MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2009

Appell Civili Numru. 30/2004/1

Michael Curmi u Giuseppa armla ta' Lorenzo Curmi

v.

Julian Farrugia

Il-Qorti:

<u>Preliminari</u>

Dan hu appell ad istanza tal-konvenut li permezz tiegħu din il-Qorti qed tiġi mitluba tirrevoka s-sentenza tat-3 ta' Diċembru 2007 mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, billi

filwaqt li takkolji l-eccezzjonijiet tal-konvenut tiċħad it-talbiet attrici bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

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

"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 tal-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.

“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` tal-ahwa Maria, Michelina, u Carmela Curmi ahwa Buttigieg. Dan

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

mill-wirt tal-genituri taghhom Paolo u Rosa konjugi Buttigieg.

- "Carmela Curmi kienet in-nanna paterna tal-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 tal-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** cioe` 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 tat-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 tal-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 tal-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 tal-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 tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited** deciza mill-Qorti tal-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 successore nei beni costituenti la sua quota e si considera*

---

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

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 tal-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 Muscat (fol. 138)[6]. Tal-ewwel hu wiehed mill-proprjetarji

[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"*.

[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*

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

---

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.

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

"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 (cioe` 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, cioe` li d-decujus kellha sehem indiviz (presumibilment maz-zewg 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 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, cioe`

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 tal-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 tal-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 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-

---

[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 tal-Appell fl-20 ta' Jannar 1961).

[12] *Notes on Civil Law, Prescription* (Laws II Year) pagna 1,164.

[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-*

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 tal-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 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 tal-art u fl-ebda parti minn dawk il-proceduri ma gie allegat minn Francesco Farrugia

---

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.

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: *"hija* (ommu) *qaltli li kien hemm wahda mara li kienet*

---

[15] Iben l-attrici.
[16] Seduta tal-24 ta' April 2007.

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-genituri 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 tal-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, cioe` 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-*

[17] Imhallef Tonio Mallia.

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 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 tal-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 tal-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

[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 tal-oppozizzjoni li huma jaghmlu ghall-jedd tas-sid". Dan l-*

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 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

---

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).

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` tal-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."

<u>Ir-rikors tal-appell tal-konvenut Julian Farrugia :</u>

Il-konvenut ħass ruħu aggravat b'din id-deċiżjoni u għalhekk interpona appell minnha. L-aggravji tiegħu huma s-segwenti :

<u>(1) Dwar l-ewwel eccezzjoni :</u>

L-ewwel Qorti caħdet l-ewwel eccezzjoni li l-azzjoni hija nulla minħabba n-nuqqas ta' avviż lill-Kummissarju tat-

Taxxi Interni skond l-Artikolu 63 tal-Kap 364, u dan in kwantu rriżulta li l-art kienet ġiet denunzjata wara l-mewt ta' George Curmi u Pawlu Curmi u fi kwalunkwe każ kienu għaddew għaxar snin.
Il-konvenut appellant pero` jidhirlu li peress li l-atturi qed jippretendu li l-art ġejja mill-wirt ta' Michelina Buttigieg li mietet fil-21 ta' Marzu 1977 l-ewwel Qorti kellha tissoprassjedi sakemm tiġi ppreżentata d-denunzja tagħha jew inkella certifikat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li jgħid li ma kienx hemm lok li l-art tiġi denunzjata peress li għaddew għaxar snin mill-mewt tagħha.

<u>(2) Il-provi li jridu jġibu l-atturi :</u>

L-appellant jgħid li fl-ewwel lok l-atturi kellhom jippruvaw li l-art li messet lil Michelina Buttigieg kienet dik li qegħda f'idejh, u li hija kienet krietha lil missieru. B'referenza għal dan it-tieni aggravju jikkontendi illi l-provi li pproducew l-atturi biex isostnu l-azzjoni tagħhom huma kontradittorji u mhux konklużivi, u jagħmel diversi osservazzjonijiet f'dan ir-rigward.

L-appellant jidhirlu li l-atturi setgħu isibu f'idejn min għaddew l-artijiet konfinanti ta' Giuseppe Muscat u Salvatore Buttigieg imsemmija fil-kuntratt ta' diviżjoni biex wieħed ikun jista' jara jekk l-art li għandu f'idejh il-konvenut hix verament dik li kienet messet lil Michelina Buttigieg fl-1917.

L-appellant jirreferi għall-kawża li għamel George Curmi (l-awtur tal-attur Michael Curmi) fl-1976 kontra Francesco Farrugia biex jiżgumbrah mill-art, u jaccenna għall-fatt li l-art ġiet deskritta bħala li tmiss minn nofsinhar ma' "spazju pubbliku" filwaqt li fil-kuntratt ta' diviżjoni jingħad li tmiss "da mezzodi con strada" u mhux ma' triq. L-appellant jirreferi wkoll għar-rikors li għamel l-istess George Curmi ma' ħutu fl-1982 quddiem il-Bord għall-Kontroll tal-Qbiela fejn xehed li l-art kienu ħaduha mingħand Paskal Buttigieg, fil-waqt li kontro-eżaminat xehed li qatt ma sabu kuntratt li turi li l-art kienet ta' Paskal.

Dwar Pawlu Curmi u George Curmi, l-awturi tal-atturi, l-appellant jagħmel is-segwenti osservazzjonijiet:

- Fid-denunzja ta' Pawlu Curmi (l-awtur tal-attrici) jingħad li fost beni oħra l-istess Pawlu Curmi kellu bicca raba imsejħa "Ic-Cnus" limiti ta' Sannat ta' kejl cirka 5555 metri kwadri kif murija fuq il-pjanta Dok F (fol 67). L-appellant josserva li din m'għandhiex x'taqsam mal-pjanta li tpoġġiet mal-kuntratt tal-akkwist tiegħu, u cioe` tad-19 ta' Ottubru 1988.

- Issir ukoll referenza għad-dikjarazzjoni "*causa mortis"* ta' George Curmi (l-awtur tal-attur) magħmula b'kuntratt tas-26 ta' Mejju 1995 (fol 50 et seq) u senjatament għall-paragrafu 13 fejn jingħad li kellu kwart indiviż ta' porzjon art imsejħa "Tat-Triq ta' Cenc" fil-limiti tas-Sannat tal-kejl ta' cirka 214 metri kwadri kif murija fuq il-pjanta Dok M.

L-appellant jaccenna ukoll għall-kawża quddiem il-Qorti ta' Għawdex (Sezzjoni Civili) li għadha pendenti u li fiha l-atturi huma parti, għad-diviżjoni tal-ereditajiet ta' Michele u Rosa konjuġi Buttigieg, nru 97/1979AMT fl-ismijiet **Rosa Cardona vs Paolo Curmi et**. L-appellant jgħid li b'din il-kawża qed jintalab, anke mill-atturi, id-diviżjonijiet tal-ereditajiet li diga` ġew diviżi fl-1917. Jispjega li l-art Ta' Cenc li kienet messet lil Michelina Buttigieg hija parti mill-mertu fl-imsemmija kawża, u għadu mhux magħruf kif u lil min ser tmiss, pero` skond il-perit Dimech trid tinqasam mhux esklussivament bejn l-atturi f'din il-kawża. Għalhekk l-appellant hu tal-fehma li din il-kawża toħloq dubbji dwar it-titolu tal-atturi.

