MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
GIANNINO CARUANA DEMAJO

Seduta ta' l-24 ta' April, 2003

Citazzjoni Numru. 2644/1996/1

Emmanuele Inguanez
versus
Carmena mart Francesco Bonnici; u b'dikriet tad-19 t'Ottubru 2001 issejja] fil-kaw\a Francesco Bonnici

F'din il-kaw\a l-attur qieg]ed jitlob illi jitqieg]ed fil-pussess ta' prelegat im]olli lilu b'testment. G]alkemm ma hemmx kontestazzjoni illi l-attur g]andu jing]ata l-fond im]olli lilu bi prelegat il-partijiet ma humiex qeg]din jaqblu dwar jekk il-fond g]andux ukoll parti mill-arja ta' fuqu.
I`-`itazzjoni tg]id illi l-konvenuta hija wa]da mill-werrieta tal-[enituri tag]ha — Michael Angelo Inguanez, li miet fil-21 ta' Marzu 1982, u Angela *née* Abdilla, li mietet fis-26 ta' Jannar 1987 — bis-sa]]a ta' testment *unica charta* tat-3 ta' Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. Bir-raba' artikolu ta' dak it-testment lill-attur kien t]alla b'titolu ta' prelegat il-fond urban fi\-|urrieq, Triq il-Warda, numru sitta u tletin (36) u sebg]a u tletin (37), b'dan illi l-prelegatarju g]andu j]allas lil kull wa]da mill-werrieta, li

huma]amest ibniet, fosthom il-konvenuta, is-somma ta’ tliet mitt lira (Lm300).

B’kuntratt tal-25 ta’ Lulju 1996 fl-atti tan-Nutar Tonio Cachia l-werrieta l-o]ra, i\da mhux il-konvenuta, da]]lu lill-attur fil-pussess tal-prelegat. G]alkemm sej]ilha biex tag]mel l-istess, il-konvenuta baqg]et ma qeg]ditx lill-attur fil-pussess ta’ sehem mhux maqsum minn]amsa ($^1/5$) tal-fond urban imsemmi fuq, u qieg]da wkoll i\\omm bla titolu l-arja tal-fond. L-attur g]alhekk feta] din il-kaw\a u qieg]ed jitlob illi l-qorti:

1. tordna li l-attur jitqieg]ed fil-pussess ta’ parti wa]da mhix maqsuma minn]amsa ($^1/5$) tal-fond urban imsemmi fuq, kif irid it-testment tal-[enituri tal-konvenuta;

2. tordna lill-konvenuta tne]]i kull]a[a minn tag]ha minn fuq l-arja tal-fond; u

3. ta]tar nutar biex jir`ievi l-att relativ, kuratur biex jidher f’isem min jonqos li jersaq g]all-att, u tiffissa l-modalitajiet g]all-pubblikazzjoni ta’ l-att.

Talab ukoll l-ispejje\ [udizzjarji.

Il-konvenuta ressqet dawn l-e``ezzjonijiet:

1. i`-`itazzjoni saret]a\in u ma tiswiex, g]ax il-konvenuta kienet im]arrka ming]ajr l-intervent ta’ \ew[ha;

2. i`-`itazzjoni saret]a\in ukoll g]ax ma saritx kontra s-sidien kollha;

3. it-tieni talba saret]a\in u ma tiswiex g]ax ma hix mibnija fuq kaw\ali u talba li jwasslu biex il-qorti tg]id illi l-konvenuta qieg]da tokkupa l-arja tal-fond imsemmi fi`-`itazzjoni;

4. il-konvenuta qatt ma irrifjutat li tqieg]ed lill-attur fil-pussess tal-fond im]olli lilu fil-kondizzjoni li kien meta nfet]et is-su``essjoni; u

5. il-konvenuta ma hix qieg]da tokkupa l-arja tal-fond ta’ l-attur.

