MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2013

Citazzjoni Numru. 46/2009

Josephine Tabone armla ta' Alexander Tabone f'isimha proprju u bhala mandatarja ta' bintha msiefra Elizabeth Grima mart Dennis Grima; Anton Tabone; Franco Tabone u Miriam Attard

Vs

Raymond Tabone

Il-Qorti,

Illi permezz tar-rikors guramentat l-atturi ppremettew:-

Illi l-atturi huma s-sidien ta' (i) porzjon raba' denominata 'Ta' Biccieri' sive 'Ta' Wied Simar' fil-kontrada 'Ta' Wied Simar' fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta' madwar mija u disghin punt decimali tnejn metri kwadri (190.2m.k.), konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma' beni tal-aventi

causa ta’ Giuseppe Tabone, mil-lvant mal-gid ta’ l-aventi causa ta’ Angela Tabone, u min-nofsinhar mal-beni tal-aventi causa ta’ Giuseppe Debono, murija ahjar fuq l-annessa pjanta markata A; (ii) mandretta fl-istess kontrada ‘Ta’ Biccieri’ limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta’ hamsa u tletin punt decimali tlieta tnejn metri kwadri (35.32m.k.) konfinanti mil-lvant ma’ beni tal-aventi causa ta’ Salvu Bartolo, mit-tramuntana ma’ entrata, u mill-punent ma’ beni tal-aventi causa ta’ Giovanni Tabone, bl-access ghaliha mill-imsemmija entrata komuni, murija ahjar fuq l-annessa pjanta markata B; (iii) kamra bla numru u bla isem fi Triq Biccieri, Qala, Ghawdex, konfinanti mil-lvant ma’ beni tal-aventi causa ta’ Coronato Buttigieg, u min-nofsinhar ma’ entrata komuni li tizbokka fi Triq Biccieri, murija ahjar fuq l-annessa pjanta C; (iv) bitha retroposta ghall-proprjeta’ hawn fuq imsemmija f’Wied Simar, Qala, Ghawdex, tal-kejl ta’ madwar wiehed u ghoxrin punt tlieta disgha metri kwadri (21.39m.k.) konfinanti mit-tramuntana u nofsinhar ma’ beni ta’ Raymond Tabone, u mill-punent ma’ entrata komuni li tizbokka fi Triq Biccieri, murija ahjar fuq l-annessa pjanta markata D;

Illi l-proprjeta’ kollha hawn fuq deskritta kienet originarjament tappartjeni lill-Perit Antonio Giardina li kien jigi l-buznannu matern ta’ Alexander Tabone, ir-ragel tal-attrici Josephine Tabone u missier l-atturi l-ohra ahwa Tabone, u li kienet giet koncessa b’titolu ta’ enfiteusi temporanja ghall-perjodu ta’ disgha u disghin sena lil Salvatore Muscat (in-nannu matern ta’ Maria Tabone, li writha l-konvenut) b’kuntratt li kien sar fl-atti tan-Nutar Giovanni Xuereb tat-tletin (30) ta’ Mejju elf tmien mija u tmenin (1880) [anness u markat E] versu c-cens annwu u temporanju ta’ seba’ xelini u sitt soldi pari ghal sebgha u tletin centezimi u hames millezimi flus decimali (Lm0.37,5), illum pari ghal €0.87,3;

Illi l-Perit Antonio Giardina miet fit-tletin (30) ta’ Marzu elf tmien mija u wiehed u disghin (1891) [ic-certifikat tal-mewt anness u markat F] filwaqt li Alexander Tabone miet fit-tlettax (13) ta’ Gunju elf disa’ mija u seba’ u disghin (1997)

[certifikat tal-mewt anness u markat G], u dan ta' l-ahhar wirtuh l-atturi;

Illi b'kuntratt ta' divizjoni li sar fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tal-ghoxrin (20) ta' Gunju elfejn u hamsa (2005) [anness u markat H], il-proprjeta' hawn fuq deskritta giet assenjata lill-atturi bhala eredi ta' Alexander Tabone, b'liema kuntratt saret id-divizjoni tal-wirt ta' Francesca Tabone, Alfonsa Bondi' nee' Giardina kienet tigi bint il-Perit Antonio Giardina. Alfonsa Bondi' mietet fil-wiehed u ghoxrin (21) ta' Mejju elf disa' mija u disgha u tletin (1939) [certifikat tal-mewt anness u markat J];

Illi l-koncessjoni enfiteutika temporanja koncessa bil-kuntratt precitat dokument E skadiet fil-hmistax (15) ta' Awwissu elf disa' mija u disgha u sebghin (1979);

Illi permezz ta' cedola ta' depozitu numru mitejn u tmienja u tletin tas-sena elf disa' mija u sebgha u disghin (238/1997), il-konvenut Raymond Tabone ipproceda biex jifdi dan ic-cens permezz ta' cedola ta' depozitu pprezentata fil-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri – Sezzjoni Generali tal-ghaxra (10) ta' Lulju elf disa' mija u sebgha u disghin (1997), u dan billi kien jippretendi li kien qed jiddetjeni l-proprjeta' fuq imsemmija b'titolu ta' cens perpetwu [kopja tac-cedola annessa u markata K] meta kien ovvju mill-kuntratti dokumenti O u Q li c-cens kien wiehed temporanju u mhux perpetwu;

Illi l-pussess ta' dinil-proprjeta' gie f'idejn il-konvenut wara l-mewt ta' zitu Maria Tabone, li mietet xebba u *mprole* fit-tmienja (8) ta' Mejju elf disa' mija u seba' u disghin (1997) [certifikat tal-mewt taghha anness u markat L], u b'testment li ghamlet fl-atti tan-Nutar Mariosa Grech tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Marzu elf disa' mija u sitta u disghin (1996) [anness u markat M], innominat lill-konvenut bhala eredi universali taghha;

Illi Salvatore Muscat, li favur tieghu kienet saret il-koncessjoni enfitewtika temporanja fuq imsemmija, kien jigi n-nannu matern ta' din Maria Tabone;