<u>(3) It-titolu tal-konvenut:</u>

Il-konvenut iħossu aggravat li l-ewwel Qorti straħet fuq is-sentenza tat-2 ta' Mejju 1977 fl-ismijiet **George Curmi vs Francesco Farrugia** tal-Qorti t' Għawdex Inferjuri (Avv 44/1976) fejn intqal li *"ma jidherx li hemm kuntrast bejn il-partijiet li l-fond in kustjoni ġie mikri bħala raba…"* u invece naqset li tevalwa t-tieni sentenza tat-13 ta' Ġunju 1984 fl-ismijiet **George Curmi et vs Francesco Farrugia** tal-

Bord Dwar il-Kontroll ta' Qbiela (Rik 3/1982) fejn fost affarijiet oħra intqal li "*r-rikorrenti ma waslux għall-prova la li huma proprjetarji u lanqas li għandhom xi interess ieħor fir-raba in kwistjoni u lanqas ma jirriżulta li l-intimat qed iħallas il-qbiela lilhom*".

i) Dwar il-preskrizzjoni decennali micħuda mill-ewwel Qorti

Dwar il-"*bona fede*", (rekwiżit importanti għall-finijiet tal-preskrizzjoni decennali) il-konvenut appellant jargumenta illi l-fatt li kien wara li rebħu dawn iż-żewġ kawżi imsemmija li l-ġenituri tiegħu ħassew li kellhom id-dritt li jbiegħulu l-art, ma jimmilitax kontra l-"*bona fede*" tiegħu imma anzi jiġġustifika l-"*bona fede*" fih; huwa kien jaf dak li qalulu l-ġenituri tiegħu, u cioe` li dik l-art kienet tagħhom.

Dwar il-pjanta annessa mal-kuntratt ta' bejgħ tal-1988, li kienet fattur ieħor li wasslet l-ewwel Qorti biex tiddubita mill-"bona fede" tal-konvenut propju għaliex kienet tixbaħ dik li għamel il-perit Joseph Dimech fil-kawża **Rosa Cardona vs Paolo Curmi et**, il-konvenut appellant jgħid li lanqas biss kien jaf bil-kawża. Di piu` jgħid li lanqas ma hu korrett li jingħad li ż-żewġ pjanti huma l-istess.

L-appellant jgħid ukoll li ma hemm xejn inverosimili li bniedem ta' erbgħa u għoxrin sena jixtri bicca art għall-prezz ta' Lm1000 biex jibni d-dar matrimonjali u imbagħad ma jibnihiex għax ma jkollux flus. Huwa jħoss li hija spekulazzjoni inġustifikata da parti tal-ewwel Qorti li tgħid li ma bnihiex qisu biex jara x'se jiġri.

ii) Dwar il-preskrizzjoni trentennali micħuda mill-ewwel Qorti

L-ewwel Qorti caħdet ukoll din l-eccezzjoni wara li kkonkludiet li Francesco Farrugia kellu l-art in kwistjoni bi qbiela. L-appellant iħossu aggravat għaliex l-ewwel Qorti waslet għal din il-konklużjoni abbażi tax-xhieda ta' George, Carmelo u Fortunata Curmi pero` injorat ix-xhieda prodotta minnu. Huwa jikkontendi li l-ewwel Qorti ma kinitx korretta meta kkonkludiet li l-art kienet mikrija lil

missieru u li għalhekk dan ma setax ibiddel it-titolu tiegħu. Skond l-appellant, missieru seta jippreskrivi u jakkwista l-art bil-preskrizzjoni trentennali u din l-eccezzjoni tiegħu kellha tiġi accettata.

<u>Ir-risposta tal-appell tal-atturi:</u>

L-atturi appellati wieġbu biex juru li s-sentenza tat-3 ta' Dicembru 2007 hija ġusta u timmerita konferma.

<u>Dwar l-ewwel aggravju</u> huma jsostnu li huma kienu marbutin li jagħmlu dikjarazzjoni jew li jdaħħlu avviż dwar it-trasferiment "*causa mortis*" dwar trasferiment taxxabbli fir-rigward ta' min wirtu huma direttament, kif fil-fatt għamlu, u mhux fir-rigward ta' Michelina Buttigieg.

<u>Dwar it-tieni aggravju</u> l-appellati fl-ewwel lok jaccennaw għad-dettall li daħlet fih l-ewwel Qorti, ir-reqqa li biha fliet il-provi u l-kunsiderazzjonijiet li għamlet anke dwar l-icken prova processwali qabel ma kkonkludiet li l-art hija tagħhom. Jirreferu wkoll għall-ġurispudenza u awturi li jgħallmu li l-proprjeta` hija dritt relattiv u li l-ġudizzju għandu jkun ibbażat fuq min ikun ressaq l-aħjar prova, u mhux necessarju li dak li jkun jipprova titolu assolut. Fil-fehma tagħhom m'għandux ikun hemm dubbju li huma għandhom titolu aħjar minn dak tal-konvenut appellant.

Huma jaccennaw għall-pjanta mill-kawża tad-diviżjoni **Rosa Cardona vs Paolo Curmi et** u għall-fatt li din l-istess pjanta bl-istess numru ta' referenza spiccat f'idejn l-appellat u missieru u ġiet annessa mal-kuntratt tal-1988.

Jirreferu ukoll għall-art msejħa "Ic-Cnus" li jsemmi l-konvenut appellant fir-rikors tiegħu u jgħidu li din m'għandha x'taqsam xejn ma' l-art oġġett ta' din il-kawża. Huma jsostnu li l-art in kwistjoni ġiet indikata fid-denunzja ta' Pawlu Curmi kif ukoll fil-kuntratt ta' dikjarazzjoni "causa mortis" ta' George Curmi.

L-appellati jaccennaw ukoll għall-fatt li kien propju meta saru r-ricerki għall-finijiet tal-kawża ta' diviżjoni li ġie skopert il-kuntratt ta' diviżjoni tal-1917 u jħossu li l-

konvenut appellant qed japprofitta ruħu minn dan id-disgwid ġenwin biex iqanqal dubbju u jiskredita x-xiehda ta' nies illum mejtin.

Dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva (trentennali u decennali) sollevata mill-konvenut, l-appellati jagħmlu diversi riferenzi għall-insenjament ta' awturi u ġurispudenza, u janalizzaw il-provi fl-isfond ta' dan it-tagħlim. Rigward il-kuncett ta' "pussess", u l-fatt li dawk li jżommu f'isem ħaddieħor (bħal kerrejja) ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infushom, huma jinsistu li mill-provi jirriżulta li l-art kienet "mikrija" lil missier il-konvenut minn Carmela Curmi u anke jsemmu li mill-provi jirriżulta li missier il-konvenut kien jirrikonoxxi li l-art hija propjeta` minn tal-familja tal-atturi magħrufin bil-laqam "Tal-Liss". Għalhekk jargumentaw illi l-konvenut appellant ma jistax jinqeda biż-żmien li missieru għamel jiddetjeni l-art billi missieru qatt ma ppreskriva jew seta' jippreskrivi favur tiegħu innifsu.

L-appellati għall-finijiet tal-"bona fede", element rikjest fir-rigward tal-preskrizzjoni decennali, jisħqu ħafna fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1988 li fil-fehma tagħhom hija cirkostanza biżżejjed biex wieħed jifhem li l-konvenut kien jaf li l-art tappartjeni lill-atturi jew lill-familja tagħhom u li ma kinitx ta' missieru.

