MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) (GURISDIZZJONI SUPERJURI) (SEZZJONI GENERALI)

MAGISTRAT DR. JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' l-24 ta' Settembru, 2013

Citazzjoni Numru. 33/2010

Carmela mart Carmelo Attard, Gemma armla ta' George Abela, Joseph Attard, George Attard u Carmelo Sultana li jidher ghan-nom u in rapprezentanza tal-imsiefra Victoria Grima, u Mario Attard, Anthony Attard u Sharon Attard ilkoll ulied il-mejta Evelyn mart John Attard u Sarah Sultana

vs

Roderick Galea li b'digriet tal-11 ta' Mejju 2010 gie nominat bhala kuratur deputat sabiex jirrapprezenta l-wirt giacenti ta' Giuseppe Attard u b'digriet tat-8 ta' Gunju 2010 gie msejjah fil-kawza Roderick Galea f'ismu proprju

Il-Qorti;

Rat ir-rikors guramentat li jaqra hekk:-

1. Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-garage bla numru Triq it-tmienja u ghoxrin ta' April 1688 Xaghra, Ghawdex provenjenti lilhom mill-wirt u successjoni Emmanuel Attard li miet fl-24 ta' April 1990 li jigi missier il-kontendenti Gemma Abela, Joseph, Victoria mart Eucharistico Grima, George, Sarah mart Carmelo Sultana, Carmela mart Carmelo Attard u n-nannu matern tal-ahwa Victoria Grima, Mario Attard, Anthony Attard u Sharon Attard.

2. Illi l-imsemmi george [recte: garage] gie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni denunzja numru G445/90.

3. Illi dan il-garage nbena madwar tnejn u hamsin (52) sena ilu mill-istess Emmanuel Attard u l-esponenti jafuh dejjem possedut mill-imsemmi Emmanuel Attard u l-eredi tieghu skond il-ligi 'uti dominus'.

4. Illi meta l-esponenti fittxew biex isibu l-provenjenza tat-titolu legali ghal dan il-fond huma baqghu ma sabu ebda att pubbliku li juri t-trasferiment tieghu favur l-imsemmi Emmanuel Attard.

5. Illi sew l-imsemmi Emmanuel Attard u kemm l-esponenti ppossesaw u qeghdin jippossjedu dan il-fond, bhala sidien, pacifikament, pubblikament, ininterottament, bhala sidien ghall-aktar minn tletin (30) sena u ghalhekk legalment dan il-fond huwa taghhom.

6. Illi l-esponenti jixtiequ jpoggu l-kwistjoni tal-proprjeta' ta' dan il-garage lil hinn minn kull dubju.

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

i. Tiddikjara u tiddeciedi li l-esponenti flimkien mal-awtur taghhom ilhom jipposjedu l-fond bla numru, konfinanti minn nofsinhar ma' triq 28 ta' April 1688, tramuntana ma' beni ta' Frangisk Attard u punent ma' beni tal-eredi ta' Salvu Bajada bhala sidien, publikament,

ininterrottament, pacifikament u ghall-aktar minn tletin (30) sena.

ii. Konsegwentement tiddikjara li l-istess fond huwa proprjeta' esklussiva tal-esponenti minhabba l-preskrizzjoni akkwizittiva.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenut nomine li permezz taghha eccepixxa:

1. Illi fl-ewwel lok, il-kawza odjerna hija rrita u nulla ghaliex il-wirt ta' Giusepp Attard mhux gjacenti. Giusepp Attard miet fi New York, Stati Uniti tal-Amerka, izda huwa kellu l-ulied, u dawn l-ulied certament huma maghrufa lill-atturi stante illi l-istess huma komproprjetarji mal-istess atturi ta' proprjeta' immobiljari gewwa Ghawdex.

2. Illi fit-tieni lok, u minghajr pregudizzju ghall-premess, la 'l-wirt gjacenti' u l-anqas il-veri eredi ta' Giusepp Attard ma huma l-legittimi kuntraditturi tal-atturi. Dan peress illi kif jafu ben tajjeb l-atturi, matul hajtu Giusepp Attard kien assenja d-drittijiet antikretici tieghu fuq il-fond de quo lil ohtu Maria xebba Attard b'kuntratt fl-att tan-Nutar Emanuel George Cefia tas-7 ta' Novembru 1985. B'kuntratt iehor fl-atti tal-istess Nutar tas-7 ta' April 1990, Maria Attard ikkoncediet l-istess fond lil Maria sive Maria Dolores xebba Camilleri, u dawn id-drittijiet antikretici gew imbaghad konvertiti f'bejgh fit-termini tal-artikolu 1987 tal-Kodici Civili bis-sahha ta' nota ta' insinwa numru 420/12009. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Maria Vella Magro tas-sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru 2009, Maria Camilleri trasferiet l-istess fond b'donazzjoni lil Roderick Galea. U ghalhekk huwa Roderick Galea, u hadd aktar il-legittimu kuntradittur tal-atturi.

