Kopja Informali ta' Sentenza

MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta ta' l-4 ta' Lulju, 2008

Appell Civili 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

v.

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,

Preliminari

Dan hu appell ad istanza ta' l-atturi li premezz tiegħu din il-Qorti qed tiġi mitluba tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali, deċiża fit-8 ta' Marzu 2006 billi fil-waqt li tikkonferma s-sentenza in kwantu caħdet il-ħames eccezzjoni tal-konvenuti fir-rigward tar-"res judicata", tħassar u tirrevoka s-sentenza fil-kumplament u tiċħad l-eccezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet attrici.

Għall-aħjar intendiment ta' dan l-appell is-sentenza appellata qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:
"Il-Qorti,

"Rat ic-citazzjoni ta' l-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 ta' l-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 *erga omnes* bazata fuq prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda *inter partes*, 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-*Actio Publiciana* 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 ta' l-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 ta' l-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."

Ir-rikors ta' l-appell ta' l-atturi:

L-atturi ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza fuq citata u interponew appell minnha. Kif osservaw il-konvenuti fir-risposta ta' l-appell tagħhom, minkejja li l-aggravji ta' l-atturi huma enumerati 1 u 3, in effetti l-aggravju li fuqu huwa bbażat ir-rikors ta' l-appell huwa wieħed u jirrigwarda l-fatt li l-Qorti skartat il-**preskrizzjoni akkwiżittiva ta' l-utili dominju.**

Waħda mir-raġunijiet tal-Qorti kienet li l-atturi sostnew il-pretensjoni taghhom fuq titolu ta' cens perpetwu u ebda titolu ieħor. Dwar dan, l-atturi jargumentaw li huma ma kienux qegħdin jivvantaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva fuq it-titolu ta' propjeta`, iżda fuq it-titolu ta' cens perpetwu.

Il-Qorti kienet ukoll accennat għall-fatt li ma kienx hemm l-att pubbliku rikjest għall-validita` tat-titolu ta' cens perpetwu. Dwar dan, l-atturi jargumentaw li hu għal kollox irrilevanti jekk kuntratt ta' enfitewsi jinstabx jew le iżda dak li hu rilevanti hu jekk huma rnexxilhomx jippruvaw ir-rekwiżiti għal preskrizzjoni akkwiżittiva tad-dritt reali tagħhom ta' enfitewsi perpetwu.

Ir-risposta ta' l-appell tal-konvenuti :

Il-konvenuti wieġbu biex juru li l-appell interpost mill-atturi għandu jiġi micħud u insistew li in vista tal-frivolita` u l-vessatorjeta` tiegħu l-atturi għandhom jiġu kkundannati jħallsu spejjeż doppji.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti :

Permezz ta' din l-azzjoni l-atturi qed jirrivendikaw il-propjeta` ta' bicca art magħrufa bħala "Ta' Semper" li tinsab fil-limiti tal-Qala, Għawdex, b'kejl ta' cirka 187 metri kwadri. Il-konvenuti biex jiddefendu ruħhom qegħdin jinvokaw titolu fuq din l-art rivendikata.

L-atturi ppremettew li huma proprjetarji u fil-pussess b'titolu ta' enfitwesi perpetwa ta' din l-art u li c-cens annwu

kien ta' għaxar centeżmi (10c) li kienu jitħallsu lil certu Coronato Muscat. Jirriżulta pero` li l-konvenut Carmelo Cauchi permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Jannar 1993 fil-fatt xtara propju din l-istess art mingħand il-konvenuti l-oħra aħwa Muscat (cioe` il-konvenuta Maria Spiteri nee Muscat u żewġha Michael Spiteri f'isem u għan-nom tal-konvenut John Muscat). Il-konvenuti aħwa Muscat min-naħa tagħhom jopponu l-allegazzjonijiet ta' l-atturi u jsostnu li l-art ipperveniet lilhom mill-wirt ta' Coronato Muscat.

L-ewwel Qorti ssottolineat il-fatt li huwa rikonoxxut anke mill-atturi li r-raba in kwistjoni kien ta' l-awtur tal-konvenuti u mingħandu għaddiet f'idejn l-awtur ta' l-atturi, u li l-kwistjoni kollha hija bbażata fuq b'liema titolu għaddiet: l-atturi jsostnu li kien <u>cens</u>, filwaqt li l-konvenuti jsostnu li kien titolu ta' <u>qbiela</u>. L-ewwel Qorti osservat li l-ebda parti ma pprovdiet titolu oriġinali: la l-atturi tac-cens perpetwu invokat minnhom u lanqas il-konvenuti li jibbażaw it-titolu tagħhom fuq is-successjoni. L-ewwel Qorti pero` tenut kont tar-rikonoxximent ta' l-atturi li l-art ipperveniet lill-awtur tagħhom mingħand l-awtur tal-konvenuti argumentat illi jekk xejn allura l-atturi jirrikonoxxu li l-awtur tal-konvenuti kien sid ta' l-art, u spjegat li huwa principalment minħabba dan il-fatt u anke minħabba t-tenwita` tal-provi ta' l-atturi konsistenti f'semplici diskors u numru ta' ricevuti, li hija xxaqleb lejn it-titolu tal-konvenuti.