B’sentenza mog]tija fid-19 t’Ottubru 2001[1] dwar l-ewwel e``ezzjoni tal-konvenuta, il-qorti, wara li qalet illi Francesco Bonnici, \ew[il-konvenuta, huwa le[ittimu kontradittur safejn il-kaw\a tolqot l-arja okkupata mill-konvenuta, g]alkemm mhux g]at-talbiet dwar il-le[at, ordnat illi jissejja] fil-kaw\a Francesco Bonnici. Dan, wara

[1] *Foll.* 107 *et seqq.*

li kien notifikat bl-atti tal-kaw\a, ressaq dawn l-e``ezzjonijiet:

1. ma hux le[ittimu kontradittur g]all-ewwel talba — dik biex l-attur jitqieg]ed fil-pussess tal-prelegat — g]ax ma hux werriet ta' Michael Angelo Inguanez;

2. b]ala komproprjetarju tal-fond fi\-|urrieq, Triq il-Warda, numru sitta u tletin (36) u sebg]a u tletin (37) huwa g]andu interess fit-tieni talba u g]alhekk kellu jkun im]arrek mill-bidunett g]all-integrità tal-[udizzju u biex ma jkunx hemm spejje\ \ejda;

3. l-azzjoni waqg]et bi preskrizzjoni ta]t l-art. 2143 tal-Kodi`i ~ivili g]ax hu kiseb il-fond fi\-|urrieq, Triq il-Warda, numru sitta u tletin (36) u sebg]a u tletin (37), kif inhu llum, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle, fil-21 ta' Frar 1963, disa' snin aktar mi\-\mien ta' tletin sena ilu li trid il-li[i;

4. l-azzjoni waqg]et ukoll bi preskrizzjoni ta]t l-art. 2140 tal-Kodi`i ~ivili g]ax il-pussess ta' l-arja kontestata ilu f'idejn l-e``ipjent, ming]ajr ksur tal-pussess u *in bona fide*, g]al aktar minn g]axar snin; u

5. it-tieni talba ma jist]oqqilhiex li tintlaqa', u g]al dan il-g]an l-e``ipjent jag]mel tieg]u l-provi mi[juba mill-konvenuta l-o]ra, li hi martu.

Il-fatti relevanti ta' dan il-ka\ huma dawn:

Michael Angelo u Angela mi\\ew[in Inguanez, [enituri tal-partijiet, kienu s-sidien tal-fond urban fi\-|urrieq, Triq il-Warda, numru sitta u tletin (36) u sebg]a u tletin (37). Fl-a]]ar testment tag]hom]atru b]ala werrieta tag]hom lis-sitt uliedhom, fosthom il-partijiet, u]allew dan il-fond bi prelegat lill-attur. Id-dispo\izzjoni relattiva tat-testment tg]id hekk:

It-testaturi j]allu b'titolu ta' prelegat lil binhom Emanuele Inguanez il-fond urban b'\ew[bibien f'Rose Street, Zurrieq, numri sitta u tletin u sebg]a u tletin (36-37) bid-drittijiet u pertinenzi tieg]u kollha, illum minnhom u\at u abitat, bil-patt u ta]t il-kondizzjoni li l-istess prelegatarju j]allas lil kull wa]da minn]ames]utu bniet is-somma ta' tliet mitt lira (£M300) b]ala prelegat … … ….

L-erba' werrieta l-o]ra, li ma humiex parti f'din il-kaw\a, b'kuntratt tal-25 ta' Lulju 1996 fl-atti tan-Nutar Tonio Cachia da]]lu lill-attur fil-pussess ta' l-ishma tag]hom mill-fond. Il-kuntratt ig]id illi dawn l-ishma huma erbg]a minn

]amsa ($^{4}/5$) i\da fil-fatt huma erbg]a minn sitta ($^{4}/6$) g]ax l-attur ukoll, b]ala wie]ed mill-werrieta, [à kellu sehem minn sitta ($^{1}/6$), u issa, wara l-kuntratt, g]andu]ames ishma minn sitta ($^{5}/6$). Il-konvenuta, li g]andha s-sehem l-ie]or, ma dehritx fuq l-att ta' immissjoni fil-pussess u g]alhekk saret il-kaw\a.