3. Illi fit-tielet lok, u dejjem minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet attrici huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha kontra l-atturi ghaliex mhuwiex minnu illi huma, u qabilhom

Emanuel Attard, ippossedew il-garage bla numru fi Triq 28 April 1688 Xaghra, Ghawdex bir-rekwiziti necessarji sabiex jirradikaw id-dekors tal-preskrizzjoni akkwisittiva trigenarja. L-imsemmi Emanuel Attard dahal fil-pussess ta' dak il-garage b'titolu prekarju minghand huh Giusepp Attard u matul is-snin illi matulhom il-garage baqa' fil-pussess tieghu, u warajh, ta' uliedu, ma kien hemm ebda interversjoni f'dak it-titolu. Per konsegwenza il-pretensjoni tal-atturi illi huma akkwistaw dan il-fond bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwisttiva trigenarja hija nfondata fid-dritt u fil-fatt.

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

Rat li l-kjamat fil-kawza Roderick Galea f'ismu proprju aderixxa mar-risposta tal-konvenut nomine.

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

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Kunsiderazzjonijiet

Din il-kawza hija dwar garaxx bla numru fi Triq 28 ta' April, 1688 gewwa x-Xaghra, Ghawdex.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li dan il-garaxx huwa proprjeta' esklussiva taghhom permezz tal-preskrizzjoni akwizittiva.

Illi l-konvenut nomine u l-kjamat fil-kawza jopponu t-talbiet attrici.

L-Ewwel Eccezzjoni

Illi fis-seduta tat-8 ta' Gunju 2010 Dr Carmelo Galea iddikjara li l-konvenut nomine mhux qieghed jinsisti fuq l-ewwel eccezzjoni minkejja li fir-realta' llum il-gurnata fil-garaxx li huwa mertu ta' din il-kawza l-werrieta ta' Giuseppe Attard jew l-eredita' m'ghad ghandhom ebda interess u ma kienu qatt il-legittimu kuntradittur.

It-Tieni Eccezzjoni

Illi l-konvenut nomine fit-tieni eccezzjoni tieghu kien eccepixxa li la l-wirt gjacenti u lanqas il-veri eredi ta' Giuseppe Attard ma huma l-legittimu kuntradituri tal-atturi, u li fil-fatt huwa Roderick Galea l-legittimu kuntradittur taghhom.

Illi fis-seduta tat-8 ta' Gunju 2010 il-qorti ordnat li jigi msejjah fil-kawza Roderick Galea f'ismu proprju. In vista ta' dan id-digriet l-istess Roderick Galea aderixxa ruhu ma' l-eccezzjonijiet kollha li nghataw minn Roderick Galea nomine.

Ghalhekk din it-tieni eccezzjoni giet sorvolata bil-kjamata fil-kawza ta' Roderick Galea f'ismu proprju.

Mertu

Illi jifdal issa jigi trattat il-mertu tal-kaz odjern.

Illi l-pretensjoni attrici hija li l-garaxx mertu tal-vertenza odjerna huwa proprjeta' taghhom bhala rizultat tal-preskrizzjoni trentennali.

Illi qabel xejn jehtieg li kollox jitqieghed fil-perspettiva. Ghalhekk fl-ewwel lok jehtieg li ssir referenza ghall-fatti rizultanti mill-atti tal-kawza:

- Emmanuel Attard u Giuseppe Attard kienu ahwa.

- Emmanuel Attard izzewweg lil Maria née Camilleri. Huma kellhom sebat itfal – Gemma, Joseph, Victoria, George, Sarah, Carmela u Avellina (mejta) mart Ganni Attard li kellha tliet ulied Mario Victor, Anthony u Sharon.

- Giuseppe Attard kien ighix barra minn xtutna pero' kien jigi ghal xi zjara fil-gzejjer taghna.

- Jirrizulta illi fis-16 ta' Awwissu 1951 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci[1] gie ppubblikat kuntratt ta' self ta' flus u antikresi bejn Giulja Xerri (debitrici) u Giuseppe Attard (kreditur) u

"in forza ta' dana l-att il-komparenti Giulja Xerru tikkostitwixxi ruhha certa u likwida debitrici tal-komparenti Giuseppe Attard fis-somma ta' tmien mitt lira sterlina (₤800) somma illi l-istess Giuseppe Attard jissoministrala hawn prezenzjalment fuq l-att b'titolu ta' self restitwibbli hawn Ghawdex mhux qabel pero' ma jaddu tliet mitt sena millum; u sa kemm issir tali restituzzjoni l-istess mutuatarja Giulja Xerri tobbliga ruhha li tikkorrespondi versu l-istess mutuant Attard l-imghax ta' l-istess somma ragunati bis-sitta fil-mija fis-sena li ikunu jithallsu hawn Ghawdex, kull sena, bil-warrani:

In kumpens pero' tal-imghax fuq konvenuti l-mutuatarja Giulja Xerri tassenja b'titolu ta' antikresi ossia rahan ghaz-zmien kollu fuq imsemmi ta' tliet mitt sena, jew ahjar sa meta tigi restitwita l-imsemmija somma capitali, lill-imsemmi mutuant Giuseppe Atatrd, illi jaccetta, il-lok ta' djar terran li qieghed kantuniera bejn Triq San'Anton u Victory Square, Xaghra, Gozo, b'numru injoti lill-partijiet, konfinati fil-lvant mal-Piazza, f'nofsinhar ma' Triq Sant'Anton, fit-tramuntana ma' beni ta' Frangisku Attard, u fil-punent ma' ta' Salvu Bajada – godenti s-servitu' tal-ilma tax-xita fuq il-beni ta' Frangisk Attard, u soggett ghal hlas ta' piz piju ta' sbatax-il xelin u nofs (17/6) fis-sena in perpetwu, u godenti wkoll servitu' ta' tieqa fuq l-istess beni ta' Frangisk Attard….."

