel ricerka ufficjali fuq il-beni tal-imsemmija tliet ahwa Buttigieg"* (fol. 85). Min-naha tieghu l-konvenut isostni li ma setax ikun li George Curmi (iben Carmela Curmi) kien qieghed ighid il-verita' meta xehed fil-kawza li saret quddiem il-Bord, cjoe' li kien jigbor il-kera minghand missier il-konvenut ghall-perjodu ta' bejn 25 u 30 sena meta issa qed jinghad li l-proprjeta' kienet ta' Michelina Buttigieg li mietet fil-21 tga' Marzu 1977. F'dan ir-rigward jinghad li kirja m'hemmx ghalfejn tkun saret minn proprjetarju u f'kull kaz rajna kif fl-ewwel kawza li kienet saret (avviz numru 44/1976) deciza fit-2 ta' Mejju 1977 il-Qorti kienet ikkonfermat li l-art kienet mikrija ghand il-konvenut u li l-kirja kienet fi stadju ta' rilokazzjoni. Inoltre, hu evidenti wkoll li sa dak iz-zmien George Curmi kien qieghed jifhem li l-art kienet provenjenti mill-wirt ta' ommu u hutha (Maria u Michelina ahwa Buttigieg) u li kienu wirtuha minghand zijuhom Pasquale Buttigieg. Haga li rrizulta li ma kienitx minnha.

5. Ghal dak li hu l-konvenut, dan isostni li hu akkwista l-proprjeta' bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' ghaxar snin (Art. 2140 tal-Kodici Civili) u ta' tletin sena (Art. 2143 tal-Kodici Civili). L-oneru tal-prova jispetta lill-konvenut; *"il convenuto in rivendicazione non ha obbligo di provare la legittimita' del suo possesso. Spetta invece all'attore di provare, esempligrazia, il vizio del medesimo, che avrebbe fatto ostacolo alla prescrizione acquisitive da quello invocate. Ma allorche' il rivendicante sia riuscito a provare il dominio, il convenuto che allega esser poscia passato in lui, deve dare piena prova di tale allegazione; poiche' serve di base alla sua replica"* (Emidio Pacifici Mazzoni, *Codice Civile Italiano*, *Trattato della Distinzione dei Beni della Proprieta' e delle Servitu' Personali, Usufrutto, Uso e Abitazione*, pagna 136). Permezz tal-kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1988 atti nutar Michael Refalo (fol. 40) jinghad li l-konvenut xtara l-art meritu tal-kawza minghand il-grenituri tieghu Francis u Nikolina mizzewgin Farrugia. Bhala provenjenza jinghad li l-art ilha *"….fil-pacifiku pussess u mhux interrott tal-vendituri ghal aktar minn tletin sena u cioe' hamsa u erbghin sena"*. M'hemmx

dubju li l-art in kwistjoni jirreferi ghall-art li hi meritu ta’ din il-kawza.

Fir-rigward tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar (10) snin, il-kuntratt tad-19 ta’ Ottubru 1988 fl-atti tan-nutar Michael Refalo hu “titolu” ghal finijiet tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Ma tressqet l-ebda prova jew allegazzjoni li dan il-kuntratt ma jghoddx bhala titolu[9]. Madankollu fil-fehema tal-Qorti, il-*buona fede* li trid takkumpanja l-pussess mid-data tal-akkwist u tul iz-zmien kollu mehtieg ghall-preskrizzjoni[10] ma giex sodisfatt. Hu minnu li l-*buona fede* hi prezunta u l-prova kuntrarja tinkombi fuq min irid jattakkaha[11]. Din hi deskritta bhala *“….the conviction of the possessor that the alienor was the true owner of the thing alienated to him and consequently, he himself is the true owner thereof”*[12]*.* Fis-sentenza **Captain Robert Mizzi et vs Francesco Debono deciza** mill-Qorti ta’ l-Appell fl-14 ta’ Ottubru 1966 gie osservat: *“il-komment ta’ Baudry Lacantinerie (Trattato Teorico – Pratico di Diritto Civili – Vol. XXVIII – Della Prescrizione para. 678. pag. 517) dwar il-buona fede huwa dan: La buona fede consiste nella legittima credenza del possessore che il suo titolo lo ha reso proprietario, ‘justa opinion quesiti dominii’; egli ha questa credenza legittima pel solo fatto che ha pensato di trattare col vero proprietario… e il Pothier definiva la buona fede: “La giusta opinione che ha il possessore di aver acquistato la proprieta’ della cosa che possiede”.* ***Cosi’, io compro un immobile da qualcuno che credo proprietario e non lo e****’, ‘a non domino quem dominum esse credideram’”*. Fil-kawza fl-ismijiet **Peter Warren et vs Maurice Portelli et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fis-6 ta’ Lulju 2007 saret riferenza ghal dak li nghad *“….fil-kawza* ***Zammit v. Bonello****, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-19 ta' Jannar 1983, "il bona fede tirrapprezenta*