Illi wara l-mewt ta’ dan Salvatore Muscat [certifikat tal-mewt anness u markat N], din il-proprjeta’ kienet giet assenjata lil bintu Angela Tabone (omm l-imsemmija Maria Tabone) b’kuntratt ta’ divizjoni li sar fl-atti tan-Nutar Angelo Cauchi tad-dsatax (19) ta’ Ottubru elf disa’ mija u sebgha u tletin (1937) [anness u markat O];

Illi wara l-mewt ta’ Angela Tabone [certifikat tal-mewt anness u markat P], din il-proprjeta’ kienet giet assenjata lil bintha Maria Tabone b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi tat-tlettax (13) ta’ Dicembru elf disa’ mija u sitta u sittin (1966) [anness u markat Q];

Illi xahrejn wara l-mewt ta’ Maria Tabone, il-konvenut ipproceda bil-fidi ta’ dan ic-cens permezz tac-cedola fuq imsemmija numru 238/1997;

Illi meta mietet din Maria Tabone, hi ma kienx baqalha ebda titolu fuq il-proprjeta’ fuq imsemmija, u l-konvenut qieghed ghalhekk jiddetjeni din il-proprjeta’ minghajr ebda titolu, u ma kellu ebda jedd li jifdi c-cens kemm billi c-cens kien wiehed temporanju u barra minn hekk, dan ic-cens kien spicca, u l-fidi tac-cens sar mill-konvenut b’mod abbuziv;

Illi minkejja li l-konvenut kien gie avzat li ma kellu ebda jedd li jifdi dan ic-cens u sabiex jizgombra mill-proprjeta’ fuq imsemmija b’ittra ufficjali tal-ghaxra (10) ta’ Dicembru elf disa’ mija u tmienja u disghin (1998) [kopja annessa u markata R], huwa baqa’ inadempjenti;

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

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut ma jiddetjenix hawn fuq deskritta b’titolu ta’ enfiteusi perpetwa izda c-cens gravanti l-imsemmija proprjeta’ kien wiehed temporanju li skada fil-hmistax (15) ta’ Awwissu elf disa’ mija u disgha u sebghin (1979);

2. konsegwentement thassar u tannulla c-cedola ta’ depozitu u fidwa ta’ cens numru 238/1997 li biha l-

konvenut jippretendi li akkwista d-dirett dominju tal-proprjeta’ li qed jippossjedi, liema cens ma kienx wiehed perpetwu, izda kien wiehed temporanju u ghalhekk il-konvenut ma seta’ qatt jifdi dan ic-cens;

3. tiddikjara li l-konvenut m’ghandu ebda titlolu fuq il-proprjeta’ minnu detenuta billi l-koncessjoni enfitewtika kienet skadiet fil-15 ta’ Awwissu 1979, u ghalhekk jigi li qed jokkupa l-proprjeta’ illegalment u bla ebda jedd;

4. tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-proprjeta’ fuq deskritta fi zmien perentorju li jigi lilu prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti.

Bl-ispejjez inkluzi tal-ittra tal-10 ta’ Dicembru 1998, kontra l-konvenut li minn issa jinsab ingunt ghas-subizzjoni.

Rat li l-konvenut fir-risposta guramentata tieghu eccepixxa hekk:-

1. Illi d-domandi attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt ghaliex kuntrarjament ghall-allegazzjonijiet taghhom, il-kuntratt ta’ enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Xuereb tat-tletin (30) ta’Mejju elf disa’ mija u tmenin (1880) ma jirreferixxix ghall-istess proprjetajiet meritu ta’ din il-kawza, kif sejjer jigi dettaljament pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

2. Illi jsegwi mill-premess illi l-atturi ma humiex proprjetarji tal-kommoditajiet u artijiet indikati minnhom fl-ewwel paragrafu tar-rikors guramentat;

3. Illi ghalhekk l-atturi m’ghandhom ebda dritt jiddisturbaw il-pussess legittimu illi l-esponenti jgawdi fuq dawn il-kommoditajiet u artijiet, ghal ragunijiet illi sejrin jigu dettaljament elenkati waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

4. Salvi eccezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Semghet ix-xhieda.

Rat l-atti kollha tal-kawza nkluz in-noti ta’ sottomissjonijiet.

Illi qabel ma' l-qorti tidhol fil-mertu tal-proceduri jehtieg li titratta rikors li kien gie prezentat mill-konvenut fis-26 ta' Ottubru 2010 li permezz tieghu talab l-isfilz tan-nota prezentata mill-atturi fit-12 ta' Ottubru 2010. Tali talba qeghdha tigi michuda stante li huwa fl-ahjar amministrazzjoni tal-gustizzja li tali nota u kuntratt jibqghu in atti u dan in vista ta' dak li gie spjegat ukoll fir-risposta ta' l-istess atturi.

Kunsiderazzjonijiet

Din hija azzjoni ta' rivendika. Jehtieg fl-ewwel lok li l-qorti taghmel referenza ghall-principji legali dwar tali tip ta' azzjoni.

Illi kif inghad fis-sentenza **Rosaria sive Lucy Dimech vs Giorgia Cassar et**[1] l-attur irid jipprova lil hinn minn kull dubju li huwa proprjetarju ta' l-istess art minnu ndikata u sakemm dan isir il-konvenut ma jista' jaghmel xejn.

Illi l-awtur **Andrea Torrente** fil-ktieb **'Trattato Di Diritto Civile'** spjega li:-

"La revendicazione (art.948 cod.civ.) e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma proprietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene".

"L'attore, in conformita' delle regole generali, ha l'onero di dimostrare il suo diritto; percio`, se l'acquisto non e' a titolo originario, ha l'onero di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originario. A voler andare all'infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di 'probatio diabolica)".

---

[1] Prim'Awla RCP deciza fid-29 ta' Novembru 2007

"La posizione del convenuto riguardo alla prova e' molto piu' comoda di quella dell'attore ("commodum possessionis"): egli puo' limitarsi a dire 'possideo quia possidea' ed attendere che l'attore provi il suo diritto".