It-teżi tal-atturi:

L-atturi (appellati) jippretendu li l-art in kwistjoni (ta' cirka 209.87 metru kwadru) li tinsab f'Triq ta' Cenc, Sannat, konfinanti mit-Tramuntana ma' beni ta' Charles Grima, min-Nofsinhar mat-triq, u mill-Punent ma' beni ta' John Curmi hija tagħhom u li l-konvenut ma għandu l-ebda titolu fuqha. Huma jippretendu li hija tagħhom b'dan il-mod: isostnu li kienet proprjeta` ta' Maria, Michelina u Carmela (miżżewġa Curmi), aħwa Buttigieg, li kienu wirtuha mingħand il-ġenituri tagħhom, Paolo u Rosa Buttigieg. B'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dr Francesco Refalo tas-6 ta' Lulju 1917[19] l-art deskritta bħala "…*mandretta appellata ta' Cenc posta in strada*

[19] Fol 8 sa 13 tal-process (kopja dattilografata tinsab a fol 133 sa 134)

Cenc del Casale Sannat, della capacita` 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…" ġiet assenjata lil Michelina Buttigieg. Fuq l-istess kuntratt hemm dikjarat li l-beni li qegħdin jiġu diviżi jipprovjenu mill-eredita` tal-ġenituri ta' Maria, Michelina u Carmela, u cioe` Paolo u Rosa Buttigieg. Michelina Buttigieg mietet fil-21 ta' Marzu 1977 u b'testment fl-atti tan-Nutar Dr Giuseppe Cauchi fid-19 ta' Awwissu 1968 ħalliet bħala werrieta lil George u Pawlu aħwa Curmi, ulied oħtha Carmela. L-attur odjern, Michael Curmi wiret lil George Curmi (li miet fil-21 ta' Jannar 1995) filwaqt li l-attrici Giuseppa Curmi, permezz tat-testment fl-atti tan-Nutar Dr Emanuel Cefai fil-25 ta' Awwissu 1981, wirtet lil Paolo Curmi (li miet fit-28 ta' Jannar 1984). L-art ġiet denunzjata mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

L-atturi jikkontendu li l-art in kwistjoni kienet mikrija lil Francesco Farrugia (missier il-konvenut) mingħand l-aħwa Buttigieg: Maria, Michelina u Carmela (miżżewġa Curmi) versu l-prezz ta' Lm1 fis-sena u li sa l-1975 kien jiġbor il-kera George Curmi.[20]

<u>It-teżi tal-konvenut:</u>

Il-konvenut (appellant) invece, jippretendi li għandu titolu naxxenti minn kuntratt ta' bejgħ[21] datat 19 ta' Ottubru 1988 fl-atti tan-Nutar Dr Michael Refalo li permezz tiegħu

---

[20] Fix-xhieda tiegħu tal-4 ta' April 1977 fil-kawża "<u>George Curmi vs Francesco Farrugia"</u> fil-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja għall-gżejjer ta' Għawdex u Kemmuna" Avv Nru 44/1976, George Curmi xehed illi ommu kienet kriet r-raba indikat bħala "Ta' Cenc" lil Francesco Farrugia. Żied jgħid li ommu mietet fl-1953 u li minn dak iż-żmien il-kera ġabarha hu. Qal ukoll li l-aħħar li Farrugia kien ħallas kera kien f'Novembru 1975.

Fix-xhieda tiegħu tas-16 ta' Ġunju 1982 fil-kawża "<u>George Curmi et vs Francesco Farrugia"</u> quddiem il-Bord li Jirregola l-Kiri tar-Raba, George Curmi xehed illi ommu kienet kriet ir-raba "Ta Cenc" lil Francesco Farrugia li kien iħallas lira fis sena imma ma baqax iħallas. Fix-xhieda tiegħu tat-2 ta' Novembru 1983 xehed illi huwa kien jircievi l-qbiela għan-nom tiegħu u ta' ħutu.

[21] Il-kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1988 u l-pjanta annessa miegħu jinsabu a fol 31 sa 33 tal-process.

huwa xtara l-art in kwistjoni mingħand il-ġenituri tiegħu u li fuqu għaddew iktar minn għaxar snin, kif ukoll il-preskrizzjoni akkwiżittiva` ta' tletin sena minn meta kienet fil-pussess ta' missieru.

<u>Kawżi relatati ma' l-art in kwistjoni:</u>

- Fl-20 ta' Dicembru 1976 ġiet intavolata l-kawża fl-ismijiet **George Curmi vs Francesco Farrugia** (awturi tal-kontendenti) (Avv. Nru. 44/1976) quddiem il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Inferjuri, sabiex il-konvenut jiġi kkundannat li jiżgombra mir-raba "Ta' Cenc". Ġie premess li l-konvenut jikri l-art mingħand l-attur iżda ma kienx qed jagħmel użu tajjeb minnha bħala missier tajjeb tal-familja. Il-Qorti fit-2 ta' Mejju 1977 laqgħet l-eccezzjoni tal-konvenut u ddikjarat ruħha inkompetenti biex tieħu konjizzjoni tat-talba u ddikjarat li l-kwistjoni kellha titqajjem quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba.

- Fl-20 ta' Mejju 1982 ġie ppreżentat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kiri ta' Raba fl-ismijiet **George Curmi et vs Francesco Farrugia** (Rik. Nru. 3/1992) sabiex l-istess Bord jawtorizza lir-rikorrenti jirriprendu l-pussess tar-raba u ma jawtorizzax ir-rilokazzjoni wara l-iskadenza tat-terminu kurrenti. Il-Bord fit-13 ta' Ġunju 1984 caħad it-talba peress illi r-rikorrenti "*ma waslux għall-prova la li huma propjetarji u lanqas li għandhom xi interess ieħor fir-raba in kwistjoni billi lanqas ma jirriżulta li l-intimat qed iħallas il-qbiela lilhom*".

Kif jirriżulta mill-verbal tas-17 ta' Ġunju 2004[22], fuq talba tal-konvenut l-atti ta' dawn iż-żewġ kawżi ġew allegati ma' l-atti tal-kawża odjerna.

- Fil-kawża **Rosa Cardona vs Paolo Curmi et** (Cit. Nru 97/1979AMT) li għadha pendenti, l-ewwel Qorti spjegat li qed jintalab il-qsim tal-wirt ta' Michael Gatt u Maria xebba Farrugia, li jiġu n-nanniet materni ta' Maria, Michelina u Carmela aħwa Buttigieg. F'din l-imsemmija

[22] Vide fol 78-79

kawża jirriżulta li kien ġie inkarigat il-perit AIC Joseph Dimech li inkluda l-art mertu tal-kawża odjerna fir-rapport li ħejja. Huwa kien ukoll għamel pjanta li kopja tagħha spiccat annessa mal-kuntratt li bih il-konvenut kien xtara mingħand il-ġenituri tiegħu fl-1988.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel aggravju:

Il-konvenut appellant iħossu aggravat għaliex dehrlu li peress li l-atturi qed jippretendu li l-art ġejja mill-wirt ta' Michelina Buttigieg li mietet fil-21 ta' Marzu 1977, l-ewwel Qorti kellha tissoprasjedi sakemm tiġi ppreżentata d-denunzja tagħha jew inkella certifikat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li jgħid li ma kienx hemm lok li l-art tiġi denunzjata peress li għaddew għaxar snin mill-mewt tagħha.

Il-konvenut fl-ewwel eccezzjoni tiegħu eccepixxa n-"nullita`" tac-citazzjoni għaliex ma kienx ġie ippreżentat flimkien mac-citazzjoni l-avviż skond l-Artikolu 63[23] tal-Kap

[23] L-Artikolu 63 tal-Kap 364 (Att Dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti) jaqra hekk:

(1) Ebda persuna li hi marbuta li tagħmel dikjarazzjoni jew li ddaħħal avviż dwar trasferiment *causa mortis* dwar trasferiment taxxabbli jew li għandha tħallas it-taxxa skond xi disposiżżjonijiet ta' dan l-Att ma tista', wara li jgħaddi ż-żmien għall-egħmil ta' dik id-dikjarazzjoni jew avviż tibda' jew tmexxi procedimenti legali, jew tagħmel xi talba f'xi dipartiment tal-Gvern, dwar xi propjeta` li għandha tidħol f'dik id-dikjarazzjoni jew avviż jekk ma jiġix muri li d-dikjarazzjoni jew avviż tkun saret kif imiss u tinkludi l-propjeta` li għaliha jirreferu l-procedimenti jew it-talba.