[9] *"Il titolo che serve di mezzo all'acquisto del possesso deve riferirsi all'immobile posseduta e deve essere un titolo abile a trasferire la proprieta` di cio` che ne costituisce l'obbiettivo; che se per effetto del medesimo il diritto non puo` ritenersi trasferito nell'acquirente non puo` questi giovarsene per invocare a suo favore la prescrizione di dieci anni."* (**Ricci** *Corso Teorico Pratico di Diritto Civile*, Vol. V. para 240)
[10] Artikolu 2141 tal-Kodici Civili (Kap. 16).
[11] Ara sentenza riportata fil-Volum XLV.ii.533 (**Alfonso Gauci vs Salvatore Cassar et** deciza mill-Qorti ta’ l-Appell fl-20 ta’ Jannar 1961).
[12] *Notes on Civil Law, Prescription* (Laws II Year) pagna 1,164.

dak l-istat t'animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni li l-haga li jippossjedi hi tieghu...... Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza, ***u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca l-bona fede fis-sens tal-ligi****"*[13] (sottolinejar tal-Qorti). Hekk ukoll fil-kawza fl-ismijiet **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[14] fil-5 ta' Ottubru 1995, il-Qorti qieset jekk kienx hemm cirkostanzi li jwasslu biex il-konvenut (li bhala difiza invoka l-preskrizzjoni decennali) jiddubita mit-titolu tal-awtur tieghu. F'dan ir-rigward isiru s-segwenti osservazzjonijiet:

(a) Il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' akkwist hi pjanta li saret mill-perit Joseph Dimech fil-qadi ta' l-inkarigu tieghu bhala perit tekniku fil-kawza ta' divizjoni fl-ismijiet **Rosa Cardona vs Paolo Curmi et** (Citaz. numru 97/79). Il-konvenut xehed li sa fejn kien jiftakar **kien hu li mar jigbor il-pjanta minghand il-perit (waqt il-konto-ezami).** Pjanta li kif rajna hi dik li hejja l-perit tekniku nkarigat fil-kawza ta' divizjoni. Fic-cirkostanzi m'huwiex verosimili li kif qal il-konvenut in kontro-ezami ma kienx jaf li din l-art kienet giet inkluza fil-kawza ta' qasma fuq imsemmija. Dan apparti l-fatt li ma offra l-ebda spjegazzjoni ta' kif "b'kumbinazzjoni" intuzat ghall-kuntratt ta' xiri tieghu l-istess pjanta li hejja l-perit mahtur mill-Qorti ghall-kawza ta' divizjoni.