Illi din il-posizzjoni giet ikkonfermata fil-gurisprudenza nostrali fejn fis-sentenza **Aloisia Fenech et vs. Francesco Debono et**[2] inghad li:-

"Kif qalet din il-Qorti fil-kawza "Abela vs Gauci" maqtugha fl-1 ta' Dicembru 1877 (VIII.367) il-konvenut, indipendentement min-natura tal-pussess tieghu, ghandu dritt jirrikjedi, l-ewwel nett il-prova tal-proprjeta` mill-parti tar-rivendikant. Jghid a propositu Laurent (Vo.VI.160): 'e dunque il suo diritto di proprieta' che il rivendicante deve provare. Finche' non fornisce questa prova, il convenuto non ha nulla a provare: egli puo' sebare il silenzio, e vincere' la lite per cio' solo che il rivendicante non avra' provato di essere proprietario. Cio' e' universalmente ammesso dalla dottrina e dalla gurisprudenza".

Illi imbaghad fis-sentenza **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi**[3] gie ritenut illi:

"L-azzjoni tentata mill-attur hi dik rivendikatorja. L-eccezzjoni decennali moghtija mill-konvenut tittanta toqtol dik l-azzjoni indipendentement mill-validita' tat-titolu li jippretendi li ghandu l-attur u dan qabel ma ssir investigazzjoni fil-fond ta' tali titolu. Japplikaw dawn il-konsiderazzjonijiet ta' ligi:

"Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli ghandu d-dover li qabel xejn hu jipprova l-proprjeta` tieghu. L-imharrek f'din l-azzjoni ma ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah il-kawza".

[2] Prim'Awla per Imhallef William Harding deciza fl-14 ta' Mejju 1935, Vol XXIX.ii.488

[3] Prim'Awla. Per Imhallef Joseph Said Pullicino deciza fil-5 ta' Ottubru 1995, Vol LXXIX.iii.1257

“Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija ghandha ssostni lill-pussessur”.

Illi l-estremi tal-azzjoni rivendikatorja **Wisq Reverendu Kan. Giuseppe Cassar noe vs Emmanuele Barbara et**[4] huma ghalhekk:-

(1) li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li akkwista dak id-dominju legittimament; u

(2) li l-konvenut ikun qed jippossjedi dik il-haga.

Illi fis-sentenza **Albert Mizzi noe vs Rita Azzopardi**[5] inghad ukoll li:-

"L-azzjoni esperita mill-attur nomine hi azzjoni ‘rei vendicatoria’, li hi azzjoni reali li ghandha bhala oggett taghha r-rikonoxximent tad-dritt tal-proprjeta` ta’ l-attur u bhala konsegwenza r-restituzzjoni tal-haga reklamata. Huwa ghalhekk li din l-azzjoni jehtieg li tigi istitwita kontra dak li attwalment ikun jipposjedi l-haga".

Illi permezz tal-kawza odjerna l-atturi qeghdin isostnu li huma proprjetarji ta’ (i) porzjon raba’ ‘Ta’ Biccieri’ sive ‘Ta’ Wied Simar’, Qala ta’ madwar 190.2 m.k.; (ii) mandretta tal-kejl ta’ 35.32 m.k.; (iii) kamra bla numru u bla isem fi Triq Biccieri; (iv) bitha retrosposta ghall-proprjeta’ f’Wied is-Simar ta’ circa 21.39m.k.

Illi t-tezi ta’ l-atturi hija s-segwenti:

- din ir-raba’ u ambjenti kienu jappartjenu originarjament lill-Perit Antonio Giardina, il-buznannu matern ta’ Alexander Tabone li jigi r-ragel tal-attrici u l-missier tal-atturi.

---

[4] Appell Civili deciz fis-7 ta’ Ottubru 1980

[5] Appell Civili deciz fis-27 ta’ Marzu 1996, Vol LXXX.ii.605

- L-atturi jsostnu li l-Perit Giardina kkonceda l-utile dominju temporanju ta' parti mill-fond ghal 99 sena lil Salvatore Muscat permezz tal-kuntratt tat-30 ta' Mejju 1880 in atti Nutar Giovanni Xuereb.

- Il-Perit Giardina miet fit-30 ta' Marzu 1891.

- Alexander Tabone miet fit-13 ta' Gunju 1997.

- Wara l-mewt tal-Perit Giardina l-proprjeta' intirtet minn Alfonsa Bondi permezz tal-kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Mejju 1940.

- Permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li sar fl-atti tan-Nutar Francis Micallef fl-20 ta' Gunju 2005 il-proprjeta' mertu tal-vertenza odjerna giet assenjata lilhom bhala eredi ta' Alexander Tabone. Permezz ta' dan il-kuntratt saret id-divizjoni tal-wirt ta' Francesca Tabone li mietet fil-11 ta' Gunju 1954. Din Francesca Tabone kienet it-tifla ta' Luigi Bondi' u Alfonsa nee' Giardina. Kwindi omm Francesca Tabone kienet it-tifla tal-Perit Giardina li mietet fil-21 ta' Mejju 1939.

- Illi l-proprjeta' inkwistjoni wara l-mewt ta' Salvatore Muscat (10 ta' Gunju 1932) giet assenjata lil bintu Angela Tabone u dan permezz tal-kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Ottubru 1937 in atti Nutar Angelo Cauchi.

- Wara l-mewt ta' Angela Tabone (20/01/1966) il-proprjeta' *de quo* giet assenjata lil bintha Maria Tabone u dan permezz tal-kuntratt ta' divizjoni tat-13 ta' Dicembru 1966 in atti Nutar Giuseppe Cauchi.

- Maria Tabone mietet fl-1997.

- Isegwi allura li l-koncessjoni enfitewtika kienet diga' skadiet mal-mewt taghha u dan peress li din skadiet fil-15 ta' Awwissu 1979 ladarba l-koncessjoni enfitewtika kienet ghal 99 sena li bdew jiddekorru mill-15 ta' Awwissu 1880.