(2) In-nuqqas tal-prova li d-dikjarazzjoni jew avviż tkun saret jista' jiġi eccepit mill-partijiet f'kull stadju tal-procedimenti legali, u f'kull każ għandu jitqajjem mill-qorti *ex officio*. Il-procedimenti legali għandhom imbagħad jitwaqqfu minnufih u ma jistgħux jitkomplew qabel ma jiġi rimedjat in-nuqqas mill-persuna responsabbli għalih jew minn xi persuna oħra interessata.

(3) Fil-każijiet imsemmijin f'dan l-artikolu, il-qorti għandha tagħti kull direttiva meħtieġa sabiex il-propjeta` li tkun l-oġġett tal-procedimenti legali ma ġġarrab ebda preġudizzju.

(4) Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux wara li jgħaddu għaxar snin mit-trasferiment *causa mortis* relattiv.

364 (l-Att Dwar it-Taxxa fuq Dokumenti u Trasferimenti), u l-ewwel Qorti kienet caħdet din l-eccezzjoni għaliex irriteniet li *se mai* in-nuqqas ta' ħlas ma jwassalx għan-nullita` tal-proceduri imma għas-sospensjoni tal-proceduri pendenti l-ħlas (Art 63(2) tal-Kap 364). Kien ukoll irriżulta lill-ewwel Qorti li l-art kienet ġiet debitament denunzjata wara l-mewt ta' George Curmi (permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis*) u ukoll wara l-mewt ta' Pawlu Curmi (permezz ta' denunzja tal-proprjeta`) u kopji tad-dokumenti relattivi kienu ġew esebiti mill-atturi fis-17 ta' Ġunju 2004, li kien propju l-ewwel jum tas-smiegħ tal-kawża. L-ewwel Qorti kienet irriteniet li fi kwalunkwe każ kienu għaddew iktar minn għaxar snin mit-trasferiment *causa mortis* u għalhekk skond l-Artikolu 63(4), il-provvedimenti tal-Artikolu 63 tal-Kap 364 ma japplikawx.

L-ewwel aggravju fir-rikors tal-appell tal-konvenut jikkoncerna propju l-ewwel eccezzjoni tiegħu. Fl-ewwel eccezzjoni, pero`, il-konvenut kien ippretenda li l-Qorti tiddikjara n-"nullita`" tac-citazzjoni, filwaqt li f'dan l-ewwel aggravju tiegħu, issa qed jippretendi li l-ewwel Qorti kellha "tissoprasjedi" sakemm jew tiġi prodotta kopja ufficjali tad-denunzja ta' Michelina Buttigieg jew jinġieb certifikat mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni li l-kawża tista' timxi. Incidentalment huwa propju f'dan l-ewwel aggravju li l-konvenut isemmi specifikatament lil Michelina Buttigieg: fl-ewwel eccezzjoni tiegħu jitkellem biss fuq l-avviż skond l-Artikolu 63[24].

Effettivament l-ewwel Qorti ma setgħet qatt tilqa' l-ewwel eccezzjoni tiegħu u tiddikjara n-"nullita`" tac-citazzjoni taħt l-Artikolu 63 propju għaliex, kif spjegat l-ewwel Qorti, l-Artikolu 63 ma jittrattax dwar nullita` tac-citazzjoni iżda dwar waqfien tal-proceduri sakemm jiġi rimedjat in-nuqqas. L-appellant, donnu induna b'dan wara li qara s-sentenza tal-Qorti u issa qed jipprova jikkorreġi l-ewwel

[24] Jiġi osservat li l-ewwel eccezzjoni tiegħu taqra hekk

"Preliminarjament in-nullita` tac-citazzjoni għaliex ma ġiex preżentat flimkien mac-citazzjoni l-avviż meħtieġ mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond l-artikolu 63 tal-Kap 364."

eccezzjoni tiegħu stess u, minflok jitkellem fuq nullita` tac-citazzjoni, issa qed jitkellem fuq sospensjoni tal-procedimenti. In effetti l-Qorti stess tista’ tqajjem l-eccezzjoni *ex officio* skond l-Artikolu 63(2) u tordna t-twaqqif tal-procedimenti sakemm jiġi rimedjat in-nuqqas. Fil-każ in kwistjoni, pero`, kif diġa` ingħad, l-ewwel Qorti kien irriżultalha li l-proprjeta` kienet ġiet debitament denunzjata wara l-mewt ta’ Pawlu u George Curmi, li mingħandhom wirtu l-atturi, u li f’kwalunkwe każ kienu għaddew iktar minn għaxar snin mit-trasferiment *causa mortis*, għalhekk certament ma kienx hemm lok għal sospensjoni tal-proceduri.

F’dan l-ewwel aggravju tiegħu il-konvenut issa wkoll qed jirreferi specifikatament għad-denunzja ta’ Michelina Buttigieg u qed jorbot l-Artikolu 63 tal-Kap 364 magħha, u jippretendi li d-denunzja tagħha kellha ukoll tiġi ppreżentata mill-atturi. Skond l-Artikolu 33(1) tal-Kap 364 pero`, huwa d-dmir ta’ dak li lilu tkun ġiet trasferita proprjeta` immobbli *causa mortis* li jagħmel id-dikjarazzjoni ta’ dak it-trasferiment permezz ta’ att pubbliku[25]; u skond l-Artikolu 63(1) sakemm tinġieb prova li din fil-fatt saret, ma jistgħux jibdew il-procedimenti legali. Għalhekk jidher li huwa dak li jkun wiret il-proprjeta` direttament li huwa marbut jagħmel id-dikjarazzjoni *causa mortis,* u l-provvedimenti tal-Artikolu 63, inkluż l-Artikolu 63(2) dwar il-prova li d-dikjarazzjoni jew l-avviż tkun saret, jidhru li japplikaw għalih. Fil-każ odjern, Michelina Buttigieg kienu wirtuha Paolo u George Curmi u mhux l-atturi direttament u għalhekk ma jidhirx li wieħed jista’ japplika dan il-provvediment fir-rigward tad-denunzja ta’ Michelina Buttigieg ukoll. Fi kwalunkwe każ Michelina Buttigieg mietet fl-1977, u għalhekk, skond l-Artikolu 63(4), ladarba għaddew iktar minn għaxar snin il-provvedimenti tal-Artikolu 63 ma japplikawx. Lanqas ma jirriżulta li għall-finijiet ta’ procedimenti legali huwa necessarju li jiġi ppreżentat certifikat mill-Kummissarju tat-

---

[25] Artikolu 33(1) tal-Kap 364 jistipula illi: “Ikun id-dmir ta’ kull min tiġi lilu trasferita proprjeta` imobbli *causa mortis* (hawnhekk iżjed ‘il quddiem f’dan l-artikolu imsejjaħ ‘min jircievi *causa mortis*’) li jagħmel dikjarazzjoni ta’ dak it-trasferiment permezz ta’ att pubbliku fi żmien dak il-perijodu li jista’ jiġi stabbilit.”

Taxxi Interni li jgħid li ma kienx hemm lok li l-art tiġi denunzjata peress li għaddew għaxar snin mill-mewt tagħha, kif qed jippretendi l-konvenut fl-ewwel aggravju tiegħu.

Għalhekk l-ewwel aggravju jirriżulta infondat.

It-tieni aggravju:

L-appellant iħossu aggravat għaliex fil-fehma tiegħu ma ġiex pruvat li l-art li messet lil Michelina Buttigieg hija dik mertu tal-kawża, dik li qegħda f'idejh. F'dan it-tieni aggravju tiegħu huwa jsostni li l-provi prodotti mhumiex konklużivi.