(b) Il-konvenut kien jaf ukoll li kienu saru proceduri gudizzjarji kontra missieru sabiex jigi zgumbrat mill-art in kwistjoni. M'huwiex verosimili li ma kienx jaf li l-awtur tieghu kellu biss qbiela fuq l-art (kif ser jinghad iktar 'il quddiem f'din is-sentenza). Fin-nota ta' sottomissjonijiet prezentata mill-konvenut jinghad – *"kien proprju wara li huma rebhu dawn iz-zewg kawzi li saru biex jihdulhom l-art illi l-genituri tal-konvenut hassew li kellhom d-dritt li ibieghu dik l-art lill-konvenut u fil-fatt f'dak il-kuntratt li sar*

---

[13] *"Skond id-dottrina, huwa possessor ta' buona fede min jipposjedi bhala proprjetarju in forza ta' titolu abbli li jittrasferixxi d-dominju, meta l-istess persuna ma tkunx taf bil-vizzju ta' dak l-istess titolu; mentri huwa possessor in mala fede dak li ma jkollux titolu jew li jkun jaf bil-vizzji. Skond il-ligi taghna, huwa possessur ta' buona fede min, ghal ragunijiet li ghandhom mis-sewwa jahseb illi l-haga li jippossjedi hija tieghu, mentri huwa possessur ta' mala fede min jaf, jew minhabba fic-cirkostanzi ghandu jahseb, illi l-haga li jippossjedi hija ta' haddiehor"* (Vol. XXXIII.ii.272).

[14] Imhallef J. Said Pullicino.

fis-19 ta' Ottubru 1988 huma ddikjaraw illi li huma kienu ilhom fil-pacifiku pussess u mhux interrott tal-art ghal aktar minn tletin sena u cioe' ghal hamsa u erbghin sena". Pero' s-sentenzi ma kienux qeghdin jiddikjaraw li l-awturi tal-konvenuti kienu l-proprjetarji ta' l-art u fl-ebda parti minn dawk il-proceduri ma gie allegat minn Francesco Farrugia li l-art kienet proprjeta' tieghu. In kontro-ezami l-konvenut xehed:

"Dr. Mario Scerri: Allura kif tippretendi li giet taghkom mela din l-art ?

Xhud: ghax rebhitha…… ommi hux, qabel.

Dr. Mario Scerri: Kif rebhitha ?

Xhud:---- Meta telghet il-Qorti rebhitha, kella l-avukat Bajada,….".

(c) Il-mod li bih irrisponda l-konvenut in kontro-ezami (seduta tal-24 ta' April 2007) ma jikkonvinci xejn lil din il-Qorti. Hekk per ezempju xehed li ma kienx jiftakar min kien inkariga lill-perit Joseph Dimech, mistoqsi jekk kien jaf li hemm pendenti c-citata kawza ta' divizjoni fl-ewwel lok wiegeb li *"ma jimpurtanix"* u mbaghad qal li ma kienx jaf li hemm din il-kawza pendenti. Ikkonferma wkoll li ma jiftakarx jekk il-perit kienx mar ikejjel l-art, ma jafx x'ghamlu l-genituri tieghu fuq il-pjanta u li kien nesa kif graw l-affarijiet sabiex intuzat dik il-pjanta ghall-kuntratt ta' akkwist. Ighid ukoll li meta kellmuh dwar din il-kwistjoni *"ghidtilhom 'jekk ghandkom x'turu li taghkom, nohrog'"* (seduta tal-24 ta' April 2007). Fil-fehma tal-Qorti dikjarazzjoni bhal din m'huwiex kliem li tghid persuna li verament ghandha l-*buona fede* u temmen li hi pussessur *animo domini*. Issir ukoll riferenza ghax-xhieda moghtija minn Carmelo Curmi (fol. 111)[15] fejn iddikjara li *"….kemm il-darba avvicinajt lil missier il-konvenut u lill-konvenut innifsu u tlabthom icedu l-qbiela.* ***L-ahhar li kellimt kien lill-konvenut u tlabtu jcedi l-qbiela tal-art u dan kien madwar tlett snin ilu billi l-ghalqa kienet traskurata. Hu kien talabni rigal qawwi****……"* (sottolinejar tal-Qorti). Min-naha tieghu l-konvenut ghogbu ma jghid xejn dwar dan. Inoltre, meta l-konvenut gie mistoqsi fil-kontro ezami[16] dwar dak li qal fl-affidavit tieghu (fol. 219) xehed:

[15] Iben l-attrici.

[16] Seduta tal-24 ta' April 2007.