- Il-konvenut ipprezenta cedola ta' depozitu u fidi ta' cens numru 238/1997 fl-10 ta' Lulju 1997 fil-konfront ta' wiehed mill-atturi Franco Tabone li permezz taghha huwa feda l-fond minghajr numru fi Triq Biccieri, Qala, Ghawdex.

- L-atturi jsostnu li l-konvenut ma kellu l-ebda dritt li jipprezenta tali cedola u li jifdi u dan peress li l-proprjeta' ma kinitx soggetta ghall-hlas ta' cens annwu u perpetwu izda kienet proprjeta' li giet koncessa mill-awturi taghhom b'titolu ta' subcens temporanju ghal 99 sena dekorribbli mill-15 ta' Awwissu 1880.

Illi min-naha tieghu l-konvenut qieghed isostni

- il-kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Giovanni Xuereb tat-tletin (30) ta' Mejju elf disa' mija u tmenin (1880) ma jirreferixxix ghall-istess proprjetajiet meritu ta' din il-kawza.

- Huwa jsostni li d-deskrizzjoni tal-proprjeta' li nsibu fil-kuntratti li a bazi taghhom qeghdin jivvantaw it-titolu taghhom ma taqbel xejn mad-deskrizzjoni tal-proprjeta' posseduta minnu.

- Infatti huwa jispjega li l-proprjetajiet fil-pussess tieghu jikkonsistu fi btiehi, raba' u kamra li ma jmissux ma' xulxin izda jikkonsistu f'diversi apprezzamenti separati u distinti.

- Ghall-kuntrarju l-proprjeta' li giet koncessa in enfitewsi temporanja mill-predecessur fit-titolu tal-atturi kienet tikkonsisti f'xi komoditajiet li jiffurmaw entita' wahda, mhux mifrudin u segregati minn xulxin.

- L-unika haga simili bejn il-proprjeta' trasferita permezz tal-kuntratt tal-1880 u l-proprjeta' assenjata lil Angela Tabone hija l-ammont ta' cens li kellu jithallas.

Illi bla ebda dubju il-punt tat-tluq huwa l-kuntratt ppubblikat minn Nutar Giovanni Xuereb tat-30 ta' Mejju 1880.

Permezz ta' dan il-kuntratt il-Perit Antonio Giardina kkonceda lil Salvatore Muscat b'titolu ta' subenfitewsi temporanea *'per anni novantanove computabili dal quindici di Agosto prossimo del corrente anno 1880 per l'annuo subcanone e rispettivamente canone di scellini sette e denari sei, pari a scudi maltesi quattro e tari sei.....una porzione dal luogo di case sito in questa isola nei limiti di Casale Qala suddetto nella strada tal-Biccieri segnato numero sedici, e consistente tale porzione in una stanza terrana, porzione del cortile, porzione della mandretta con inessa un albero di fico lattifero, e piccola porzione di terra di cattiva qualita', congiunto da levante con beni di Michele, da Ponente con vicolo, e da Tramontana con strada, obbligata in denari cinque ogni tre anni in perpetuo verso lasoppressa universita' di questa Isola, e soggetta al passaggio verso l'altra porzione dello stesso luogo di case, con tutti i singoli diritti e pertinenze'.*

Wara l-mewt tal-Perit Giardina fit-30 ta' Marzu 1891 il-proprjeta' intirtet minn Alfonsa Bondin. Wara l-mewt ta' Alfonsa Bondin saret id-divizjoni tal-assi ereditarji taghha permezz tal-kuntratt atti Nutar Francesco Gauci tal-14 ta' Mejju 1940.

F'din id-divizjoni lil Francesca Tabone fost diversi proprjetajiet messha:

'id-dominiu dirett, proprieta' u c-cens perpetwu ta' 7 xelini u sitt soldi fis-sena tad-dar fil-limiti tal-Kala (kabel kienet man-Nadur) Strada Wied is-Simar, Nru 21 (kabel kien Nru 14).

Soggett ghall-hlas ta' sold u tmien habbiet versu s-soppressa universita' li jithallsu mic-censwalist.

L-Att tac-cens maghmul ghand in-Not. Giovanni Xuereb tat-30 ta' Mejju 1880'.

Id-divizjoni tal-assi ereditarji ta' Francesca Tabone (bint Luigi Bondi' u Alfonsa nee Giardina li mietet fil-11 ta' Gunju 1954 – ommha kienet bint il-Perit Giardina li mietet

fil-21 ta’ Mejju 1939) saret permezz tal-kuntratt ta’ divizjoni fl-20 ta’ Gunju 2005 u l-proprjeta’ li giet assenjata lill-atturi bhala eredi ta’ Alexander Tabone (li miet fit-13 ta’ Gunju 1997) giet deskritta bhala s-segwenti:

(i) porzjon raba’ denominata ‘Ta’ Biccieri’ sive ‘Ta’ Wied Simar’ fil-kontrada ‘Ta’ Wied Simar’ fil-limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta’ madwar mija u disghin punt decimali tnejn metri kwadri (190.2m.k.), konfinanti mit-tramuntana u mill-punent ma’ beni tal-aventi causa ta’ Giuseppe Tabone, mil-lvant mal-gid ta’ l-aventi causa ta’ Angela Tabone, u min- nofsinhar mal-beni tal-aventi causa ta’ Giuseppe Debono;

(ii) mandretta fl-istess kontrada ‘Ta’ Biccieri’ limiti tal-Qala, Ghawdex, tal-kejl ta’ hamsa u tletin punt decimali tlieta tnejn metri kwadri (35.32m.k.) konfinanti mill-lvant ma’ beni tal-aventi causa ta’ Salvu Bartolo, mit-tramuntana ma’ entrata, u mill-punent ma’ beni tal-aventi causa ta’ Giovanni Tabone, bl-access ghaliha mill-imsemmija entrata komuni;

(iii) kamra bla numru u bla isem fi Triq Biccieri, Qala, Ghawdex, konfinanti mil-lvant ma’ beni tal-aventi causa ta’ Coronato Buttigieg, u min-nofsinhar ma’ entrata komuni li tizbokka fi Triq Biccieri;

(iv) bitha retroposta ghall-proprjeta’ hawn fuq imsemmija f’Wied Simar, Qala, Ghawdex, tal-kejl ta’ madwar wiehed u ghoxrin punt tlieta disgha metri kwadri (21.39m.k.) konfinanti mit-tramuntana u nofsinhar ma’ beni ta’ Raymond Tabone, u mill-punent ma’ entrata komuni li tizbokka fi Triq Biccieri.

