MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-20 ta' Marzu, 2009

Citazzjoni Numru. 98/2008

Maria Camilleri, 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 Josephine konjugi Cauchi, Maria mart Michael Spiteri, l-istess Michael Spiteri bhala mandatarju ta’ l-imsiefer John Muscat

Res Judicata.

1. Permezz ta’ din il-kawza prezentata fit-8 ta’ Ottubru 2008 l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li art maghrufa Ta’ Semper, limiti tal-Qala, Ghawdex tal-kejl ta’ madwar mija u sebgha u tmenin metri kwadru (187mk) u li tmiss min-nofsinhar ma’ beni ta’ l-atturi, punent u mit-tramuntana ma’ beni ta’ Carmel Mercieca hi proprjeta’ ta’

l-atturi. Fl-istess waqt qeghdin jimpunjaw il-validita' ta' kuntratt ta' bejgh li sar fis-7 ta' Jannar 1993 li permezz tieghu l-konvenuti bieghu l-art in kwistjoni lill-konvenut Carmelo Cauchi, u talbu dikjarazzjoni li c-certifikat ta' titolu ta' pussess numru 221405011 mahrug mir-Regisratur ta' l-Artijiet inkiseb b'qerq u dikjarazzjonijiet inveritieri u bi pregudizzju ghad-drittijiet ta' l-atturi. Talbu wkoll sabiex il-qorti tordna korrezzjoni tac-certifikat ta' titolu ta' pussess numru 221405011 mahrug mir-Registratur ta' l-Artijiet.

2. Fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 2008, id-difensur tal-atturi ddikjarat li ***"....l-atturi qeghdin jippretendu li huma proprjetarji ta' l-art meritu tal-kawza in forza tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena, liema titolu ma kienx il-mertu tal-kawza li tissemma fir-raba eccezzjoni u liema kawza kienet limitata biss ghall-kwistjoni dwar jekk l-atturi ghandhomx titolu ta' cens perpetwu fuq l-istess art."***.

3. Fl-10 ta' Novembru 2008 il-konvenuti pprezentaw risposta guramentata (fol. 23) u permezz tat-tielet eccezzjoni jsostnu *res judicata*.

4. Fis-seduta tad-9 ta' Dicembru 2008 id-difensuri tal-partijiet ghamlu sottomissjonijiet fuq din l-eccezzjoni u l-kawza giet differita ghal-lum ghall-ghoti ta' sentenza parzjali fuq it-tielet eccezzjoni.

5. Fil-qosor, il-fatti rilevanti huma s-segwenti:-

a. L-atturi kienu pprezentaw kawza fl-ismijiet **Maria Camilleri et vs Carmelo Cauchi et** (Cit. nru:- 207/2000). It-talbiet kienu identici ghall-kawza odjerna, b'dan li f'dik il-kawza l-atturi kienu qeghdin jippretendu li ghandhom titolu ta' enfitewsi perpetwa fuq l-art oggett tal-kawza li kien gie mifdi permezz ta' cedola ta' fidi numru 362/1993 prezentata fit-3 ta' Settembru 1993. Il-partijiet f'din il-kawza huma l-istess bhall-ewwel kawza bl-eccezzjoni tar-Registratur ta' l-Artijiet li ma giex imharrek f'din il-kawza.

b. B'sentenza moghtija fit-8 ta' Marzu 2006, din il-qorti cahdet it-talbiet ta' l-atturi. Il-qorti kkonkludiet li l-atturi ma kienx irnexxielhom jaghtu prova ta' titolu ta' enfitewsi

perpetwa li *".....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 i-titolu vantat mill-konvenuti."* (fol. 36). Il-qorti osservat ukoll li l-atturi ma setghux isibu kenn fil-preskrizzjoni akkwizittiva ta' l-utile dominju ghaliex kien hemm l-elementi rikjesti li kienu nieqsa u l-kawza ma kenitx giet ibbazata fuq dan il-mod ta' akkwist ta' proprjeta'.