"hija (ommu) *qaltli li kien hemm wahda mara li kienet tathilhu lil missieri biex ikun jista' jpoggi l-karettun"*, iddikjara:
"Dr. Mario Scerri: Fejn kienet toqghod. Inti x'fhimt, minn din il-mara x-xiha, li qaltlek fejn kienet toqghod ? Ghal min kienet qed tirreferi ?
Xhud: Ma tirreferi ghal hadd, ma nafx……
Dr. Mario Scerri: Ma tajtx kaz inti.
Xhud: ma tajtx kaz hux".
Dikjarazzjonijiet li jqanqlu d-dubju f'mohh il-Qorti u m'humiex konvincenti.

(d) Il-fatt li l-konvenut xtara l-art u hallas prezz ta' elf lira Maltija (Lm1,000) fl-1988 meta kien ghad ghandu 24 sena minghajr ma jidher ghamel l-ebda indagni dwar dak li gie dikjarat mill-ġenituri tieghu, meta kien jaf li kienu saru kawzi ghal zgumbrament. Dan apparti l-fatt li jekk kif qal il-konvenut xtara l-art meta gie biex jizzewweg sabiex jibni d-dar taz-zwieg, wiehed kien jistenna li l-konvenut jara (qabel ma jixtri) li ghandu biex jaghmel tajjeb ghall-kostruzzjoni. Il-mod ta' kif il-konvenut irrakkonta l-fatti (fol. 219) hu qiesu li skopra, wara li xtara, li ma kellux il-mezzi finanzjarji sabiex jibni d-dar.

(e) Xehed li hu xtara l-art biex jibni d-dar tieghu fuqha, pero' mbaghad ma beniex ghaliex ma kellux flus. Jekk kif ighid il-konvenut xtara l-art biex fuqha jibni d-dar matrimonjali, wiehed kien jistenna li jibniha u mhux ihalli l-art vojta ghal dawn is-snin kollha qiesu qieghed jistenna jara x'ser jigri.

F'kull kaz anke fir-rigward tal-pussess, il-Qorti ma tarax li dan ghandu l-elementi rikjesti mil-ligi. Fil-kawza fl-ismijiet **Salvatore Spiteri vs Francesco Saliba** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Marzu 1962, gie osservat: *"Min jixtri l-proprjeta' ta' fond minn persuna li tkun biss il-kerrej ta' dak il-fond, u jhalli lil dik il-persuna fil-fond bhal qabel, ma jistghax jippreskrivi kontra s-sid veru, ghaliex dak ikun baqa' jara l-affarijiet kif kienu qabel…… L-ezistenza biss tal-att notarili tal-akkwist tal-konvenut mhijiex bizzejjed, ghax dak hu t-titolu, li hu wiehed biss mir-rekwiziti tal-art. 2245 Kod. Civ; imma wara dak it-titolu jehtieg li jkun hemm ir-rekwizit l-iehor ukoll, cjoe' il-pussess bil-karattri preskritti mil-ligi fl-art. 2212(1) ibid. fosthom dak tal-*

univocita". Fis-sentenza moghtija fil-kawza fl-ismijiet **Mercury plc vs Emanuel sive Manuel Muscat et** deciza fl-20 ta' Ottubru 2005 mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili[17] saret riferenza ghal ispjegazzjoni li jaghti l-gurista Dunod: *"Perche essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra' un giorno invocare contro il proprietario* ***sia da lui conosciuto****: questo non e' sufficiente; bisogna che esso annunzi, con I suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale"*. Mi x-xhieda moghtija mill-konvenut Giljan Farrugia (ara affidavit a fol. 219) ma jirrizultax li minn meta gie ppubblikat il-kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1988 fl-atti tan-nutar Michael Refalo dan kien ghamel xi uzu mill-art jew ta' x'juri li kien qieghed jittratta l-art bhala proprjeta' tieghu. Mill-provi rrizulta kif kien biss in segwitu ghall-oggezzjoni li saret mill-konvenut mal-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambjent u l-Ippjanar li l-atturi saru jafu bil-kuntratt li kien sar bejn il-konjugi Farrugia u l-konvenut. Mill-istess xhieda moghtija mill-konvenut (affidavit a fol. 219 u kontro ezami li sar fis-seduta tal-24 ta' April 2007) ma jirrizultax li l-konvenut qatt ghamel uzu minn din l-art. Mill-atti l-Qorti hi tal-fehma li qabel l-ittra datata 23 ta' Jannar 2003 (fol. 90) mibghuta lill-Awtorita' ta' Malta dwar l-Ambejnt u l-Ippjanar mill-avukat ta' fiducja tal-konvenut, ma kien hemm ebda att min-naha tal-konvenut li bih kien qieghed jesterna pussess tal-art bil-karatteristici elenkati fl-Artikolu 2212(1) tal-Kodici Civili.