L-appellant isostni li l-atturi messhom irricerkaw f'idejn min għaddew l-artijiet konfinanti ta' Giuseppe Muscat u Salvatore Buttigieg li jissemmew fuq il-kuntratt ta' diviżjoni tas-6 ta' Lulju 1917 sabiex jiġi konfermat li dik l-art indikata fuq il-kuntratt hija proprju dik li għandu f'idejh illum.

Din il-Qorti fliet bir-reqqa d-dokumenti relattivi li huma esebiti fil-process u rriżultalha s-segwenti:

L-art li messet lil Michelina Buttigieg permezz tal-kuntratt tal-1917 hija indikata bil-kejl ta' cirka siegħ u konfinanti:

- mit-tramuntana ma' beni ta' Giuseppe Muscat,
- mil-lvant ma' beni ta' Salvatore Buttigieg u
- minn nofsinhar ma' triq.

L-art li l-atturi qed jippretendu li hija tagħhom u li għandu f'idejh l-appellant hija indikata fuq il-kuntratt tad-19 ta' Ottubru 1988 (li permezz tiegħu l-istess appellant xtara mingħand il-ġenituri tiegħu) bil-kejl ta' 209.87 metri kwadri u konfinati:

- mit-tramuntana ma' beni ta' Charles Grima,
- min-Nofsinhar mat-triq u
- mill-Punent ma' beni ta' John Curmi.

Wieħed josserva li s-sidien tal-artijiet konfinanti l-art in kwistjoni jidhru li huma differenti minn dawk indikati fil-kuntratt tal-1917. L-ewwel Qorti, pero`, kienet osservat li meta kienet mietet Carmela Curmi (oħt Michelina Buttigieg) fis-7 ta' Novembru 1953 u l-art mertu tal-kawża kienet ġiet dikjarata fid-denunzja magħmula minn żewġha Giuseppe Curmi bħala sieħ raba indiviż bejn tlieta[26] (dan għaliex ma kinux jafu bl-eżistenza tal-kuntratt ta' diviżjoni li kien sar fl-1917 li permezz tiegħu l-art kienet diġa ġiet assenjata lil Michelina Buttigieg[27]), il-konfini tal-art fid-denunzja ġew deskritti hekk:

- Punent Triq Pubblika
- Nofsinhar… tal-Gvern
- Tramuntana Karmelo Curmi
- Lvant Marija armla Grima.

Għalhekk jidher li l-konfini jaqblu in kwantu jissemmew il-beni ta' certu "Curmi" u "Grima" u anke t-"triq" iżda l-irjiħat ma jaqblux. Għalkemm l-irjiħat ma jaqblux dan jista' jkun minħabba l-fatt li jekk wieħed jara l-pjanta a fol 33 josserva li l-vleġġa li tipponta lejn it-Tramuntana hija angolata għall-art u mhux bi drittha. Hija waħda mill-erba' rkejjen tal-art li fil-fatt tipponta lejn it-Tramuntana u mhux waħda mill-erba' ġnieb tagħha. Sitwazzjoni bħal din sikwiet twassal biex persuni jiddiskrivu l-konfini skorrettement. Fil-fatt li kieku irjieħ tal-konfini tal-art in kwistjoni kellhom jiġu indikati preciżament, ma kinux jiġu indikati bħala Tramuntana, Nofsinhar, Punent jew Lvant, iżda Majjistral, Grigal, Xlokk u Lbic[28].

Dwar il-punt li qajjem l-appellant fir-rigward tal-mod kif ġew deskritti l-konfini fil-kawża li għamel George Curmi fl-

---

[26] Fol 106

[27] Ara affidavit ta' Michael Curmi datat 17 ta' Settembru 2004 a fol 85 fejn jispjega "*Il-kuntratt tas-6 ta' Lulju 1917, li permezz tiegħu kienu għamlu qasma bejniethom in-nanna Karmela Curmi u ħutha Michelina u Maria (ilkoll aħwa Buttigieg) li kien sar għand in-Nutar Francesco Refalo, sirna nafu bih ricentement f'dawn l-aħħar sentejn wara li wieħed mill-kuġini certu Martin Cardona kien għamel ricerka ufficjali fuq il-beni tal-imsemmija tliet aħwa Buttigieg*".

[28] Fil-fatt din il-Qorti tosserva li hija fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' George Curmi, (fol 52) li l-irjieħ tal-konfini ġew indikati korrettement.

1976 kontra Francesco Farrugia biex jiżgumbrah mill-art, u senjatament fuq il-fatt li l-art ġiet deskritta bħala li tmiss minn nofsinhar ma' "spazju pubbliku" filwaqt li fil-kuntratt ta' diviżjoni jingħad li tmiss "da mezzodi` con strada" u mhux ma' triq, għandu jiġi kkunsidrat il-fatt l-irjiħat qatt ma ġew deskritti b'mod preċiż u allura dak ir-riħ li ġie deskritt bħala "nofsinhar" fil-kawża tal-1976 mhux necessarjament dak li ġie deskritt bħala "mezzodi`" fil-kuntratt. Tant hu hekk li fil-kawża tal-1976 il-parti tal-art li tikkonfina mat-triq hija distinta u separata mill-parti tal-art li tikkonfina ma' l-ispazju pubbliku:

"….punent ma' Cenc Street,
nofsinhar ma' spazju pubbliku, u
mit-tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Carmelo Curmi…"

Fir-rigward tal-kejl, din il-Qorti tosserva li l-kejl ta' cirka sieħ indikat fil-kuntratt tal-1917 u fid-denunzja tal-1953 ukoll jaqbel ma' dak tal-art in kwistjoni. Sieħ (10 kejliet) huwa ekwivalenti għal 187.5 metri kwadri u l-art in kwistjoni għandha kejl ta' 209.87 metri kwadri. Il-varjazzjoni hija pjuttost żgħira u mhux tali li tnissel dubju li l-art mhux l-istess waħda.

L-appellant jirreferi ukoll għar-rikors li għamel George Curmi ma' ħutu fl-1982 quddiem il-Bord għall-Kontroll tal-Qbiela fejn xehed li l-art kienu ħaduha mingħand Paskal Buttigieg, filwaqt li, kontro-eżaminat, imbagħad xehed li qatt ma sabu kuntratt li juri li l-art kienet ta' Paskal. Kif spjegat l-ewwel Qorti, pero`, jidher li George Curmi kien qed jifhem li l-art kienu wirtuha ommu u ħutha (Michelina u Maria Buttigieg) mingħand zijuhom Paskal, ħaġa li rriżulta li ma kinitx minnha. Fil-fatt nafu li bil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1917, l-art kienet messet lil zitu Michelina Buttigieg u nafu ukoll li l-art (flimkien mal-beni l-oħra soġġett tad-diviżjoni) kienet ġejja mill-wirt tal-ġenituri tagħha, jiġifieri n-nanniet materni ta' Carmelo Curmi.