L-atturi jsostnu li l-proprjeta’ deskritta f’dawn l-atti hija l-istess proprjeta’ li giet koncessa lil Salvatore Muscat (in-nannu matern ta’ Maria Tabone – zija tal-konvenut) u li allura giet trasmessa minghand Salvatore Muscat lill-familja tieghu. Huma jirreferu ghall-kuntratt ta’ divizjoni tal-

assi ereditarji ta’ Salvatore Muscat u ta’ martu Maria[6] u lil Angela Tabone (binthom) messha fost ohrajn:

1. circa 9 misure ‘Ta’ Wied is-Simar’ sive ‘Tal-Bitha’, Qala, confinante da ponente con il seguente stabile e degli altri lati con beni di Giuseppe Tabone (di lei marito).

2. Un mondello ‘Ta’ Wied is-simar’, Qala confinato da tramontana con beni di Giuseppe Tabone, da levante col presente stabile e da ponente con beni di detto Giuseppe Tabone.

3. Mandretta di circa 1 misura ‘Tal-Biccieri’, Qala, confinante da levante con Salvu Bartolo, da Tramontana con entrata e da Ponente con eredi di Giovanni Tabone avente l’ingresso di una entrata comune ed altri beni.

4. Camera in Sda Biccieri, Qala confinata da levante con Salvatore Bartolo, da Ponente con Coromato Buttigieg e da mezzodi con entrata avente l’ingressi da un entrata comune ed altri beni.

N.B. Gli stabili ai Nri 2, 3 e 4 sono assieme soggetti a 7/6 canone temporaneo.

Permezz tal-kuntratt tad-divizjoni tat-13 ta’ Dicembru 1966 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi[7] lil Maria Tabone u Carmela Tabone giet assenjata: *‘Il-lok ta’ djar il-Qala, Ghawdex fi Triq Biccieri numru tletin kantuniera ma’ Triq Wied is-Simar, numru 37, bil-giardina ta’ xi sieghan u nofs annessa maghha min-nofsinhar, parti minn din il-giardina li fiha l-kejl ta’ xi nofs siegh hi soggetta ghal seba’ xelini u nofs cens temporanju fis-sena li fadalu xi sittin sena ohra mill-bqija mill-istess lok ghandu jkun soggett ghal hames soldi pis ta’ universita’ kull tliet snin u soggett ukoll ghal hames quddisiet annwi perpetwi...’*

---

[6] Dok O
[7] Dok LT11

Il-konvenut Raymond Tabone huwa l-eredi ta’ Maria Tabone.

Il-konvenut min-naha tieghu jsostni li l-proprjeta’ li qeghdin jippretendu l-atturi mhiex l-istess li ghandu fil-pussess tieghu huwa. Huwa jispjega li l-proprjeta’ fil-pussess tieghu jikkonsisti fi btiehi, raba’ u kamra li ma jmissux ma’ xulxin izda jikkonsistu f’diversi appezzamenti separati u distinti. Mentri l-proprjeta’ li giet koncessa in enfitewsi temporanja mill-predecessur fit-titolu tal-atturi odjerni kienet tikkonsisti f’xi kommoditajiet li jiffurmaw entita’ wahda, mhux mifrudin u segregati minn xulxin. Ghaldaqstant it-tezi tal-atturi li l-proprjetajiet fil-pussess tieghu huma d-dar numru 14 imsemmija fil-kuntratt tal-1940 ma tregix. Skont il-konvenut l-uniku haga simili bejn il-proprjeta’ trasferita permezz tal-kuntratt tal-1880 u l-proprjeta’ assenjata lil Angela Tabone huwa l-ammont ta’ cens li kellu jithallas.

Il-konvenut jargumenta li l-atturi njoraw li fil-kuntratt ta’ divizjoni tal-1937 id-dar numru 14 ta’ Simar tissemma’ pero’ din ma messitx lil Angela Tabone izda lil Giovanna Vella u Concetta Formosa:

‘Prima porzione da essere assegnata a Giovanna Vella:

Meta indivisa di un luogo di case in Sda Wied is-simar N 14, Qala, con due mandrette congiunte di circa un mondello e mezzo, confinato da mezzodi con beni degli eredi di Michele Camilleri, da tramontana con vicolo, e da ponente con beni da assegnarsi alla condividente Carmela Bartolo, soggetto a 10/- per peso di messe ed al passaggio verso i beni interni dei condividenti e godente la servitu’ di finestre sui beni da asseganri alla condividente Carmela Bartolo.

Secondo porzione da essere assegnata a Concetta Formosa: l’altra meta’ indivisa del luogo di case assegnato a Giovanna Vella’.

Fil-fehma ta’ din il-Qorti il-proprjeta’ li tissemma fil-kuntratt ta’ koncessjoni enfitewtika tal-1880 hija l-istess proprjeta’ li tissemma’ fil-kuntratt ta’ divizjoni tal-1937 u li giet assenjata lil Angela Tabone. Kwindi m’hemmx dubju li l-koncessjoni kienet wahda temporanja.