Fir-rigward tal-preskrizzjoni trigenarja jinghad li ma tistax tapplika ghal dan il-kaz. Sabiex il-konvenut ikun jista' jiehu beneficcju minn dak li jiddisponi l-Artikolu 2143 irid jaghti l-prova li hemm pussess ghall-perjodu ta' tletin (30) sena. Dan il-pussess irid ikun *"…kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi"* (Art. 2107 tal-Kodici Civili). Il-pussess irid ikun *animo domini*. Mid-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' bejgh (19/10/1988) sad-data tal-prezentata tal-kawza (24/3/2004) ghaddew ftit iktar minn hmistax-il sena. Madankollu l-konvenut jista' jzid il-perjodu li l-art kienet fil-pussess tal-genituri tieghu (bhala awturi tieghu) diment li

[17] Imhallef Tonio Mallia.

kellhom il-pussess bl-attributi fuq imsemmija. Il-Qorti ma tistax tqies li f'dan il-kaz kien hemm dan il-pussess mehud in konsiderazzjoni:-

(a) Tal-kawzi li saru kontra Francesco Farrugia sabiex jigi zgumbrat mill-art:

- 20 ta' Dicembru 1976 kawza quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Inferjuri fl-ismijiet **George Curmi vs Francesco Farrugia** (Avviz 44//1976) deciza fit-2 ta' Meju 1977**;**
- 20 ta' Mejju 1982 kawza quddiem il-Bord fl-ismijeit **George, Pawlu, Mikelina, Lorenzo, Manwel u Rosina Cardona lkoll ahwa Curmi vs Francesco Farrugia** (Rikors numru 3/1992) deciza fit-13 ta' Gunju 1984.

Fid-difiza li nghatat fl-ewwel kawza, l-ewwel eccezzjoni kienet taqra ***"preliminarjament in-nullita tal-avviz stante li sabiex jiddeciedi kustjoni bhall dik oggett tal-odjern avviz huwa kompetenti il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba u konsegwentement ukoll din il-Qorti hija inkompetenti saiex tiehu konjizzjoni tal-kawza kif proposta"*** (sottolinejar tal-Qorti). Il-Qorti tifhem li ma kienitx tinghata eccezzjoni simili kieku Francesco Farrugia kien fil-pussess *animo domini* in kwantu l-Bord (Kap. 199) jittratta biss kawzi dwar raba' li hi soggetta ghall-kirja. Jekk verament ma kienitx tezisti kirja wiehed kien jistenna li l-konvenut jiddefendi ruhu fuq din il-bazi u mhux isostni li l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' hu kompetenti biex jittratta t-talba tal-attur f'dik il-kawza. Linja ta' difiza li turi kemm l-awturi tal-konvenuti ma kienux qeghdin jippossjedu *animo domini* u li kienu semplici detenturi.