Il-Qorti finalment qajmet il-punt tal-<u>preskrizzjoni akkwiżittiva</u> u rriteniet hekk:
"Lanqas, fil-fehma tal-Qorti, ma jistgħu l-atturi jsibu kenn fil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' l-utli dominju sia għaliex hemm, f'kull każ, nieqsa l-elementi rikjesti għall-ksib tal-preskrizzjoni, u sia għaliex, kif hu magħruf, il-meritu tal-kawża huwa stabbilit mit-talbiet u l-premessi li jsiru fic-citazzjoni u hawnhekk l-atturi sostnew fuq titolu ta' cens perpetwu u ebda titolu ieħor, li terġa' u tgħid, jirrikjedi għall-validita` tiegħu l-att pubbliku li huma stess jgħidu li ma hemmx."

Is-suġġett tal-preskrizzjoni akkwiżittiva huwa propju l-mertu ta' dan l-appell. B'referenza għal dan il-paragrafu l-atturi jilmentaw li l-ewwel Qorti *"kkunsidrat il-mertu*

erronjament". Jinsistu li huma ma kinux qed jivvantaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva fuq titolu ta' propjeta` iżda kienu invece qegħdin jivvantaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva fuq titolu ta' cens perpetwu.

Fl-ewwel lok jiġi osservat li l-ewwel Qorti meta semmiet il-preskrizzjoni akkwiżittiva semmiet il-preskrizzjoni ta' l-utili dominju u mhux tal-proprjeta` kif qed jgħidu l-appellanti. Di piu` din il-Qorti fliet bir-reqqa l-premessi u t-talbiet tac-citazzjoni u jirriżulta li assolutament mhux minnu li l-atturi kienu qegħdin jivvantaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva. Fl-ebda mument ma semmew il-preskrizzjoni akkwiżittiva. Kif osservat ben tajjeb l-ewwel Qorti, l-atturi sempliciment sostnew fuq titolu ta' cens. Anke fis-sottomissjonijiet voluminuzi tagħhom imkien ma tissemma' l-frażi "preskrizzjoni akkwizittiva" jew "usucapio" jew xi accenn dirett jew indirett ghaliha.

L-atturi fir-rikors ta' l-appell tagħhom jgħidu hekk: *"L-argument ta' l-atturi kien li irrispettivament minn kuntratt oriġinali o meno, huma kienu akkwistaw titolu ta' cens perpetwu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva…"* Dan ma hu veru xejn għax l-azzjoni assolutament ma kinitx ippernjata fuq l-"usucapio".

Fir-rikors ta' l-appell tagħhom l-atturi appellanti jsostnu li l-akkwist ta' l-utili dominju bil-preskrizzjoni huwa possibbli u jirreferu għall-kawża fl-ismijiet "Mary Rose Aquilina et vs Antonio Piscopo" (Prim Awla - Citaz 364/90) deciża fl-24 ta' Ottubru 2003 li fiha l-Prim' Awla tal-Qorti Civili kienet iddikjarat li,
"L-akkwist ta' l-utili dominju bil-preskrizzjoni hu ammess mill-awturi u l-ġurisprudenza (ara Pacifici – Mazzoni, "Istituzioni di Diritto Civile Italiano", P 442, para 130; "Azzopardi vs Farrugia", deciża mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Novembru 1962; u "Ciantar vs Camilleri" noe, deciża minn din l-Onorabbli Qorti fit-3 ta' Dicembru 1985)".

Il-kawża "Mary Rose Aquilina et v. Antonio Piscopo" surreferita effettivament tittratta fuq l-akkwist ta' l-utili dominju bil-preskrizzjoni. L-atturi f'dik il-kawża kienu

ppremettew li huma l-enfitewti perpetwi ta' l-art in kwistjoni pero` dak li ma jsemmux l-appellanti odjerni hu li l-istess atturi f'Aquilina v. Piscopo kienu fil-premessi accennaw għall-preskrizzjoni akkwiżittiva[1], ħaġa li l-atturi fil-kawża odjerna ma għamlux.