"Bil-patt u kundizzjoni illi l-imsemmi mutuanti Giuseppe Attard ikun jista' tul l-imsemmija antikresi jaghmel fl-imsemmi stabili qualunque xorta ta' benefikati, anke konsistenti fl-alterazzjonijiet strutturali – bid-dritt illi ikun jista' jirripeti l-valur taghhom jekk ikunu ghadom jesistu meta tispicca dina l-antikresi".

[1] Dok RG1 a fol 44 tal-process

▪ Imbaghad fit-13 ta' Settembru 1951[2] fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci gie ppubblikat il-kuntratt li permezz tieghu Salvatore Xerri (li deher bhala mandatarju ta' Giulja Xerri) biegh u ttrasferixxa lil Emanuele Attard il-lok ta' djar imsemmi fil-kuntratt surriferit fil-paragrafu precedenti. F'dan il-kuntratt gie stipulat li dan l-*"stabili li qieghed jigi assenjat kif inhuwa soggett ghall-antikresi versu Giuseppe Attard kostitwita b'att tieghu tas-16 t'Awwissu l-ahhar li ghadda kontra l-kapital ta' ₤800 u l-imghax realtivi tas-sitta fil-mija fis-sena".*

Dan il-bejgh sar ghall-prezz ta' ₤100 sterlina. Gie maqbul ukoll li :

"Dana l-bejgh qieghed isir ukoll bil-patt u kondizzjoni illi l-kumpratur ikun obbligat jirrispetta l-koncessjoni antikretica fuq imsemmija u ma jkunx jista' jirrimetti ruhu fil-pussess tal-imsemmi stabili qabel ma jaddi t-terminu kollu ta' 300 mitt sena konvenuti fl-imsemmija koncessjoni antikretika, u qabel ma ikun thallas il-kapital fuq imsemmi u imghaxijiet relativi jew il-bilanci li ikunu eventwalment dovuti".

▪ Fis-7 ta' Novembru 1985 gie ppubblikat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai[3] li permezz tieghu Maria sive Maria Dolores Camilleri li dehret ghan-nom ta' Giuseppe Attard assenjat u ttrasferixxiet mis-7 ta' Novembru 1985 'l quddiem lil Maria Attard (oht Giuseppe Attard) *"id-drittijiet kollha spettanti lill-istess Giusepp Attard (kif rapprezentat) mill-antikresi ghall-perjodu ta' 300 sena li bdew jiddekorru mis-16 t'Awwissu 1951 fuq il-fond illum uzat u attrezzat bhala hanut fix-Xaghra, Gozo fi Pjazza Victory, kantuniera ma' Triq Sant'Anton bin-numri llum numru 83 Pjazza Victory, u 170, 171 u 172 ta' Triq Sant'Anton, konfinanti lvant ma' pjazza, nofsinhar mat-Triq, tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Salvu Bajada, liberu u frank, bid-drittijiet tieghu, godenti servitu' ta' tieqa u tal-ilma tax-xita fuq il-beni ta' Francesco Attard, kif naxxenti mill-att ta' antikresi taht riferit".*

[2] Dok RG2 a fol 48 tal-process
[3] Dok RG3 a fol 54 tal-process

- Permezz ta' nota[4] l-antikresi favur Giuseppe Attard gie registrat fir-Registru Pubbliku bhala bejgh fit-termini tal-artikolu 2091(3) u (4) tal-Kodici Civili bl-iskrizzjoni numru 1173/1985.

- Fis-7 ta' April 1990 in atti Nutar Dottor Emmanuel George Cefai gie ppubblikat kuntratt[5] li permezz tieghu Maria Attard ikkoncediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mid-data ta' l-att 'l quddiem lil Maria Camilleri li min-naha taghha accettat *"l-fond llum attrezzat bhala hanut fix-Xaghra, Gozo, fi Pjazza Victory, kantuniera ma' Triq Tmienja u Ghoxrin (28) t'April elf sitt mija tmienja u tmenin (1688) (qabel Triq Sant'Anton) u li jgib in-numru tlieta u tmenin (83) ta' Victory Square, u mija u sebghin, mija wiehed u sebghin u mija u tnejn ta' sebghin (170, 171 u 172) Triq it-Tmienja w Ghoxrin (28) t'April 1688 qabel Triq Sant'Anton, konfinanti lvant ma' Pjazza, nofsinhar mat-triq, tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Francesco Attard, punent ma' beni tal-eredi ta' Salvu Bajada, liberu u frank, bid-drittijiet tieghu, godenti servitu' ta' tieqa u ta' l-ilma tax-xita fuq il-beni ta' Francesco Attard, kif naxxenti mill-att ta' antikresi taht riferit kif il-partijiet jiddikjaraw."*

- Fl-24 ta' April 1990 miet Emanuel Attard.