Mid-deskrizzjoni tal-kuntratt tal-1880 jemergu tliet dettalji li huma riflessi fin-notamenti ta’ fuq ir-registri l-antik fil-pussess ta’ l-atturi liema pagna relattiva giet ezebita wkoll in atti – hemm qbil fid-data tal-kuntratt; kif ukoll fil-korrispettiv tac-cens ta’ seba’ xelini u sitt soldi; kif ukoll fix-xahar u l-jum tal-iskadenza tac-cens u cioe’ l-15 ta’ Awwissu; kif ukoll il-hlas tal-piz pagabbli lis-soppressa universita’. F’dan l-istess dokument hemm referenza wkoll ghall-att ta’ divizjoni tal-14 ta’ Mejju 1940. Hemm indikat ukoll li l-enfiteuta huwa Giuseppe Tabone ‘tas-Sanghilot’. Gie kkonfermat li dan huwa l-laqam li bih kienet maghrufa l-familja Tabone. Jirrizulta wkoll mill-istess registru li Maria Tabone kienet thallas lil Alexander Tabone u qabilha missierha Giusepp Tabone. Jirrizulta li dan Giuzepp Tabone kien beda jhallas ic-cens lill-familja ta’ Alexander Tabone fis-sena 1940 wara li kien sar il-kuntratt tal-qasma u ghalhekk kulhadd kien jaf x’messu. Kif qalu tajjeb l-atturi ma jaghmilx sens li Guzepp Tabone u sussegwentement bintu Maria Tabone kienu jhallsu cens fuq proprjeta’ li messet lil haddiehor.

L-uniku dettal li ma jikkombacjax mir-registru huwa li tnizzel li c-cens kien wiehed perpetwu. Biss pero’ huwa evidenti li dan huwa zball anki peress li hemm referenza ghaz-zewg kuntratti – tal-1880 u tal-14 ta’ Mejju 1940. F’dan l-ahhar kuntratt ic-cens tnizzel li huwa perpetwu izda fl-istess nifs saret referenza espressa ghall-kuntratt tal-enfiteusi tat-30 ta’ Mejju 1880, fl-atti tan-Nutar Giovanni Xuereb.

Tajjeb li f’dan l-istadju jigi rilevat li mir-ricerki ezebiti jirrizulta li l-Perit Giardina kien ghamel kuntratt wiehed biss favur Salvatore Muscat. Sal-mewt tieghu l-Perit Giardina m’ghamel l-ebda trasferiment jew koncessjoni enfitewtika favur l-istess Salvatore Muscat. L-atturi esebew ukoll ir-ricerki ta’ Maria u Karmena Tabone (zijiet

tal-konvenut). Minn dawn jirrizulta li l-akkwisti li ghamlu fl-istess inhawi fejn jinstabu l-fondi kienu biss mid-divizjoni tal-genituri taghhom fl-1966 u l-maqjel qadim ghall-annimali bil-giardina ta' xi 4 kejliet fi Triq Biccieri fit-22 ta' Novembru 1965.

Illi mill-kuntratt ta' koncessjoni enfitewtika tal-1880 jirrizulta li c-cens kien wiehed temporanju ghal 99 sena. Il-koncessjoni kienet biss ta' parti diviza minn fond akbar, liema parti diviza kienet tikkonsisti (a) in una stanza terrana; (b) porzione del cortile; (c) porzione della mandretta con in essa un albero di fico lattifero; u (d) piccola porzione di terra di cattiva qualita'. F'dan l-istess kuntratt din il-parti koncessa giet assoggettata 'al passaggio verso l'altra porzione dello stesso luogo di case'. Il-konfini moghtija fil-kuntratt huma tal-fond intier u dan huwa evidenzjat mill-kelma 'confinato' uzata fil-kuntratt b'riferenza ghal 'luogo di case' u ma ntuzatx il-kelma 'confinata' b'riferenza ghal 'una porzione del luogo di case'.

Fil-kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Ottubru 1937 fejn saret id-divizjoni tal-assi ereditarji ta' Salvatore Muscat u ta' martu Maria fost il-beni li messew lil Angela Tabone insibu:

1. *Un mondello 'Ta' Wied is-Simar', Qala confinato da tramontana con beni di Giuseppe Tabone, da levante col presente stabile e da ponente con beni di detto Giuseppe Tabone.*

2. *Mandretta di circa 1 misura 'Tal-Biccieri', Qala, confinante da levante con Salvu Bartolo, da Tramontana con entrata e da Ponente con eredi di Giovanni Tabone avente l'ingresso di una entrata comune ed altri beni.*

3. *Camera in Sda Biccieri, Qala confinata da levante con Salvatore Bartolo, da Ponente con Coromato Buttigieg e da mezzodi con entrata avente l'ingressi da un entrata comune ed altri beni.*

Fl-istess kuntratt inghad b'mod specifiku u car li '*Gli stabili ai Nri 2, 3 e 4 sono assieme soggetti a 7/6 canone temporaneo'.* Kwindi l-antennati ta' Raymond Tabone meta gew biex jaqsmu l-proprjetajiet u jassenjaw l-assi ddeskrivew il-porzjon art, mandretta u l-kamra b'mod separat wahda mill-ohra u taw irjiehat separati ghal kull bicca minn dawn il-proprjetajiet. Ghalhekk dawn it-tliet bicciet (bl-eccezzjoni tal-kamra li annessa maghha hemm il-bitha) ma kienux imissu ma' xulxin izda kienu separati minn xulxin.

Il-kuntratt tad-divizjoni tat-13 ta' Dicembru 1966[8] jikkonferma li l-porzjon art kienet separata mill-mandretta u mill-kamra. F'dan il-kuntratt il-porzjon art hija deskritta li tifforma parti mill-giardina li llum hemm annessa mad-dar numru 37, Triq Wied Simar, Qala, fejn kienu jghixu sa ma mietu Maria u ohtha Carmela, u liema dar kienu bnew il-genituri taghhom Giuseppe u Angela Tabone fejn kienu ghexu fiha wkoll sa ma mietu. Fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1966 gie deskritt li hemm il-giardina min-naha ta' nofsinhar u li *'parti minn din il-giardina li fiha l-kejl ta' xi nofs siegh hi soggetta ghal seba' xelini u nofs cens temporaneu fis-sena..'* u l-fond huwa soggett ghall-hlas ta' hames soldi piz ta' Universita' kull tliet snin li jaqbel ukoll mal-hlas tal-piz ta' *'denari cinque ogni tre anni in perpetuo verso la soppressa universita' di quest'isola'* li jissemma fil-kuntratt enfitewtiku tal-1880. Din il-porzjoni hija deskritta li tmiss *'punent mal-bicca raba' hawn taht deskritta u maghrufa bhala 'Ta' Fonzu', nofsinhar ma' beni ta' Giusepp Debono, tramuntana mal-kumplament tal-lok imsemmi f'dan il-paragrafu u lvant mal-gardina tal-istess lok'.* Id-dar inbniet wara s-sena 1924 u giet estiza b'aktar bini wara s-sena 1937.