Il-kawża l-oħra citata mill-appellanti, u cioe` "Lucrezia Ciantar et vs Dr Gino Camilleri noe et" (Prim' Awla – Citaz 1292/84) deciża fit-3 ta' Dicembru 1985 hija każ ieħor fejn il-Qorti rrikonoxxiet l-akkwist ta' l-utili dominju bil-preskrizzjoni, pero` għandu jiġi osservat illi, kuntrarjament għall-każ odjern, kemm fil-premessi kif ukoll fit-talbiet kienet tqajmet il-preskrizzjoni akkwiżittiva.[2]
Dwar il-punt tan-nuqqas tal-kuntratt ta' enfitewsi fil-kawża odjerna, l-atturi appellanti jargumentaw illi (kuntrarjament għal dak li qalet l-ewwel Qorti, u cioe` li t-titolu ta' cens perpetwu jirrikjedi għall-validita` tiegħu att pubbliku) huwa għal kollox irrilevanti jekk kuntratt oriġinali ta' enfitewsi setax jinstab jew le għax dak li huwa rilevanti huwa jekk huma rnexxilhomx jippruvaw ir-rekwiżiti għall-preskrizzjoni akkwiżittiva tad-dritt reali tagħhom ta' enfitewsi perpetwa fuq l-arti in kwistjoni. Incidentalment il-kawża l-oħra citata mill-atturi appellanti jigifieri dik fl-ismijiet "Wisq Reverendu Dun Carmelo Azzopardi vs Pawlu Farrugia" deciża mill-Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Novembru 1962, tittratta propju dan il-punt: in-nuqqas ta' l-att pubbliku. Il-Qorti ta' l-Appell kienet spjegat illi skond id-dottrina ma hux ta' ostaklu għall-akkwist bil-preskrizzjoni il-fatt li l-enfitewsi ma tistax validament issir ħlief b'att pubbliku. Jiġi osservat pero` li din il-kawża citata kienet ippernjata fuq l-użukapjoni. L-atturi kienu fic-citazzjoni ppremettew il-preskrizzjoni akkwiżittiva,[3] ħaġa li, jerga' jinghad, l-atturi fil-kawża odjerna ma għamlux.

---

[1] "Illi l-art in kwestjoni, inkluża l-parti li qed jivvanta xi drittijiet fuqha l-konvenut ilhom possjeduti mill-atturi u l-awturi tagħhom għal żmien twil li fi kwalunkwe każ jeccedi t-tletin sena."
[2] "Talbu li din il-Qorti (1) tiddikjara u tiddeciedi illi Giovanni Ciantar kien akkwista b'titolu ta' preskrizzjoni akkwiżisttiva l-utili dominju fuq l-art fuq imsemmija...."

[3] "...u peress illi l-imsemmija għalqa u razzett ilhom jiġu posseduti "*animo domini*" mill-istanti għal iżjed minn sebgħa u tletin sena, u dan bil-mod li trid il-liġi għall-akkwist tal-propjeta` bil-preskrizzjoni u kwindi ġew b'hekk akkwistati."

Għalhekk il-kawżi kollha citati mill-appellanti mhumiex rilevanti għall-każ in kwistjoni.

L-ewwel Qorti kienet korretta meta rriteniet li din il-kawża hija ppernjata fuq titolu ta' cens perpetwu u mhux fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' l-utili dominju. Il-Qorti fil-konklużjoni tagħha kienet sempliciment semmiet *en passant* il-"preskrizzjoni akkwiżittiva" biex tiskartaha u tgħid li mhux applikabbli għall-każ. Fil-fatt ma kien hemm ebda kawzali bbazata fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva. Huwa fir-rikors ta' l-appell li l-atturi qed jinsistu fuqha ghall-ewwel darba, donnhom irrealizzaw li l-"preskrizzjoni akkwiżittiva" setgħet kienet applikabbli għall-każ in kwistjoni wara li qraw dak il-paragrafu tas-sentenza appellata. F'din it-tieni istanza invece qegħdin jallegaw li l-Qorti kkunsidrat il-kwistjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva erronjament meta dan assolutament mhux il-każ.

L-appellanti fir-rikors ta' l-appell tagħhom jinsistu li l-elementi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva jissussistu pero` din il-Qorti mhux ser tidħol fir-rekwiżiti tal-preskrizzjoni akkwiżittiva u tara jekk effettivament kinux jeżistu fil-każ odjern meta kif diġa ġie spjegat din il-kawża mhijiex ibbażata fuq l-użukapjoni.

Decide:

Għal dawn ir-raġunijiet din il-Qorti tiddeciedi din il-kawża billi tiċħad l-appell ta' l-atturi u tikkonferma s-sentenza tat-8 ta' Marzu 2006 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Ġurisdizzjoni Ġenerali.

Din il-Qorti taqbel ma' l-appellati li dan l-appell huwa wieħed frivolu u vessatorju għall-aħħar u għalhekk ai termini ta' l-artikolu 223(4) tal-Kodici ta' l-Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12) tikkundanna lill-appellanti jħallsu spejjeż doppji.

< Sentenza Finali >

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