- Fit-2 ta' Awwissu 1990 saret id-denunzja mal-Kummissarju tat-Taxxi Nterni[6]. Fiha nsibu li gie denunzjat *'Garage fi Triq 28th April 1688. L-arja hi ta' haddiehor'*.

- Fid-9 ta' Marzu 2009 saret nota ta' insinwa[7] numru 420/2009 li zzid man-nota ta' iskrizzjoni 1173/1985 u tghid hekk:

"In effetti il-fond akkwistat minn Maria sive Maria Dolores Camilleri u mill-awturi taghha fit-titolu kien jinkludi wkoll bicca art originarjament mhux mibnija illi tikkonfina mill-punent ma' beni tal-eredi ta' Salvu Bajada (originarjament

[4] Dok RG4 a fol 57 tal-process
[5] Dok RG5 a fol 58 tal-process
[6] Denunzja Numru G 445/90 a fol 12 tal-process
[7] Dok RG6 a fol 60 tal-process

mal-istess Salvu Bajada), nofsinhar mat-triq, tramuntana ma' beni ta' l-eredi ta' Francesco Attard (originarjament mal-istess Francesco Attard), u lvant mal-kumplament tal-fond antikretiku, fuq liema illum hemm mibni garage, bla numru jew numru mhux maghruf lill-istess Maria Dolores Camilleri.

Din l-iskrizzjoni qeghda ssir fuq talba tal-istess Maria sive Maria Dolores Camilleri, sabiex ai termini tal-artikolu 1987 tal-Kodici Civili l-imsemmija antikresu titqies illi hija bejgh ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi u sabiex jigi ccarat illi l-beni antikretici kienu jinkludu wkoll il-garage bla numru".

- Fis-26 ta' Ottubru 2009 in atti Nutar Dottor Maria Vella Magro gie ppubblikat kuntratt[8] li permezz tieghu Maria Dolores Camilleri trasferixxiet b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli lil Roderick Galea l-fond u l-garaxx inkwistjoni.

- Mhux kontestat li fejn illum jinsab il-garaxx originarjament kien raba'. Dan jirrizulta mix-xhieda ta' Giuseppi Attard[9] u minn George Attard[10] li xehed li jiftakar il-fond raba' ossia bitha li sservi l-bini li llum huwa maghruf bhala 'Olympic Bar' fi Pjazza tal-Vittorja, Xaghra, Ghawdex.

- Dan il-garaxx inbena minn Emanuele Attard fl-1957[11]. Huwa beda juzah ghan-negozju tieghu u kien juzah biex jahzen il-gwiez u l-merkanzija li kien jinnegozja. Huwa kien izomm fih ukoll trakk u vann li kien juza' ghal xogholu.

- Wara l-mewt tal-missier l-atturi, il-garaxx baqa' f'idejhom.

- Mhux kontestat lanqas li l-atturi jew missierhom ma kellhomx access ghall-bejt tal-garaxx. Infatti skont Giuseppi Attard[12] il-bejt kienu jitilghu fuqu biss biex

---

[8] Dok RG7 a fol 62 tal-process
[9] Affidavit a fol 29 tal-process. Dan huwa wiehed mill-atturi.
[10] A fol 31 tal-process
[11] Xhieda Carmela Attard a fol 28 tal-process u George Attard a fol 31 tal-process u xhieda ta' Gemma Abela a fol 35 tal-process
[12] Kontro-ezami a fol 70 tal-process

isewwuh. Lawrence Attard[13] xehed li fil-garaxx m'hemmx tarag biex titla' fuq il-bejt u trid tuza' sellum.

- Jinsab konfermat ukoll li fuq il-bejt kien hemm tinda tat-trakk li kien ta' Emanuele Attard. Din it-tinda tnehhiet minn fuq il-bejt tal-garaxx fiz-zmien li Roderick Galea beda jirranga l-post tieghu[14]. Ghalkemm hadd mill-atturi ma kkonferma min nehhiha pero' jaqblu li hadd ma tkellem jew ha xi azzjoni.

- Ix-xhud Paul Attard[15] ikkonferma li meta Roderick Galea ghamel it-tank tal-ilma u l-units tal-air condition hadd ma kellem lil Roderick Galea minn familtu.

Illi jehtieg li f'dan l-istadju li ssir fil-qosor analizi tal-istitut ta' l-antikresi u kif eventwalment zviluppa.

L-artikolu 1987 tal-Kodici Civili jaghti definizzjoni cara ta' antikresi meta jipprovdi:

"L-antikresi huwa kuntratt li bih il-kreditur jakkwista l-jedd li jdahhal il-frottijiet ta' l-immobbli tad-debitur tieghu, bl-obbligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imghaxijiet jekk ikollu jehodhom, u mbaghad mill-kapital tal-kreditu tieghu".