c. B'sentenza moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fl-4 ta' Lulju 2008 (fol. 28), giet konfermata s-sentenza ta' l-ewwel qorti. Fir-rigward tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin (30) sena, il-qorti osservat li fic-citazzjoni ma kien hemm l-ebda kawzali f'dan is-sens; *"Huwa fir-rikors ta' l-appell li l-atturi qed jinsistu fuqha ghall-ewwel darba, donnhom irrealizzaw li l-preskrizzjoni akkwizittiva setghet kienet applikabbli ghall-kaz in kwistjoni wara li qraw dak il-paragrafu tas-sentenza appellata..... L-appellanti fir-rikors ta' l-appell taghhom jinsistu li l-elementi tal-preskrizzjoni akkwizittiva jissussistu pero' din il-Qorti mhux ser tidhol fir-rekwiziti tal-preskrizzjoni akkwizittiva u tara jekk effettivament kinux jezistu fil-kaz odjern meta kif diga gie spjegat din il-kawza mhijiex ibbazata fuq l-uzukapjoni."* (fol. 41).

6. Jidher bic-car li fejn qabel il-konvenuti kienu qeghdin jippretendu li kellhom titolu ta' cens perpetwu fuq il-proprjeta' li permezz ta' cedola[1] prezentata fit-3 ta' Settembru 1993 gie mifdi, illum qeghdin jippretendu li huma proprjetarji ta' l-art bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin (30) sena. Kif tajjeb osserva l-awtur Francesco Messineo[2]: *"L'affrancazione e', al pari della devoluzione, un atto di espropriazione forzata, che estingue il diritto reale del concedente (proprieta), facendo diventare proprietario del fondo l'enfiteuta; ma e' modo di acquisto della proprieta' a titolo derivativo. L'effetto dell'affrancazione e' la consolidazione in uno, dei diritti – prima separati – di enfiteutae di concedente e la*

---

[1] Numru 362/93.
[2] *Manuale di Diritto Civile e Commerciale* (Edizzjoni 9, Giuffre', 1965) Vol. II pagna 584.

trasformazione del diritto (parziario) di enfiteusi, in diritto pieno (proprieta).”.

Il-qorti ezaminat l-atti tal-kawza fl-ismijiet **Maria Camilleri et vs Carmelo Cauchi** (Cit. nru: 207/2006) u ghal kull buon fini qeghda tordna li jigu allegati ma’ l-atti ta’ din il-kawza. Minn dawn l-atti jirrizulta li:

a. Fic-citazzjoni ppremettew li huma *“fil-pussess b’titolu ta’ enfitewsi perpetwa”* ta’ l-art oggett tal-kawza;

b. Fl-istadju tal-appell l-atturi ddikjaraw li: ***“L-argument ta’ l-atturi kienet li, irrispettivament minn kuntratt originali o meno, huwa* (recte, huma) *kienu akkwistaw titolu ta’ cens perpetwu bil-preskrizzjoni akkwisittiva u li huma umbaghad ivvantaw id-drittijiet taghhom ta’ censwalisti perpetwi meta fdew ic-cens ai termini tal-ligi.”***. Fl-istess rikors ta’ l-appell komplew jikkonfermawli ***“....l-esponenti rnexxilhom jippruvaw li huma dejjem kienu jippossjedu l-art bhala utilisti taghha, tant li kienu hafru ‘shelter’ taht ir-raba’u kienu anke tawha bi qbiela.”***.

Il-qorti m’ghandix dubju li t-talbiet fiz-zewg kawzi huma identici; *“Fil-kawza quddiem il-Board tal-Kera – fol. 17 – intalab l-izgumbrament ta’ zewg l-attrici mill-fond de quo. Dan hu l-oggett: ghax “per oggetto di una domanda s’intende* ***cio che e’ attualmente domandato****.....” (App. Scicluna vs Xuereb nomine, 19 ta’ Ottubru 1885, Vol. X.p. 926).”* (**Assunta Cassar vs Avukat Dr Carmelo Zammit nomine** deciza fl-10 ta’ Dicembru 1956 – Vol. Xli.i.402). Fl-ewwel kawza t-talbiet kienu ukoll sabiex:

1. L-istess porzjon art tigi dikjarata li hi proprjeta’ ta’ l-atturi.
2. Il-kuntratt li sar fis-7 ta’ Jannar 1993 sar *a non domino*.
3. Issir korrezzjoni fic-certifikat ta’ titolu mahrug mir-Registratur ta’ l-Artijiet.
4. Ir-Registratur ta’ l-Artijiet jigi ordnat ihassar jew jikkoregi c-certifikat.