Kif tixhed ir-raba' e``ezzjoni tal-konvenuta, ma hux kontestat illi l-attur g]andu jing]ata l-pussess tal-fond fi\-|urrieq, Triq il-Warda, numru sitta u tletin (36) u sebg]a u tletin (37); il-kwistjoni hija biss dwar jekk dan il-fond g]andux ukoll l-arja tieg]u jew jekk l-arja tmissx lil fond ie]or li huwa tal-konvenuti.

Qabel ma nid]lu fil-meritu ta' din il-kwistjoni, i\da, irridu nqisu l-e``ezzjonijiet ta' natura preliminari u l-e``ezzjonijiet ta' preskrizzjoni.

Nibdew mill-e``ezzjonijiet preliminari tal-konvenuta. L-ewwel wa]da [à ng]atat sentenza dwarha, u g]alhekk fadal li nqisu t-tieni u t-tielet e``ezzjonijiet.

It-tieni e``ezzjoni tg]id illi `-`itazzjoni saret]a\in ukoll g]ax ma saritx kontra s-sidien kollha. {à rajna illi l-attur u l-konvenuta huma biss tnejn mis-sitt werrieta. Rajna wkoll, i\da, illi l-erba' werrieta l-o]ra ma g]adx g]andhom interess fil-fond li dwaru saret il-kaw\a g]ax [à qieg]du lill-attur fil-pussess tas-sehem li kien tag]hom. G]alhekk, ladarba ma g]andhomx interess fil-meritu tal-kaw\a ma kien hemm ebda]tie[a li jkunu m]arrka.

Fis-seduta tal-5 ta' Mejju 1998[2] il-konvenuta kompliet tfisser li b'din l-e``ezzjoni riedet tg]id illi ma kinux im]arrka s-sidien kollha g]ax \ew[ha, li g]andu sehem fl-arja tal-fond, ma kienx im]arrek. Wara li \ew[ il-konvenuta kien imsejja] fil-kaw\a ma hux me]tie[ li nqisu aktar din l-e``ezzjoni.

It-tielet e``ezzjoni tg]id illi t-tieni talba saret]a\in u ma tiswiex g]ax ma hix mibnija fuq kaw\ali u talba li jwasslu biex il-qorti tg]id illi l-konvenuta qieg]da tokkupa l-arja tal-fond imsemmi fi`-`itazzjoni.

Il-qorti i\da ma tarax illi fi`-`itazzjoni hemm xi nuqqas li g]andu jwassalha biex tg]id illi `-`itazzjoni saret]a\in u ma tiswiex, g]ax it-talbiet ta' l-attur tassew jo]or[u mill-premessi li fuqhom huma mibnija. Li qieg]ed ig]id l-attur

---

2 *Fol.* 19.

huwa illi l-konvenuta qieg]da \\omm — “abu\ivament”, fil-fehma tieg]u —]wejje[tag]ha fuq l-arja tal-fond li jmiss lilu, u g]alhekk qieg]ed jitlob illi dawn il-]wejje[jitne]]ew minn fuq dik l-arja. L-e``ezzjoni hija g]alhekk mi`]uda.

L-ewwel \ew[e``ezzjonijiet ta’ l-imsejja] fil-kaw\a wkoll huma ta’ natura preliminari, i\da, effettivament, [à kienu meqjusa fis-sentenza tad-19 t’Ottubru 2001, g]alkemm, meta ng]atat dik is-sentenza, l-e``ipjent kien g]adu ma hux parti fil-kaw\a.