Dwar l-artijiet iddikjarati fid-denunzja ta' Pawlu Curmi (l-awtur tal-attrici) li tagħhom l-istess Pawlu Curmi kellu sehem indiviż, l-appellant josserva li hemm bicca raba imsejħa "Ic-Cnus" limiti ta' Sannat ta' kejl cirka 5555 metri

kwadri kif tidher fuq il-pjanta Dok F (fol 67) u jirrileva li din m'għandhiex x'taqsam mal-pjanta li tpoġġiet mal-kuntratt tal-akkwist tiegħu (fol 33). Din il-Qorti ma tistax tifhem għaliex l-appellant qed isemmi din il-bicca raba, meta jidher li l-art in kwistjoni fil-fatt hija oħra indikata fil-pjanta C a fol 65, ta' kejl ta' cirka 221 metri kwadri, li tikkonfina:

- Punent ma' triq
- Tramuntana ma' Ġanni ta' Bżaru (probabbli dak li ġie indikat bħala John Curmi fil-pjanta a fol 33)
- Lvant ma' Marija ta' Venun (probabbli l-istess Marija indikata bħala armla Grima fid-denunzja ta' Carmela Curmi)

L-appellant ukoll jirreferi fit-tieni aggravju tiegħu għad-dikjarazzjoni "*causa mortis*" ta' George Curmi (l-awtur tal-attur) magħmula b'kuntratt tas-26 ta' Mejju 1995 (fol 50 et seq). Fil-paragrafu 13 tal-kuntratt jingħad li George Curmi kellu kwart indiviż ta' "*porzjon art imsejħa "Tat-Triq ta' Cenc", fil-limiti ta' Sannat, Għawdex, tal-kejl ta' cirka mitejn u erbatax-il metri kwadri (214mk) u konfinanti mil-Lbic ma' Triq ta' Cenc, Majjistral ma' beni ta' John Curmi u Xlokk ma' beni tal-Gvern…"* (Din il-Qorti tosserva li kien proprju f'dan l-att li l-konfini tal-art in kwistjoni ġew deskritti korrettement.)

Għalkemm fir-rigward tal-art in kwistjoni id-denunzja ta' Pawlu Curmi tistipula li għandu seba' partijiet minn erbgħa u għoxrin parti indiviżi (7/24) u id-dikjarazzjoni "causa mortis" ta' George Curmi issemmi li għandu kwart indiviż (1/4), wieħed irid jiftakar li min għamel l-imsemmija denunzja u dikjarazzjoni *causa mortis*, ma kienx konxju tal-eżistenza tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-1917 li bih Michelina Buttigieg ħadet l-art in kwistjoni. Din Michelina Buttigieg permezz tat-testment ta-29 ta' Awwissu 1968[29] innominat lin-neputijiet tagħha Pawlu u George Curmi bħala werrieta universali tagħha fi kwoti indaqs u allura huma kellhom fil-fatt nofs kull wieħed tal-art in kwistjoni.

[29] Dok E a fol 15 sa 17

Punt ieħor li jqajjem l-appellant fit-tieni aggravju tiegħu jikkoncerna l-kawża 97/79AMT fl-ismijiet **Rosa Cardona vs Paolo Curmi et**. L-ewwel Qorti spjegat li din il-kawża tikkoncerna l-qsim tal-wirt ta' Michael Gatt u Maria nee Farrugia li jiġu n-nanniet materni tal-aħwa Buttigieg (Maria, Michelina u Carmela Curmi). L-appellant jispjega li l-art Ta' Cenc li kienet messet lil Michelina Buttigieg hija parti mill-mertu fl-imsemmija kawża, u għadu mhux magħruf kif u lil min se tmiss. Għalhekk l-appellant hu tal-fehma li din il-kawża li għadha pendenti toħloq dubbji dwar it-titolu tal-atturi.

L-appellati fis-sottomissjonijiet tagħhom tas-6 ta' Settembru 2007[30] jispjegaw li l-art li tifforma mertu tal-kawża odjerna kienet ġiet identifikata mill-partijiet kollha fil-kawża 97/1979 bħala l-istess bicca art li messet lil Michelina Buttigieg bil-kuntratt tal-1917 u li tinsab deskritta mill-perit tekniku AIC Joseph Dimech bħala item numru 17 fir-rapport tiegħu. Fin-nota tagħhom tad-9 ta' Dicembru 2008[31] (wara d-digriet ta' din il-Qorti tat-28 ta' Novembru 2008) huma spjegaw lil din il-Qorti li fil-mori tal-kawża 97/1979 kien irriżulta (u dwaru kienu qablu l-partijiet kollha) li l-art mertu ta' din il-kawża odjerna ma tifformax parti mill-proprjeta` li tagħha qed tintalab id-diviżjoni iżda parti mill-eredita` ta' Michelina Buttigieg. Min-naħa tiegħu, l-appellant, fin-nota tiegħu tal-10 ta' Dicembru 2008 b'<u>ittri skuri</u> jgħid illi m'hemmx ħtieġa li tiġi esebita xi parti mill-atti ta' din il-kawża **"…peress illi din il-kawża tista' tiġi deciża fuq il-provi li l-Qorti għandha quddiemha mingħajr referenza għall-kawża l-oħra".** Għalhekk in vista ta' dan kollu din il-Qorti mhux ser tiegħu konjizzjoni tal-aħħar parti tat-tieni aggravju tal-appellant fejn isemmi din il-kawża.

Isegwi, allura, li t-tieni aggravju tal-appellant huwa kollu infondat.

<u>It-tielet aggravju</u>: it-titolu tal-konvenut.

30 Fol 286 sa 294
31 Fol 35 sa 37 tal-process tal-Appell

Il-konvenut iħossu aggravat li l-ewwel Qorti straħet fuq is-sentenza tat-2 ta' Mejju 1977 fl-ismijiet **George Curmi vs Francesco Farrugia** tal-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja Għall-Gżejjer t' Għawdex u Kemmuna (Kompetenza Inferjuri), Avv. 44/1976, u li anke kkwotat dik il-parti tas-sentenza fejn jingħad *"ma jidherx li hemm kuntrast bejn il-partijiet li l-fond in kustjoni ġie mikri bħala raba…"* Huwa jikkontesta din il-frażi u jaccenna għall-eccezzjonijiet li kien għamel missieru Francesco Farrugia, u senjatament għat-tielet waħda. L-eccezzjonijiet kienu dawn:
"1. Preliminarjament in-nullita` tal-avviż stante li sabiex tiddeciedi kwistjoni bħal dik oġġett tal-odjern avviż huwa kompetenti l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba u konsegwentement ukoll din il-Qorti hija inkompetenti sabiex tieħu konjizzjoni tal-kawża kif proposta.

2. Fil-mertu u preliminarjament ukoll illi l-attur mhuwiex proprjetarju tal-istess raba.

3. Fil-mertu illi dak allegat mill-attur huwa totalment infondat fid-dritt u fil-fatt."

L-appellant isostni li din it-tielet eccezzjoni turi propju l-oppost ta' dak li ddikjarat dik il-Qorti: u cioe` li mhux minnu li ma kienx hemm kuntrast bejn il-partijiet li l-fond kien mikri bħala raba. Din il-Qorti pero` hija tal-fehma li din it-tielet eccezzjoni qed tirreferi għall-allegazzjoni tal-attur George Curmi li l-konvenut ma kienx qed jaħdem iktar ir-raba u li ma għamilx użu tajjeb minnu bħala missier tajjeb tal-familja (li kienu r-raġunijiet għaliex Curmi kien qed jitlob l-iżombrament tiegħu mir-raba), u mhux qed tikkontesta li fil-fatt kien hemm kirja. Jiġi osservat ukoll li fil-fatt il-konvenut Franceso Farrugia f'dik il-kawża ma eccepiex specifikament li ma kienx hemm kirja.

L-appellant jilmenta ukoll li l-ewwel Qorti ma evalwatx is-sentenza tal-kawża l-oħra **George Curmi et vs Francesco Farrugia** (Rik 3/1982) mogħtija mill-Bord Għall-Kontroll ta' Qbiela fit-13 ta' Ġunju 1984 fejn fost affarijiet oħra intqal li "*r-rikorrenti ma waslux għall-prova la li huma proprjetarji u lanqas li għandhom xi interess ieħor*

fir-raba in kwistjoni u lanqas ma jirriżulta li l-intimat qed iħallas il-qbiela lilhom".