Konferma ohra ta' kemm il-kamra bil-bitha maghha hija separata mill-porzjon art li tifforma parti mill-giardina ta' wara tad-dar jirrizulta mid-deskrizzjoni li ta l-konvenut stess meta feda l-kamra bic-cedola numru 238/1997 fejn huwa stess iddeskriva l-kamra li tikkonfina ma' l-isqaq min-naha tat-tramuntana, u min-naha tal-majjistral

[8] Dok LT11

iddeskriva li din il-kamra tmiss ma' beni ta' Lawrence Tabone li kien xtrahom minghand il-werrieta ta' Giusepp Debono u ta' Coronato Buttigieg bil-kuntratt tat-12 ta' Awwissu 1991[9] li fuq Dok LT6 giet markata bil-kulur ahdar. Il-konvenut ikkonferma wkoll li l-kamra li giet mifdija tinsab fid-dintorni li l-Qorti mmarkat b'cirku blu fuq il-pjanta Dok MS2. Minn din il-pjanta jirrizulta li fis-sena 1907 kien jezisti bini u fejn ma kienx hemm. Il-konvenut ikkonferma li fejn gie mmarkat bic-cirku blu hemm il-kamra proprjeta' ta' Lawrence Tabone u l-uniku kamra li ghandu Lawrence Tabone hija proprju dik li tmiss mal-kamra li feda l-konvenut.

Is-survey sheet tas-sena 1907[10] turi fejn kien jezisti l-bini li l-konvenut jippretendi li wiret minghand zitu Maria Tabone. Skont l-istess survey l-uniku bini li kien hemm dak iz-zmien kien dak li jikkonfina mal-isqaq jew entrata, ossija fejn hemm il-kamra li giet mifdija. Mill-bqija ma tindika li kien jezisti ebda bini iehor fuq l-art kollha li in parti wirtet Angela Tabone permezz tal-kuntratt tal-1937, u li in parti xtraw hija u zewgha. Il-konfini tal-kamra moghtija fil-kuntratt tad-divizjoni tal-1937 juru li l-kamra tmiss min-naha ta' nofsinhar ma' entrata, u l-bini li hemm indikat fuq is-survey sheet jindika wkoll li dan imiss ma' entrata ohra min-naha ta' nofsinhar. Id-dar numru 37, triq Wied is-Simar, Qala inbniet madwar 44 sena wara li kienet saret il-koncessjoni enfiteutika favur Salvatore Muscat, u nbniet fuq art li Giusepp Tabone u martu Angela kienu xtraw in parti direttament minghand il-Gvern[11] u in parti minghand certu Michele Vella[12]. Dan kollu jirrizulta mid-dokumenti ezebiti[13]. Sakemm inxtrat din l-art pubblika fuq in-naha tat-tramuntana, il-proprjeta' li kienet l-oggett tal-kuntratt ta' l-enfitewsi tal-1880 kienet tmiss mit-tramuntana mat-triq.

Illi l-istess konvenut xehed li l-proprjeta' mertu tal-vertenza odjerna jaqghu kollha fil-parti li huwa pproceda biex

---

[9] In atti Nutar Paul G. Pisani – Dok LT 12.

[10] Dok MS2

[11] Fis-sena 1937

[12] Fis-sena 1923

[13] Ara Permess tal-bini numru 111/1924 u tal-permess ghall-estensjoni tad-dar bin-numru 154/1937.

jirregistra bhala proprjeta' tieghu b'titolu assolut fir-Registru tal-Artijiet u dan hekk kif inhu evidenti f'Dok MS1.

Illi stabbilit dan se ssir referenza ghal kull bicca proprjeta' b'mod individwali.

(i) <u>Porzjon art 'ta' Wied Simar' tal-Kejl ta' Siegh</u>

Referenza ssir ghall-kuntratt ta' divizjoni ta' l-1966. Din il-porzjon tifforma parti mill-giardina ta' wara l-post numru 37. F'dan il-kuntratt giet deskritta hekk: '*Il-porzjon giardina soggetta ghac-cens temporaneu* tmiss *'Punent mal-bicca raba' hawn taht deskritta u maghrufa bhala 'Ta' Fonzu', Nofsinhar ma' beni ta' Giusepp Debono, Tramuntana mal-kumplament tal-lok imsemmi f'dan il-paragrafu u Lvant mal-gardina tal-istess lok'.*

L-art 'ta' Fonzu' hija identifikabbli. Din l-art kienet inxtrat minn Angela Tabone u zewgha Giuseppe qabel ma kienu akkwistaw l-art minghand il-Gvern u sar il-bini tal-estensjoni tad-dar fuq in-naha tat-Tramuntana fis-sena 1937, u ghalhekk l-art fil-kuntratt Dok LT 10 hija deskritta li mit-Tramuntana din l-art 'ta' Fonzu' tmiss mat-triq[14].

Peress li meta saret il-qasma fl-1966 fuq in-naha tat-Tramuntana kienet inbniet l-estensjoni tad-dar f'dan il-kuntratt l-art hija deskritta li tmiss mal-fond numru 37, Triq Wied is-Simar, Qala mit-Tramuntana. Il-konfini l-ohra msemmija fl-1935 jaqblu ma' l-irjiehat fil-kuntratt ta' l-1966.

Il-konfini min-naha tal-Punent u Nofsinhar huma definiti b'hitan proprjeta' ta' terzi u mit-Tramuntana mad-dar numru 37 – b'hekk l-atturi ghandhom jiehdu mill-giardina ta' wara d-dar il-porzjon art tal-kejl ta' siegh pari ghal 187m.k. minn mal-art imsejha 'Ta' Fonzu' ghal-Lvant, u minn wara d-dar ghan-Nofsinhar sal-mandretta li Lawrence Tabone xtara fl-1991.