L-ewwel e``ezzjoni tg]id illi l-e``ipjent ma hux kontradittur le[ittimu g]all-ewwel talba; i\da l-istess sentenza li ordnat is-sej]a tieg]u fil-kaw\a tg]id illi “huwa le[ittimu kontradittur safejn il-kaw\a tolqot l-arja okkupata mill-konvenuta, g]alkemm mhux g]at-talbiet dwar il-legat”. Il-kontestazzjoni, kif rajna, hija biss dwar l-arja, u g]al din kien me]tie[illi \ew[il-konvenuta jkun parti fil-kaw\a.

Din l-e``ezzjoni, g]alhekk, ma hemmx g]alfejn inqisuha aktar.

It-tieni e``ezzjoni tg]id illi l-imsejja] fil-kaw\a g]andu interess fit-tieni talba u g]alhekk kellu jkun im]arrek mill-bidunett g]all-integrità tal-[udizzju.

Huwa minnu illi l-imsejja] fil-kaw\a g]andu interess fit-tieni talba, u g]alhekk huwa me]tie[illi jkun parti fil-kaw\a g]all-integrità tal-[udizzju. G]an-nuqqas tat-ta]rika tieg]u mill-bidunett, i\da, jaghmel tajjeb l-istitut tas-sej]a fil-kaw\a. Bis-sej]a ta’ Francesco Bonnici fil-kaw\a dan in-nuqqas tne]]a, u g]alhekk ma g]adux me]tie[li nqisu aktar din l-e``ezzjoni.

Imiss issa li naraw jekk l-arja kontestata, li ti[i fuq parti mill-fond fi\-|urrieq, Triq il-Warda, numru sitta u tletin (36) u sebg]a u tletin (37), tmissx lil dak il-fond, li t]alla bi prelegat lill-attur, jew tmissx lill-fond numru erbg]a u tletin (34) u]amsa u tletin (35) fl-istess triq, li huwa tal-konvenuti.

Biex nifhmu a]jar kif qamet il-kwistjoni, tajjeb illi naraw x’inhi l-konfigurazzjoni ta’ din l-arja u kif [iet fl-istat li fih qieg]da llum. Tifsira tajba]afna ta’ dan kollu ting]ata fl-*affidavit* ma]luf mill-konvenuta fis-6 ta’ Marzu 2000[3]:

Il-fond [numru 34 u 35, tal-konvenuti] kien terran u meta xtrajnieh kellu fil-[ewwanett tieg]u kamra li fi\-\mien kienet

[3] *Fol.* 63 *et seq.*

tissejja] alkova. Din il-kamra, fi \mien qabel ma akkwistajna a]na, kienet testendi g]al [ewwa l-fond vi`in li issa [ie m]olli b'legat lill-attur, però kienet [iet maqsuma billi [ie mibni]ajt li qasam il-kamra fejn kienu jiddividu ru]hom i\-\ew[fondi. G]alkemm il-kamra kienet maqsuma b'dan il-mod, il-bejt tag]ha baqa' s]i] u indivi\.

Din kienet il-po\izzjoni meta xtrajna t-terran a]na fl-1963. Il-bejt kien s]i] u kien jestendi sa fuq il-parti tal-kamra li kienet [iet segregata u annessa mal-fond kontigwu. … … …

… … … [A]]na g]amilna tibdil fil-bini tal-fond tag]na u minn terran g]amilnieh b'\ew[sulari. Kelna b\onn immissu l-bit]a … … … u g]alhekk]adna bi``a mill-kamra in kwistjoni. Il-bejt tag]na b'hekk [ie divi\ f'\ew[ partijiet, ji[ifieri l-parti li tinsab fuq il-bi``a tal-kamra fil-fond tag]na, u parti o]ra li tinsab fuq il-bi``a tal-kamra li kienet [iet segregata u annessa mal-fond kontigwu.

L-imsejja] fil-kaw\a qieg]ed ig]id illi kiseb bis-sa]]a tal-preskrizzjoni akkwisittiva, kemm dik ta' g]axar snin ta]t l-art. 2140 tal-Kodi`i ~ivili, kif ukoll dik ta' tletin sena ta]t l-art. 2143, il-proprjetà ta' dik l-arja li ti[i fuq il-parti tal-kamra li tg]aqqdet mal-fond ta' l-attur.