Infatti il-Qorti ta' l-Appell fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Teresa Mangion et vs Ursola Pisani et**[16] dan il-kuntratt gie mfisser:

"Il creditore anticretico acquista il diritto di percepire I frutti dell'immobile del suo debitore, e tale diritto e' sottoposto all'obbligo del creditore di imputare annulamente tali frutti a sconto degli interessi ed indi del capitale del suo credito. Da qui la necessita' che il creditore anticretico renda conti annuali degli incassi da lui fatti, ed il diritto del debitore di esigere annualmente dal creditore tali conti"

---

[13] Iben Carmela Attard a fol 66 tal-process
[14] Xhieda in kontro-ezami ta' Sarah Sultana a fol 79 tal-process
[15] Iben George Attard in kontro-ezami a fol. 68 tal-process
[16] 5 ta' Mejju, 1922, Vol XXV P1 Pg 167

Fis-sentenza fl-ismijiet **Publio Scerri vs Oscar Sammut**[17] il-Qorti ta' l-Appell tenniet li *"L-antikresi hija kuntratt li jaghti dritt u l-obbligu lill-kreditur antikretista li jdahhal il-kera bl-iskop preciz li jimputah ghall-imghax tal-kapital misluf, u jekk ikun hemm bilanc ghall-kapital".*

Ghalhekk hekk kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Fardell vs Santo Attard**[18] *"Jekk ma sarx self, ma hux legalment possibbli r-rahan; ghaliex biex ir-rahan ikollu ezistenza guridika, jehtieg lit kun tezisti l-obbligazzjoni li r-rahan huwa ntiz jiggarantixxi". "L-antikresi ghandha bhala element essenzjali taghha li jkollha bhala oggett haga immobbli"*[19]

Il-ligi taghna ma tispecifikax jekk dan il-kuntratt ta' antikresi jaghtix lill-kreditur dritt reali jew dritt personali fuq l-immobbli mizmum minnu b'dan it-titolu. Il-qrati taghna rreferew ghal diversi awturi u legislazzjonijiet barranin.

Relevanti huma zewg artikoli tal-ligi – l-artikolu 1989(1) li jrid jinqara ma' l-artikolu 1993(1) u 1993(2) li jipprovdu:-

1989. *(1) Id-debitur ma jistax, qabel ma jhallas id-dejn ghal kollox, jerga' jidhol fit-tgawdija tal-immobbli li jkun ta b'antikresi.*

1993. *(1) Xejn fid-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu ma hu ta' hsara ghall-jeddijiet li t-terzi jistghu jkollhom fuq l-immobbli moghti b'antikresi.*

(2) Jekk il-kreditur li jkun izomm l-immobbli b'antikresi, ikollu, apparti mill-antikresi, jedd ta' privilegg jew ta' ipoteka li jkun isehh skont il-ligi fuq dak l-immobbli, hu jista' jezercita dan il-jedd ta' privilegg jew ta' ipoteka fil-grad li jkun imissu u bhal kull kreditur iehor."

---

[17] 1 ta' Dicembru 1944, Vol XXXII P1 Pg 91
[18] 7 ta' Dicembru 1931, Vol XXVIII P1 Pg 213
[19] **Bonnici vs Bartolo,** Qorti ta' l-Appell, 7 ta' Frar 1936, Vol XXIV P1 Pg 1327

Fil-maggoranza tal-kazijiet, il-qrati Maltin iddikjaraw li l-kreditur ghandu dritt personali fuq l-immobbli. Fil-kawza **Joseph Grech vs Carmelo Said**[20] inghad:

"Bil-kuntratt ta' l-antikresi l-kreditur jakkwista l-jedd li jdahhal il-frottijiet tal-immobbli tad-debitur tieghu, bl-obbligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imghax, jekk ikollu jehodhom, u mbaghad mill-kapital tal-kreditu tieghu. L-antikresi mhix att ta' aljenazzjoni, u lanqas kostituzzjoni ta' dritt reali, imma biss l-ghoti tad-dgawdija tal-fond bhala garanzija tal-hlas tad-dejn".

Fis-sentenza fl-ismijiet **George Farrugia et vs Antonia Formosa et**[21] gie ritenut:

"Il-kreditur antikretiku, ma jakkwistax dritt reali fuq l-imobbli izda biss id-dritt personali li ssemmi l-istess ligi. Konsegwentement d-debitur jibqa' proprjetarju ta' l-immobbli u anki jista' jiddisponi minnu billi jittrasferih lil terzi. Id-dritt personal ital-kreditur ma joperax fil-konfront tat-terz li jixtri l-fond minghand id-debitur antikretiku u l-effetti tal-antikresi bhala ftehim specifiku jispiccaw u ma jibqghux japplikaw fil-konfront tal-kumpratur".