Mhux minnu dak li qed isostni l-appellant illi l-ewwel Qorti ma evalwatx din is-sentenza. L-ewwel Qorti analizzat kemm is-sentenza tal-Qorti Civili tal-Maġistrati tal-Pulizija Ġudizzjarja Għall-Gżejjer t'Għawdex u Kemmuna (Kompetenza Inferjuri) tal-1977 kif ukoll dik tal-Bord Għall-Kontroll ta' Qbiela tal-1984. Fir-rigward tat-tieni waħda tal-1984 l-ewwel Qorti qalet hekk:
"Għalkemm hu minnu li fit-tieni każ Francesco Farrugia kien ġie liberat mill-osservanza tal-ġudizzju (għar-raġuni li l-ġudizzju ma kienx integru u r-rikorrenti ma tawx prova li huma proprjetarji tal-art) is-sentenza precedenti kienet diġa stabbiliet li teżisti kirja favur Francesco Farrugia fuq il-fond. Inoltre, fis-sentenza mogħtija fit-13 ta' Ġunju 1984, il-bord ma ddikjarax li ma kinitx teżisti kirja".

Fil-fatt għalkemm il-Bord iddikjara li ma kienx irriżulta li l-intimat (jiġifieri Farrugia) qiegħed iħallas qbiela lill-atturi, dan il-fatt sempliciment jirrifletti dak li xehed l-istess attur George Curmi: "*Issa ilu xi tmin snin ma jħallas*". Kif tajjeb osservat l-ewwel Qorti, <u>il-Bord ma ddikjarax li ma kinitx teżisti kirja</u>. Inoltre, din il-Qorti tosserva li f'dik il-kawża ta' quddiem il-Bord, il-konvenut Farrugia ukoll ma eccepiex li ma kienx hemm kirja.

<u>Dwar il-preskrizzjoni decennali</u> u partikolarment il-*bona fede* o meno tal-konvenut appellant, l-istess appellant jargumenta li l-fatt li kien wara li missieru rebaħ iż-żewġ kawżi li l-ġenituri tiegħu ħassew li kellhom id-dritt li jbiegħulu l-art, turi propju l-*bona fede* fih. L-ewwel Qorti, pero`, osservat li fis-sentenzi msemmija bl-ebda mod ma ġie dikjarat li Francesco Farrugia (missier l-appellant) kien il-proprjetarju tal-art u lanqas l-istess Francesco Farrugia ma qatt allega li l-art kienet tiegħu.

Fir-rigward tal-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt ta' xiri tal-1988 li kienet tixbaħ dik li għamel il-perit Dimech fil-kawża ta' diviżjoni **Rosa Cardona vs Paolo Curmi et** l-appellant isostni li lanqas biss kien jaf bil-kawża u li lanqas ma hu korrett li wieħed jgħid li l-pjanti huma l-

istess. (Għalkemm l-appellant jargumenta li ż-żewġ pjanti mhumiex l-istess, jekk wieħed jara l-pjanta esebita a fol 6 [li hija dik li l-perit kien ippreżenta mar-rapport tiegħu fir-rigward tal-kawża ta' diviżjoni] u dik esebita a fol 33 [li hija dik li kienet ġiet annessa mal-kuntratt tal-akkwist tal-1988] wieħed jinduna li fuq iż-żewġ pjanti jidher it-timbru tal-perit u anke n-numru tal-file, li huwa 5564. L-unika differenza hija li fil-pjanta a fol 6 l-art hija diviża f'żewġ bicciet (17A u 17B) filwaqt li fil-pjanta a fol 33 l-art hija indikata bħala bicca waħda. Il-perit fix-xhieda tiegħu tad-19 ta' April 2005[32] ikkonferma li *"…l-pjanti kollha li rajt hawn u s-site plans qed jirreferu għall-istess bicca art li kienet parti fid-diviżjoni msemmija."*)

L-ewwel Qorti kienet osservat li l-konvenut baqa' ma offra l-ebda spjegazzjoni ta' kif l-istess pjanta li ħejja l-perit maħtur mill-Qorti fil-kawża tad-diviżjoni intużat għall-kuntratt ta' xiri tiegħu. L-appellant biex jispjega l-"kumbinazzjoni" ta' kif intużat l-istess pjanta, jgħid li ommu kienet bagħtitu għand il-perit Dimech biex jagħmillu pjanta tal-art in kwistjoni u huwa tah dik il-pjanta li tpoġġiet mal-kuntratt. (Din il-verżjoni l-appellant jagħtiha fir-rikors tal-appell tiegħu u mhux f'xi xiehda minn tiegħu). Ma tistax din il-Qorti ma tikkummentax li diġa` hija kemm xejn suspettuza, din li mill-periti kollha li hemm f'Għawdex il-konvenut kellu jinzerta jaghzel u jmur propju għand il-perit Dimech.

Inoltre, jiġi osservat li l-perit Dimech fix-xiehda tiegħu (fol 187b) kien ikkonferma illi l-pjanta li ġiet annessa mal-kuntratt ta' bejgħ tal-1988 kellha fuqha n-numru 5564 li huwa "*l-istess file number tiegħi illi fih sar ix-xogħol ta' diviżjoni msemmija fil-kawża Rosa Cardona kontra Pawlu Curmi*". Ifisser għalhekk li jekk (kif qed jargumenta l-appellant) il-pjanta li akkwista l-appellant fl-1988 akkwistaha personalment mingħand il-perit Dimech, allura l-istess perit tahielu mill-file tal-kawża tad-diviżjoni li kienet infetħet disa' snin qabel, fl-1979. Issa l-appellant jargumenta fir-rikors tal-appell tiegħu illi "*Kieku meta l-konvenut mar għand il-perit Dimech dan qallu li dik l-art*

32 Fol 187a sa 187d

hemm kawża fuqha kien kieku bit-tiġbid wieħed jista' forsi jgħid messu nduna li l-art li kienu se jbiegħulu l-ġenituri kien hemm xi dubju jekk hix tal-ġenituri jew le". Din il-Qorti, pero`, taraha inverosimili għall-aħħar li bniedem imur għand perit biex jitolbu jagħmillu pjanta fir-rigward ta' bicca art li jrid jixtri u l-perit wara li jirrealizza li l-art hija propju l-istess art oġġett ta' kawża ta' diviżjoni, jagħmillu kopja tagħha mill-file tad-diviżjoni li qed jaħdem fuqha u ma jgħidlu xejn fuq il-kawża!

Punt ieħor li jirrigwarda l-*bona fede* o meno tal-konvenut huwa l-fatt li l-art li xtara l-konvenut appellant baqa' ma bnihiex. L-appellant ħassu aggravat bl-"ispekulazzjoni inġustifikata" li għamlet l-ewwel Qorti u cioe` li *"Jekk kif jgħid il-konvenut xtara l-art biex fuqha jibni d-dar matrimonjali, wieħed kien jistenna li jibniha u mhux iħalli l-art vojta għal dawn is-snin qisu qiegħed jistenna jara x'ser jiġri*". L-appellant isostni li ma hemm xejn inverosmili li bniedem ta' 24 sena jixtri bicca art għall-prezz ta' Lm1000 biex jibni d-dar matrimonjali imbagħad ma jibnihiex għaliex ma jkollux flus. Din il-Qorti pero` tħoss li l-"ispekulazzjoni" tal-ewwel Qorti, li hija proprjament kumment, fic-cirkostanzi kienet waħda leġittima. Din il-Qorti, bħall-ewwel Qorti, ukoll mhix konvinta li n-nuqqas ta' flus kienet verament ir-raġuni għaliex il-konvenut baqa' qatt ma bena d-dar matrimonjali fuq l-art. Fl-affidavit tiegħu qal li *"Meta ġejt biex niżżewweġ ommi u missieri kienu tawni din l-art biex nibni dar fuqha*". Mistoqsi in kontro-eżami għaliex missieru biegħlu l-art huwa wieġeb "*Għax kont se nibni hux*". Kif qalet l-ewwel Qorti, wieħed jistenna li l-konvenut jara (qabel ma jixtri) li għandu biex jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kostruzzjoni u mhux jixtri l-art imbagħad jiskopri li ma għandux flus biex jibniha!