L-uniku xhieda li nghatat fl-Avviz numru 44/1976 kienet ta' George Curmi (awtur ta' l-attur Michael Curmi) li kkonferma li *"Il-konvenut kien kera r-raba' minn ghand ommi li mietet fl-1953. Minn dak iz-zmien 'l hawn il-kera dejjem dahaltu jien……L-ahhar li hallas il-konvenut kien f'Novembru 1975 ghas-sentejn li kienu ghalqu. Il-kera hu Lm1 fis-sena"*. Xhieda li ma giet bl-ebda mod kontradetta. Da parti tieghu l-konvenut ma ressaq l-ebda provi u fis-seduta tal-4 ta' April 1977 id-difensuri tal-partijiet

iddikjaraw li ma kellhomx iktar provi x'iressqu fuq l-ewwel eccezzjoni u l-kawza thalliet ghas-sentenza li nghatat fit-2 ta' Mejju 1977. Minn qari tas-sentenza hu evidenti li l-Qorti waslet ghal konkluzjoni li kienet tezisti kirja favur il-konvenut Francesco Farrugia (l-awtur tal-konvenut) u ddikjarat: *"Illi ma jidherx li hemm kuntrast bejn il-partijiet li l-fond in kustjoni gie mikri bhala raba'; u cioe' mhuwiex sempliciment fond rustiku bhalma kienet tkun per ezempju art intiza biex jirghaw fiha l-annimali, imma raba' fit-termini tal-artiklu 2 tal-Att tal-1967 dwar it-Tigdid ta' Kiri ta' Raba' (Att Nru. XVI tal-1967).* ***Lanqas ma jista' jkun hemm dubju li l-lokazzjoni originali spiccat u llum hemm bejn il-partijiet stat ta' rilokazzjoni tacita tal-istess raba'****'"* (sottolinejar tal-Qorti). Tant hu hekk li l-Qorti ddikjarat li ma kienitx kompetenti sabiex tiehu konjizzjoni tat-talba ta' l-atturi in kwantu ***"…l-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba' huwa t-tribunal kompetenti biex jiehu konjizzjoni tat-talba tal-attur"*** (sottolinejar tal-Qorti). Sentenza li kienet torbot u taghmel stat fil-konfront tal-partijiet (awturi tal-kontendenti odjerni) u li fiha nnifisha tirrikonoxxi li kien hemm kirja ta' art agrikola li qeghda fi stadju ta' rilokazzjoni favur l-awtur tal-konvenut. Rilevanti li wiehed jaghmel riferenza ghall-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili jipprovdi li: *"Dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor jew il-werrieta taghhom, ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infishom: bhal ma huma l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji, u, generalment, dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom"*[18]. Fil-fatt irrizulta kif fis-26 ta' Mejju 1982 giet intavolata kawza ohra (din id-darba quddiem il- Bord) ghar-ripreza' tar-raba'. F'dik il-kawza kull ma ghamel l-intimat Francesco Farrugia kien li

---

[18] *"Anke jekk Ignazia Cauchi kienet ko-inkwilina tal-fond (dak li ma jirrizultax), bhala persuna li tkun qed izomm il-haga f'isem il-haddiehor (bhal ma hu l-kerrej: ara artikolu 2118 tal-Kodici Civili), ma tistax tippreskrivi favur taghha infisha. Dan, l-inkwilini jkunu jistghu jaghmluh jekk "it-titolu taghhom jitbiddel minhabba raguni li tkun gejja minn terza persuna jew bis-sahha ta' l-oppozizzjoni li huma jaghmlu ghall-jedd tas-sid". Dan l-ahhar principju, li jsehh meta jkun hemm "interversio possessions", jehtieg att pozittiv ta' oppozizzjoni, li in forza tieghu s-sid jitpogga fuq avviz li l-inkwilin m'ghadux jirrikonoxxi t-titolu tieghu.* ***In-nuqqas ta' hlas ta' kera mhux att pozittiv li jindika b'mod car li linkwilin m'ghadux iqies ruhu inkwilin, ghax in-nuqqas ta' hlas ta' kera tista' tkun konsegwenza ta' hafna ragunijiet, u bhala att ambigwu ma jservix biex jinverti l-pussess****"* (**Rev. Patri Frangisku Azzopardi nomine vs Maria Hilda Cauchi** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-14 ta' Ottubru 2004).