Din kienet il-posizzjoni sakemm hareg l-Att XXX ta' l-1981 li permezz tieghu gew mizjuda zewg sub-artikoli ma' l-artikolu 1987 (dak iz-zmien artikolu 2091). Is-sub-artikolu (3) jipprovdi:

"Antikresi li saret b'att pubbliku qabel it-28 ta' Frar 1961, ghal zmien ta' iktar minn tletin sena, titqies li hi bejgh, kemm-il darba l-imsemmi att pubbliku jigi insinwat fir-Registru Pubbliku bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh".

Din l-insinwa setghet issir fi zmien sentejn mill-kreditur. Imbaghad permezz ta' l-Att XX ta' l-1984 dan il-perjodu ta' sentejn gie estiz ghal sitt snin. Permezz ta' l-Att V ta' l-1993 rega' gie emendat dan is-sub-artikolu li llum jipprovdi testwalment:

---

[20] Qorti ta' l-Appell, 7 ta' Dicembru 1931
[21] Qorti ta' l-Appell, 9 ta' Marzu 1992, Vol LXXVI P11 P 225

"L-insinwa msemmija fis-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu tista' ssir f'kull zmien mill-kreditur jew minn kull min jikseb il-jedd minghand il-kreditur"

Fis-sentenza **Raymond Camilleri et vs Dr Michael Grech noe et,** il-Qorti ta' l-Appell[22] irriteniet:-
"Hu minnu illi l-emendi tal-1981 li bihom gew introdotti s-subincizi 3 u 4 ghall-artikolu 1987 fuq citati biddlu radikalment in-natura tal-jeddijiet tal-kreditur antikretiku fuq il-fond li fuqu kien akkwista l-jedd li jdahhal il-frottijiet tad-debitur tieghu.

Hu gust li jinghad illi ghal dawk il-kuntratti ta' antikresi li jikkwalifikaw taht is-subinciz 3, il-jedd tal-kreditur antikretiku ma baqax in persona imma sar ukoll in rem in kwantu hu kellu d-dritt illi jikkonverti t-titolu ta' antikresi f'wiehed ta' proprjeta' daqs li kieku kien xtrah ghaliex l-antikresi f'dak il-kaz kellha titqies li kienet bejgh u sakemm l-att pubbliku li bih ikun gie kkrejat l-antikresi jigi insinwat 'bhala trasferiment b'titolu ta' bejgh'. Dan necessarjament ifisser illi l-kreditur antikretiku m'ghandu l-ebda titolu ta' din ix-xorta qabel ma jaghmel l-iskrizzjoni ipotekarja; illi biex il-kreditur antikretiku seta' jaghmel tali insinwa l-fond kellu necessarjament ikun ghandu l-oggett tal-antikresi".

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz odjern jinghad:

- Permezz ta' l-ewwel kuntratt kellna lil Giuseppe Attard (kreditur) u lil Giulja Xerri (debitrici) li kkostitwew l-antikresi in virtu' tas-self li kien qieghed isir.

- Permezz tat-tieni kuntratt Emmanuel Attard xtara minghand Xerri l-istabbli kif soggett ghall-antikresi li giet kostitwita bil-kuntratt precedenti. Mhux hekk biss talli ddahhlet klawzola appozita li l-bejgh kien qieghed isir bil-patt u kundizzjoni illi l-kumpratur Emanuel Attard kien obbligat jirrispetta l-koncessjoni antikretika u ma jkunx jista' jirrimetti ruhu fil-pussess tal-imsemmi stabili qabel

[22] 30 ta' Marzu 2001

ma jghaddi t-terminu kollu ta' tliet mitt sena u qabel ma jkun thallas il-kapital u imghaxijiet relattivi.

- Ghalhekk nonostante li l-antikresi kienet taghti biss dritt personali w allura jekk fond jinbiegh mid-debitur, l-antikresi kienet tispicca permezz tal-klawzola msemmija fil-paragrafu precedenti dakinhar li gie ppubblikat dan it-tieni kuntratt ma jistax jinghad li l-antikresi kienet spiccat ghaliex Emmanuel Attard obbliga ruhu li jirrispetta l-istess.

- Illi minn dawn il-kuntratti l-proprjeta' giet deskritta bhala 'lok ta' djar'. Ma saret l-ebda referenza ghal xi garaxx. Pero' jinghad ukoll li l-atturi nfushom isostnu (i) li l-garaxx inbena fuq raba' ossia bitha li sservi l-bini li llum hu maghruf bhala 'Olympic Bar' fi Pjazza tal-Vittorja, Xaghra, Ghawdex; (ii) il-garaxx inbena minn Emmanuel Attard; (iii) whud mill-atturi - Carmela Attard, George Attard xehdu li l-garaxx kien inbena fuq art mixtrija minn Emmanuel Attard ghan-nom ta' zijuhom Giuseppe Attard. Infatti Giuseppe Attard xehed li missieru Emmanuel Attard u Giuseppe Attard kienu ftehmu bejniethom dwar dan il-post. Missieru bena l-garaxx filwaqt li Giuseppe Attard kien imsiefer. Missieru kellu jiehu l-garaxx, mentri Giuseppe Attard jiehu l-kumplament tal-fond. Dan jaghmilha evidenti li mhux qieghed jigi kkontestat li l-garaxx li nbena wara fil-fatt kien ukoll formanti l-oggett tal-kuntratt ta' antikresi.