Fir-rigward tal-*causa petendi*, fis-sentenza fuq citata gie spjegat li din hi *"l'origine della domanda (P.A. 'De Ruggiero vs Malfiggiani', 1 ta' april, 1867, Vol. IV, p. 76), ossija l-obbligazzjoni li hi ghab-bazi tal-azzjoni (mater actionis). Issa fil-kawza quddiem il-Board il-fundamentum agendi kien imqieghed fil-mankata puntwalita' tal-hlas tal-kera."*.

Hu minnu li f'din il-kawza l-atturi qeghdin jibbazawha fuq il-fatt li jippretendu li huma proprjetarji tal-art in kwistjoni. Din hi l-bazi immedjata ta' l-azzjoni taghhom. Hu minnu li fit-tieni kawza qeghdin jippretendu li saru proprjetarji permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva trigenerarja cjoe' permezz tal-pussess *animo domini* fejn hu mehtieg ukoll li tinghata prova li l-pussess kompla ghall-perjodu ta' tletin (30) sena minghajr interruzzjoni. Min-naha l-ohra fl-ewwel kawza l-atturi bbazaw fuq il-jedd reali ta' cens perpetwu li mal-fidi kkonverta ruhu fi proprjeta' u pprovaw isahhu l-argument taghhom billi pprezentaw ukoll kopji ta' ricevuti fejn f'uhud minnhom tissemma l-kelma cens. Il-Qorti ta' l-Appell osservat li l-ewwel qorti *"...kienet korretta meta rriteniet li din il-kawza hija* ***ppernjata fuq titolu ta' cens perpetwu*** *u mhux fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' l-utili dominju.... Fil-fatt ma kien hemm ebda kawzali bbazata fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva. Huwa fir-rikors ta' l-appell li l-atturi qed jinsistu fuqha <u>ghall-ewwel darba.</u>"*. Ghalkemm il-parti dispozittiva tas-sentenza hi kardinali, min-naha l-ohra din m'ghandix titqies b'mod izolat mill-parti tas-sentenza fejn il-qorti tkun tat ir-ragunijiet li fuqhom tkun ibbazat id-decizjoni taghha; *"xi drabi jigri illi d-decizjoni ma tkunx interament fil-parti dispozittiva tas-sentenza, imma tkun anki fil-parti razzjonali taghha, meta fil-motivazzjoni tigi definita u rizoluta xi kwistjoni, b'mod li dik il-parti tkun il-premessa logika u necesarja tad-dispozittiv, u allura dik il-parti tifforma haga wahda mad-dispozittiv, li kollha flimkien jiffurmaw il-gudikat. Dan kollu, pero', mhux applikabbli meta f'sentenza li minnha hu allegat li johrog il-gudikat, la lanqas fit-tnejn kombinati flimkien, ma tkun giet verament "deciza" l-identita kwistjoni li l-parti kuntrarja tallega li hija perenta bil-gudikat."*

(**Caterina Gerada vs Avukat Dr Antonio Caruana** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-7 ta' Marzu 1958[3])[4].

Minn qari tas-sentenza, hu evidenti li l-ewwel qorti kienet ghamlet ezercizzju biex tistabilixxi min mill-partijiet ghandu l-ahjar titolu ghall-art. Iddikjarat li kien rikonoxxut mill-atturi 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' cen perpetwu, oppost mill-konvenuti, li jsostnu li t-titolu kien dak ta' qbiela"*. Kompliet tghid li ghalkemm hadd mill-partijiet ma kien irnexxielu jaghti prova ta' titolu originali, kien jimmilita 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 allura sid tal-ghalqa."*. Permezz ta' din it-tieni kawza l-atturi qeghdin jippretendu li din il-qorti terga' taghmel l-istess ezercizzju, b'dan li din id-darba jsostnu li huma proprjetarja ghaliex kellhom pussess animo domini ghal tletin sena. Ghalkemm huma differenti l-mezz kif l-atturi jippretendu li saru proprjetarjia, pero' l-kawza hi l-istess fiz-zewg kawzi. F'dan il-kuntest ikun utli ssir riferenza ghall-ezempju ta' l-awtur Marcade (*Spiegazione Teorico Pratica del Codice Napoleone*, 1876):- *"Non vuolsi confondere la causa con gli elementi che la producono o giustificano; nei quali, senza dubbio, si riconoscerrano i principi del diritto domandato, e quindi le basi dell'azione con cui si domanda il diritto, ma sono basi lontani e mediate, cause della causa, cui la legge non potrebbe aver riguardo senza render perpetue le liti e privare di ogni efficacia le decisioni giudiziarie...... Cosi', quando mi si e' negato che si annullasse un atto notarile per un vizio di forma cavato dalla minore eta' di un testimone, non potro' un'altra volta impugnare quell'atto per un altro vizio di forma cavato da qualunque altra circostanza, p.e. dal non essere francese uno dei*