In vista tas-suespost, din il-Qorti hi tal-fehma li mhux biss kien hemm cirkostanzi biżżejjed biex l-appellant jiddubita mit-titolu tal-ġenituri tiegħu, iżda hija konvinta li d-dubju kien effettivament jeżisti f'moħħ l-appellant, liema dubju jwaqqa l-*bona fede* li tikoncedilu l-liġi.

<u>Dwar il-preskrizzjoni trentennali</u> eccepita mill-konvenut, l-ewwel Qorti kien dehrilha li dan ma kienx il-każ għaliex

missier il-konvenut kellu l-art bi qbiela u għalhekk ma setax ibiddel it-titolu li biha kien jippossjediha. L-appellant iħossu aggravat għaliex il-Qorti kkonkludiet li l-art kienet bi qbiela fuq ix-xhieda ta' Carmelo Curmi, George Curmi u Fortunata Curmi, iżda injorat ix-xhieda li ressaq hu.

George Curmi fil-kawża ta' quddiem il-Bord li Jirregola l-kiri tar-Raba kien xehed illi Francesco Farrugia kien iħallsu lira fis-sena u li huwa kien jirceviha għan-nom tiegħu u ta' ħutu. Peress li l-istess George Curmi kien xehed ukoll li l-art kienet wirtitha ommu f'diviżjoni mill-wirt ta' Paskal Buttigieg, imbagħad irriżulta li dan ma kienx il-każ, l-appellant qed isostni li George Curmi qed "jigdeb", u li kif ivvinta l-istorja tal-wirt ta' Paskal ivvinta wkoll l-istorja tal-kirja. Dwar il-parti tax-xhieda tiegħu li tikkoncerna lil Paskal Buttigieg, din il-Qorti aktar 'il fuq diġa` kkunsidrat il-fatt li kien hemm malintiż peress li jidher li ma kienx jaf li bil-kuntratt tal-1917 Michelina Buttigieg kien messha l-art li kienet ġejja mill-wirt tal-ġenituri tagħha. Madanakollu ma jfissirx necessarjament li ladarba dik il-parti tax-xhieda tiegħu ma kinitx korretta, il-parti fejn jgħid li hu personalment kien jircievi l-qbiela mingħand Francesco Farrugia hija ukoll skorretta jew hija "gidba". Dan il-fatt tal-kirja huwa xehdu fiż-żewġ kawżi: kemm fil-kawża 44/76 kif ukoll fil-kawża 3/82. Fiż-żewġ kawżi George Curmi xehed li ommu kienet kriet l-art lil Francesco Farrugia u li dan kien iħallas lira qbiela fis-sena. Fiż-żewġ kawżi ukoll xehed illi Farrugia ma baqax iħallas; fil-kawża 44/76 fil-fatt xehed specifikatament li l-aħħar qbiela li ħallas il-konvenut kienet f'Novembru 1975.

Carmelo Curmi, iben l-attrici Giuseppa Curmi xehed li wara l-mewt ta' zijuh Pawlu Curmi huwa avvicina kemm lil missier il-konvenut kif ukoll lill-konvenut u talabhom icedu l-qbiela. *"L-aħħar li kellimt kien il-konvenut u tlabtu jcedi l-qbiela tal-art u dan kien madwar tliet snin ilu billi l-għalqa kienet tinsab traskurata. Hu kien talabni rigal qawwi…"*

Fortunata Curmi, li tiġi l-armla ta' Manuel Curmi, ħu George u Pawlu Curmi, xehdet li kienet tiftakar li l-art kienet mikrija lil Francesco Farrugia. Xehdet li fiż-żmien li żewġha u ħutu kienu se jaqsmu l-wirt mal-kuġini hija stess

kienet avvicinat lil Francesco Farrugia u qaltlu biex joħroġ mir-raba in kwistjoni. "*Niftakar li hu kien weġibni li kif appena jaqsmu huwa kien lest joħroġ mill-art u jagħtiha lil min messitu*."

Minn dawn it-tlett xhieda jirriżulta li kemm il-konvenut kif ukoll missieru kienu konxji tal-fatt li l-art kienet għandhom bi qbiela u għalhekk din il-Qorti tifhem għaliex l-ewwel Qorti straħet fuq dawn it-tlett xiehda li jikkorroboraw lil xulxin. Di piu` ix-xhud Josephine Muscat, bint Carmelo u Margaret Curmi, li trabbiet fid-dar 75, Triq Ta' Cenc, Sannat, li tinsab ma' ġenb l-art in kwistjoni ukoll xehdet illi tafhom jgħidu illi l-art kienet mikrija għand missier il-konvenut. "*Jiena lill-konvenut Ġiljan Farrugia nafu u naf li missieru kien magħruf bil-laqam 'Tat-Tirjolin". Nismagħhom jgħidu li missier il-konvenut kien kera din l-għalqa*."

L-appellant iħossu aggravat li l-ewwel Qorti ma tatx piż lill-verżjoni tiegħu. Huwa fl-affidavit tiegħu qal li ommu kienet qaltlu li l-art kienet inghatat minn waħda mara lil missieru biex ipoġġi l-karettun fiha. Kontro-eżaminat huwa kien qal li ma jafx min kienet din il-persuna u li meta ommu kienet qaltlu biha "*ma tajtx każ hux*". Issa fir-rikors tal-appell tiegħu jgħid illi "aktarx" li din il-mara kienet Michelina Buttigieg. Huwa jargumenta illi Carmela Curmi, omm George Curmi, kienet taf li l-art ma kinitx tagħha peress li kienet parti fil-kuntratt ta' diviżjoni tal-1917 li bih l-art kienet ġiet assenjata lil oħtha Michelina, u allura jsaqsi kif Michelina kienet se tħalli lin-neputi tagħha George Curmi jiġbor il-qbiela mingħajr ma tipprotesta. Pero` dwar dan diġa ġie stabbilit li kien hemm malintiż[33]. Mix-xhieda ta' George Curmi jirriżulta li l-impressjoni dak iż-żmien kienet li l-art kienet messet lil Carmela u allura l-art krietha Carmela u mhux Michelina, li kienet is-sid vera tal-art. U għandu jingħad illi anke jekk l-art oriġinarjament kienet

[33] George Curmi kien taħt l-impressjoni li l-art in kwistjoni messet lil ommu mill-wirt ta' Paskal, filwaqt li aktar ricentement Carmelo Curmi bin l-attrici Giuseppa Curmi xehed illi "*sa meta sirna nafu b'dan il-kuntratt* (tal-1917) *l-impressjoni tiegħi u tal-partijiet kollha fil-kawża tal-qasma li semmejt hawn fuq* (Cardona vs Curmi) *kienet li din l-art qegħda bejn kulħadd u cioe` aħna u l-kuġini*".

inkriet mingħand persuna li ma kinitx fil-fatt is-sid, jibqa' l-fatt li l-art ġiet fil-pussess ta' Francesco Farrugia b'titolu ta' kera u għalhekk huwa ma jistax jippreskrivi favur tiegħu għaliex ma jkunx qed iżomm l-art bħala tiegħu innifsu iżda f'isem ħaddieħor.

Din il-Qorti, ghalhekk, tqis li t-tielet aggravju huwa wkoll infondat.

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti tiddeciedi billi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, tichad l-appell tal-konvenut appellant bl-ispejjeż tal-ewwel istanza kif decizi mill-ewwel Qorti, u l-ispejjez ta' dan l-appell a karigu tal-appellant.

< Sentenza Finali >

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