- Ghalhekk jirrizulta wkoll li verament kien hemm ftehim bejn Emmanuel Attard u Giuseppe Attard kif jixhed Roderick Galea fl-affidavit tieghu.

- Fl-1985 Giuseppe Attard ittrasferixxa lil Maria Attard id-drittijiet naxxenti favur tieghu mill-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1951. Maria Attard irregistrat il-koncessjoni antikretika bhala bejgh fit-termini tal-artikolu 2091(3) u (4) tal-Kodici Civili.

- Fid-9 ta' Marzu 1990 Maria Attard ikkoncediet il-fond in enfitewsi perpetwa lil Maria Dolores Camilleri. Maria Attard irregistrat il-koncessjoni antikretika bhala bejgh ghall-finijiet tal-artikolu 1987 tal-Kodici Civili fid-9 ta' Marzu 2009 permezz tan-nota 420/2009.

▪ L-atturi jargumentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom illi r-registrazzjoni tal-antikresi bhala bejgh tista' ssir biss mill-kreditur antikretiku originali. Kwindi f'dan l-istadju l-mistoqsija hija : setax Giuseppe Attard jassenja d-drittijiet antikretici tieghu? Fil-fehma tal-qorti f'dan il-kaz partikolari dan seta' jsir. Ghalkemm l-antikresi huwa dritt personali wiehed ma jridx jinsa li f'dan il-kaz meta Emmanuele Attard xtara l-immobbli giet inserita l-klawsola li diga' saret referenza ghaliha li l-antikresi kellha tigi rispettata. Kwindi f'dawn ic-cirkostanzi gie kostitwit dritt reali fuq l-immobbli u b'hekk seta' jkun hemm tali assenjazzjoni ghaliex mal-bejgh l-antikresi ma spiccatx.

▪ L-argument ta' l-atturi seta' kien korrett qabel l-emendi ntrodotti fl-1993 fejn il-ligi tghid b'mod car li l-insinwa *"tista' ssir f'kull zmien mill-kreditur jew minn kull min jikseb il-jedd minghand il-kreditur".* Ghalhekk a bazi ta' dan l-artikolu Maria Dolores Camilleri ipprocediet biex tinsinwa.

▪ Sussegwentement il-konvenut Roderick Galea gie f'idejh l-immobbli permezz ta' donazzjoni irrevokabbli.

Illi dwar il-pretensjoni attrici li akkwistaw l-immobbli in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva fl-ewwel lok ser issir referenza ghall-gurisprudenza.

Fis-sentenza taghha tat-13 ta` Marzu 1953 fil-kawza **Caruana et vs Vella**[23] il-Qorti tal-Appell qalet hekk:

"Illi pero` kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus ; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b`mod li mhijiex

[23] Vol.XXXVII.I.105

bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta` haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fede ... Dan il-pussess b`ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku."

Din l-ghamla ta` preskrizzjoni ma tirrikjedix la titolu u lanqas *bona fides*. Ghalhekk bis-semplici pussess legittimu ta` tletin sena l-possessur tal-haga jakkwista l-proprjeta` ta` l-istess haga posseduta minnu. Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Lulju 2004 fil-kawza **Pace vs Abela**[24] gie ritenut illi:

"Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il-"giusto titolo" u lanqas il-"buona fede" minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini".

Fis-sentenza appena succitata **Pace vs Abela** kien inghad is-segwenti:

"L-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili jistipula li: "L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista` ssir minhabba n-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fidi" ;

Min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta` tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni

[24] Konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Settembru 2011

bhala `causa acquisitionis` tista` tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni" (Vol. XXXV P I p 105) u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet "It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut" deciza fit-28 ta` Marzu, 2003.

***Dwar il-pussess** –*

Il-ligi tikkwalifika l-kwalita` ta` l-pussess li jrid iwassal ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

Fis-sentenza taghha tal-31 ta` Mejju 1996 fil-kawza "**Chetcuti et vs Xerri",** il-Qorti tal-Appell qalet li "id-dritt ta` proprjeta` bbazat fuq l-preskrizjoni akkwizittiva ta` tletin sena, maghrufa fid-Dritt Ruman bhala l-"usucapione" irid ikun pussess kontinwu, univoku u"animo domini". Il-pussess irid ikun legittimu, u kwindi tali li jipproduci effetti guridici specjalment ghall-akkwist tal-proprjeta` bid-dekors taz-zmien. Biex il-pussess ikun legittimu, hemm bzonn illi jkun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Kif sewwa accennaw fin-nota ta` sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti l-pussess jipprevali.