---

[3] Vol. XLII.i.98.

[4] *"dak li hu antecedent necessarju tad-dispositiv tas-sentenza u li hu ta' bilfors ovvjament deducibbli minnu, ghalkemm ma jinghadx fl-istess dispositiv, jitqies nvolut fih u parti minnu."* (**Giovanni Grima -vs- Victor Fava et**, Appell Civili, 26 ta' Mejju 1967).

testimoni.”[5]. Din it-tieni kawza li saret mill-atturi mhi xejn ghajr tentattiv sabiex jergghu jifthu berah it-trattazzjoni tal-istess kwistjoni u jinnewtralizzaw l-ewwel decizjoni. Decizjoni li laqghet l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, u fejn l-ewwel qorti rrikonoxxiet id-dritt tal-konvenuti bhala proprjetarji tal-art meritu tal-kawza. Jekk l-atturi kellhom jinghataw li l-jedd li jkomplu b’dan il-procediment ikun qieghed jerga’ jigi mqieghed in diskussjoni l-jedd tal-konvenuti fuq l-art fil-konfront ta’ l-atturi. Dan m’ghandux ikun. Dan apparti l-konsiderazzjoni l-ohra li hu maghruf li l-gudikat ma jifformax biss fuq dak li gie espressament diskuss, imma wkoll fuq dak li messu gie trattat fl-ewwel kawza.

Inoltre, l-kawza saret bejn l-istess partijiet li kienu parti fl-ewwel kawza. Il-fatt li r-Registratur tal-Artijiet ma ssemmix hu semplici *lapsus* min-naha ta’ l-atturi, tant li l-ahhar talba hi sabiex il-qorti *“**Tordna** lir-Registratur ta’ l-Artijiet sabiex jipprocedi ghat-thassir jew korrezzjoni tac-certifikat imsemmi a tenur ta’ l-istess sentenza.”*.

7. Fl-ahharnett il-qorti ma tistax tonqos milli tosserva wkoll li bejn it-tezi ta’ l-atturi fl-ewwel kawza u din il-kawza hemm inkompattibilita’. Kif qatt jistghu l-atturi jsostnu li huma saru proprjetarji ta’ l-art permezz tal-preskrizzjoni trigenerarja meta fl-ewwel kawza jsostnu li kellhom titolu ta’ cens perpetwu li sussegwentement gie mifdi fit-3 ta’ Settembru 1993 ? Min ghandu l-jedd reali ta’ enfitewsi ma jkunx qieghed jippossjedi *animo domini* u ghalhekk ma jistax jinvoka l-preskrizzjoni trigenarja. Intenzjoni li m’ghandux min hu utilista ghaliex m’huwiex izomm il-haga bhala tieghu nnifsu. Fl-ahjar ipotezi ghall-atturi il-pussess *animo domini* seta’ beda biss mic-cedola ta’ fidi, u certament minn dakinhar m’ghaddewx tletin (30) sena. Skond it-tezi li ressqu l-atturi fl-ewwel kawza, qabel ic-cedola ta’ fidi l-atturi setghu biss kienu qeghdin jippossjedu f’isimhom id-dritt reali u certament ma kienux jippossjedu b’titolu ta’ proprjeta’.

[5] Vol. VI pagna 188.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi filwaqt li tilqa' t-tielet eccezzjoni tal-konvenuti, tichad it-talbiet ta' l-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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