ddefenda ruhu fis-sens li wiehed mir-rikorrenti kien mejjet u li l-art ma kienitx proprjeta' tar-rikorrenti. Kemm fl-ewwel kawza u kif ukoll fit-tieni kawza fl-ebda stadju Francesco Farrugia ma vvanta xi dritt ta' proprjeta' fuq l-art. Ghalkemm hu minnu li fit-tieni kaz Francesco Farrugia kien gie liberat mill-osservanza tal-gudizzju (ghar-raguni li l-gudizzju ma kienx integru u r-rikorrenti ma tawx prova li huma proprjetarji tal-art), is-sentenza precedenti kienet diga' stabbilit li tezisti kirja favur Francesco Farrugia fuq il-fond. Inoltre, fis-sentenza moghtija fit-13 ta' Gunju 1984 il-Bord ma ddikjarax li ma kienitx tezisti kirja. Fil-fehma tal-Qorti f'dawn ic-cirkostanzi m'huwiex possibbli ghall-konvenut li jghaqqad il-pussess tieghu ma' dak tal-awtur tieghu li kif rajna kien semplici detentur.

(b) Xhieda ta' Fortunata Curmi (fol. 145) li ddikjarat *"meta zewgi u hutu kienu ser jaqsmu il-wirt flimkien mal-kugini, jiena kont avvicinajt lil missier il-konvenut Francu Farrugia u kont tlabtu johrog mir-raba' mertu tal-kawza billi l-familja ta' zewgi riedu jaqsmu l-wirt. Niftakar li hu kien wegibni li kif appena jaqsmu huwa kien lest li johrog mill-art u jaghtiha lil min tkun messitu"*. Attteggjament li zgur li m'huwiex ta' persuna li qeghda fil-pussess ta' art *animo domini*.

6. Tibqa' l-kwistjoni dwar jekk il-konvenut ghandux titolu fuq l-art in kwistjoni. Il-Qorti ma tistax tifhem kif issa l-atturi qeghdin isostnu li l-konvenut m'ghandux drittijiet meta kienu huma stess permezz ta' ittra ufficjali li pprezentaw fit-2 ta' Gunju 2003 (fol. 89) li ddikjaraw li l-art hi mqabbla lill-konvenut u lill-ommu Nikolina Farrugia. Permezz ta' dak l-att gudizzjarju l-atturi taw avviz lill-konvenut u lill-ommu li *"….mhumiex ser iggeddulkom il-kirja ta' dan ir-raba' imsemmi, u ghaldaqstant jinterpellawkom sabiex tohorgu minnu. Fin-nuqqas li taghmlu dak li qed jigi mitlub lilkom illi taghmlu f'dan l-avviz, il-mittenti javzawkom li sejrin jipprocedu kontra taghkom quddiem il-Bord tal-Qbiela ghall-Gzejjer ta' Ghawdex u Kemmuna sabiex jigu awtorizzati jiehdu lura dan ir-raba' f'idejhom"*. Hu maghruf ukoll li kirja ma tigix fit-tmiem bil-mewt tal-kerrej (f'dan il-kaz Francesco Farrugia – missier il-konvenut). F'tali cirkostanzi l-Qorti ma tistax tilqa' t-talba ghall-

izgumbrament tal-konvenut minhabba nuqqas ta’ titolu, kif qeghdin jippretendu l-atturi.

Ghal dawn il-motivi l-Qorti qeghda taqta’ u tiddecidi l-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet sollevati mill-konvenut:-

1. Tilqa’ l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li l-art meritu ta’ din il-kawza u murija fil-pjanta a fol. 33 tal-process, hi proprjeta’ ta’ l-atturi.

2. Tichad it-talbiet tal-atturi sabiex il-konvenut jigi dikjarat li m’ghandux titolu u sabiex jigi kundannat biex jizgombra mill-istess art in vista wkoll tal-konsiderazzjoni li l-atturi stess irrikonoxxew li l-konvenut ghandu dritt ta’ inkwilinat.

Spejjez a karigu tal-konvenut, b’dan li nofs l-ispejjez relatati ma’ l-ewwel talba u l-ispejjez kollha tat-tieni talba huma a karigu tal-atturi.

< Sentenza Finali >

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