*Sabiex il-pussess ikun tassew legittimu, irid ikun kif imfisser fl-Art.561 tal-Kap.16. u cioe` irid ikun hemm it-tgawdija ta` jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu u allura ezercizzju ta` jedd assolut u esklussiv. Mhux bizzejjed li dak l-ezercizzju ikun bil-buona grazzja jew tolleranza (ara **Vol. XXXV P II p 341** ; "**Fenech vs Aquilina" –** Prim`Awla tal-Qorti Civili **-** 18 ta` Ottubru 1984 u "**Manfre` vs Spiteri Maempel et"**, Appell Civili, 24 ta` April 1989). Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Fenech et vs Salomone et**", Appell Civili, 1 ta` Frar 1971). Josserva **Laurent** (Diritto Civile, Vol. XXXII, para.*

297) - "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un` istante all` altro.";

Sabiex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi animo domini, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta` proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati. Id-dekorriment taz-zmien, akkompanjat minn x`uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficjenti ghal fini ta` din il-preskrizzjoni." ("**Borg vs Farrugia noe et**", Appell Civili, 15 ta` Marzu 1957). Ghalkemm il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u mhux miksur ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, l-attur fil-prova tal-kontinwità ghandu l-ghajnuna ta` prezunzjonijiet iuris tantum, bhal ma hi dik probatis extremis media præsumuntur, li tohrog mill-**Art.529 tal-Kap.16**. – Mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta` pussess fl-imghoddi, hlief jekk il-pussessur ikollu titolu ; f`dan il-kaz, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jinghadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu.

Tornando ghall-kaz in kwistjoni, Emanuel Attard ma jirrizultax li xtara ghan-nom ta’ Giuseppe Attard mill-kuntratt ezebit. Madankollu *ex admissis,* l-atturi nfushom sostnew dan u jaghmel sens peress li l-antikresi kienet tkopri lok ta’ djar u r-raba’ li nbena fuqu l-garaxx kien biss parti mil-lok ta’ djar. L-atturi nfushom qeghdin jippretendu l-garaxx u mhux il-kumplament tal-proprjeta’. U l-atturi ma javvanzaw l-ebda pretensjoni fuq il-kumplament tal-immobbli. Oltre’ dan fid-denunzja gie dikjarat li l-arja tal-garaxx hija ta’ haddiehor ghaliex missierhom hekk kien ighid. Tant huma ma jqisux il-bejt tal-garaxx bhala taghhom li meta tnehhiet it-tinda tat-trakk ta’ missierhom minn Roderick Galea (ghalkemm huma m’ammettewx li kien Roderick Galea li nehhiha) hadd minnhom ma ha passi u lanqas meta l-istess Roderick Galea wahhal *aircondition units*.

L-atturi sostnew ukoll li Emanuel Attard dejjem qisu tieghu u pposjedih bhala tali u wara l-mewt tieghu l-istess ghamlu huma. Jixhdu wkoll li kull darba li Giuseppe Attard

gie Ghawdex qatt ma kkonfronta lil missieru jew talbu xi rimunerazzjoni.

Jinghad mill-ewwel li rigward l-arja tal-garaxx mertu tal-vertenza odjerna l-atturi fid-denunzja fl-1990 iddikjaraw li *"l-arja hija proprjeta' ta' haddiehor".* Sa dakinhar kwindi ma kienux qed jippretendu li hija taghhom u mill-atti lanqas illum mhu qed jippretendu hekk.

Ghar-rigward tal-garaxx innifsu rrizulta li l-garaxx inbena minn Emanuel Attard missier u nannu ta' l-atturi. Ma hemmx kontestazzjoni lanqas tal-fatt li Emanuel Attard kien jaghmel uzu minn dan il-garaxx ghan-negozju li kellu. Mill-atti rrizulta li dan kollu sar bil-kunsens u approvazzjoni ta' Giuseppe Attard.

Dak li kkonvinca lill-qorti li l-atturi mhumiex kredibbli meta jsostnu li missierhom u warajh huma dejjem qiesu bhala li l-garaxx huwa taghhom huwa l-fatt li gie dikjarat fid-denunzja li l-arja tal-garaxx hija proprjeta' ta' haddiehor. Din id-dikjarazzjoni tevidenzja li dakinhar li ghamluha huma kienu ben konxji li l-garaxx mhux taghhom. Id-denunzja fiha nnifisha mhux prova ta' titolu pero' hija indikazzjoni cara. L-atturi permezz tad-dikjarazzjoni li ghamlu ppruvaw jakkampaw drittijiet li ma kellhomx fuq dan il-garaxx. Assolutament f'dan il-kaz ma jaghmilx sens li gie dikjarat li l-arja hija ta' haddiehor meta l-principju huwa li l-proprjeta' hija wahda vertikali.

Fi kwalunkwe kaz anki kieku mill-ghada ta' din id-dikjarazzjoni bdew jippretendu u jipposjedu t-tletin sena m'ghaddewx. Lanqas ma ngabet xi prova li kien hemm xi interversjoni tal-pussess.

Ghaldaqstant ghal dawn il-motivi din il-Qorti taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi filwaqt li tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri ta' l-ewwel zewg eccezzjonijiet tal-konvenut nomine u tal-kjamat fil-kawza, tilqa' t-tielet eccezzjoni ta' l-istess u ghalhekk tichad it-talbiet attrici bl-ispejjez kollha a karigu ta' l-istess atturi.

< Sentenza Finali >

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