[14] Ara Dok LT7 a fol 131 tal-process

Fi zmien li saret l-enfiteusi temporanja, din il-porzjoni kienet tmiss min-naha tat-Tramuntana mat-triq. Biss wara li Giuseppe u Angela Tabone estendew il-bini tad-dar din il-porzjon art ma baqghetx tmiss mat-triq billi quddiemha ttella' l-bini tad-dar.

(ii) Il-Kamra u Bitha

Meta l-konvenut feda permezz tac-cedola numru 238/1997 huwa ddeskriva li l-fond imiss mill-Majjistral ma' beni ta' Lawrence Tabone, mit-Tramuntana ma' Sqaq, u mil-Lvant ma' beni ohra tieghu. In kontro-ezami l-konvenut xehed li jaf li Lawrence Tabone ghandu bicca proprjeta' li tmiss mal-kamra inkwistjoni. Irrizulta li l-beni li Lawrence Tabone xtara u li jmissu mal-fond mifdi huma l-istess beni li huwa xtara fi Triq Biccieri, Qala minghand l-eredi ta' Coronato Buttigieg[15]. Illi fil-kuntratt tad-divizjoni tal-1937[16] din il-kamra li messet lil Angela Tabone giet deskritta li mill-punent tmiss ma' beni ta' Coronato Buttigieg.

Il-konvenut iddeskriva fic-cedola ta' depozitu li min-naha tal-Lvant il-kamra tmiss ma' beni ohra tieghu. Dawn il-beni huwa wirithom minghand Maria Tabone ossija l-maqjel qadim ghall-annimali bil-giardina ta' xi 4 kejliet. Maria Tabone kienet xtrat dan il-maqjel minghand l-eredi ta' Salvatore Bartolo[17]. Fil-kuntratt ta' divizjoni tal-1937 il-kamra inkwistjoni giet deskritta bhala li mil-Lvant tmiss ma' beni ta' Salvatore Bartolo.

Mhux kontestat li min-naha tat-Tramuntana l-kamra tmiss mal-isqaq.

Irrizulta wkoll li c-cens annwu u perpetwu ta' nofs lira u ghaxar soldi li ghalihom il-maqjel bil-giardina kienu soggetti kien gie mifdi minn Maria Tabone permezz ta' zewg cedoli ta' depozitu numru 133/1985 u 134/1985. Dan ma kellux x'jaqsam mac-cens li kien jithallas minn Maria Tabone lil Alexander Tabone. Infatti c-cens mifdi

[15] Dok LT 12
[16] Dok O
[17] Permezz tal-kuntratt tat-22 ta' Novembru 1965 in atti Nutar Giuseppe Cauchi

permezz ta’ dawn iz-zewg cedoli appena msemmija jirreferi ghall-kuntratt tal-1965[18].

(iii) Il-Mandretta tal-Kejl ta’ Cirka 18.7m.k.

Il-mandretta ukoll ghandha konfini definiti min-naha tat-Tramuntana u min-naha tal-Lvant. L-entrata li tigi fuq in-naha tat-Tramuntana tal-mandretta ghadha tezisti sallum.

Illi fl-ahharnett il-konvenut fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu rrefera ghall-artikolu 63 tal-Kap 364 li jistipula li la jista’ jsir ebda kuntratt, u lanqas ma jistghu jinbdew xi proceduri gudizzjarji dwar proprjeta’ li suppost giet inkluza f’xi dikjarazzjoni ta’ trasferiment *causa mortis* qabel ma tkun saret dik id-dikjarazzjoni u dik il-proprjeta’ tkun giet inkluza f’dik id-dikjarazzjoni u tkun hallset it-taxxa dovuta.

Illi mhux kontestat li meta gie ppubblikat il-kuntratt ta’ dikjarazzjoni ta’ trasferiment *causa mortis* fl-14 ta’ Ottubru 1997 wara l-mewt ta’ Alexander Tabone fl-1997 dawn il-proprjetajiet ma ssemmewx u kwindi ebda taxxa ma thallset fuqhom. Madankollu l-Qorti hawnhekk taghmel referenza ghall-istess artikolu 63 izda ghas-subartikolu (4) li jistipula li ‘*Id-disposizzjonijiet ta’ dan l-artikolu ma jghoddux wara li jghaddu ghaxar snin mit-trasferiment causa mortis relattiv’.* Dan it-terminu altru milli ddekorra.

Ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta’ u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet tal-konvenut, tilqa’ t-talbiet attrici b’dan illi:

1. tiddikjara u tiddeciedi li l-konvenut ma jiddetjenix il-proprjeta’ hawn fuq deskritta b’titolu ta’ enfiteusi perpetwa izda c-cens gravanti l-imsemmija proprjeta’ kien wiehed temporanju li skada fil-hmistax (15) ta’ Awwissu elf disa’ mija u disgha u sebghin (1979);

2. konsegwentement thassar u tannulla c-cedola ta’ depozitu u fidwa ta’ cens numru 238/1997 li biha l-konvenut jippretendi li akkwista d-dirett dominju tal-

[18] Dok LT 14

proprjeta' li qed jippossjedi, liema cens ma kienx wiehed perpetwu, izda kien wiehed temporanju u ghalhekk il-konvenut ma seta' qatt jifdi dan ic-cens;

3. tiddikjara li l-konvenut m'ghandu ebda titlolu fuq il-proprjeta' minnu detenuta billi l-koncessjoni enfitewtika kienet skadiet fil-15 ta' Awwissu 1979, u ghalhekk jigi li qed jokkupa l-proprjeta' illegalment u bla ebda jedd;

4. tordna l-izgumbrament tal-konvenut mill-proprjeta' fuq deskritta fi zmien tletin jum millum.

Bl-ispejjez kontra l-konvenut.

< Sentenza Finali >

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