L-art. 2140 tal-Kodi`i ~ivili jg]id hekk:

2140. (1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi]a[a immobbli g]al \mien ta' g]axar snin, jakkwista l-proprjetà tag]ha.

Din il-preskrizzjoni te]tie[— b]ala elementi spe`jali u barra l-elementi l-o]ra me]tie[a g]all-preskrizzjoni akkwisittiva — titolu tajjeb biex ig]addi l-proprjetà u *bona fides*.

It-titolu li fuqu jistrie] l-imsejja] fil-kaw\a huwa l-kuntratt tal-21 ta' Frar 1963 fl-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle[4] li bis-sa]]a tieg]u hu u l-konvenuta martu xtraw "it-terran i\-|urrieq, Rose Street, numru erbg]a u tletin (34) u]amsa u tletin (35) b'[ardinetta retroposta u annessa … … …".

Dan il-kuntratt, i\da, g]alkemm huwa titolu tajjeb biex il-konvenuti jiksbu l-proprjetà tal-fond, ma hux titolu tajjeb biex jiksbu wkoll l-arja li ti[i fuq il-parti tal-kamra li, meta sar il-bejg], [à kienet mg]aqqda ma' fond ie]or. Il-li[i tqis illi min g]andu l-proprjetà ta' l-art g]andu wkoll il-proprjetà ta'

4 *Foll.* 73 *et seq.*

l-arja ta' fuqha[5], u g]alhekk l-arja li ti[i fuq il-parti tal-kamra li kienet [à mg]aqqda mal-fond l-ie]or (issa ta' l-attur) tmiss lil dak il-fond l-ie]or. Din il-pre\unzjoni *iuris tantum* kienet ting]eleb li kieku l-kuntratt ta' bejg] kien ig]id illi flimkien mat-terran kienet qieg]da tinbig] ukoll l-arja ta' fuq il-parti tal-kamra li tg]aqqdet mal-fond l-ie]or, i\da l-kuntratt ma jg]id xejn minn dan.

G]alhekk, fin-nuqqas ta' titolu, il-preskrizzjoni ta' g]axar snin ma setg]etx isse]], u r-raba' e``ezzjoni ta' l-imsejja] fil-kaw\a hija g]alhekk mi`]uda.

Fadal li nqisu l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni akkwisittiva ta' tletin sena. Biex tirnexxi din l-e``ezzjoni min iressaqha g]andu juri illi kellu l-pussess kontinwu u ming]ajr interruzzjonijiet g]a\-\mien kollu li trid il-li[i. Il-prova tal-pussess tista' ssir ukoll bi pre\unzjonijiet, fosthom dik li to]ro[mill-art. 528 tal-Kodi`i ~ivili:

528. Kull persuna attwalment fil-pussess li tipprova illi fl-img]oddi kienet ippossediet titqies, sakemm ma ji[ix ippruvat il-kuntrarju, li baqg]et tippossjedi fi\-\mien ta' bejn i\-\mien il-wie]ed u l-ie]or.

Meta l-fond tal-konvenuti kien g]adu b'sular wie]ed, u l-bejt ma kienx maqsum b'bit]a kif inhu llum, il-konvenuti kellhom a``ess ]ieles g]all-bejt kollu u kienu jinqdew bih kollu, kif xehdu l-konvenuti fl-*affidavit* minnhom ma]lufa fis-6 ta' Marzu 2000[6]. Wara li saru l-alterazzjonijiet strutturali u l-bejt inqasam fi tnejn, b'bit]a fin-nofs, il-konvenuti ma kellhomx aktar a``ess dirett g]all-parti ta' fuq il-fond li issa huwa ta' l-attur i\da kienu jitilg]u g]al fuqha b'sellum. Dan ma jfissirx illi b'hekk tilfu l-pussess; anzi, i`-`itazzjoni stess tixhed illi g]ad g]andhom pussess sallum g]alkemm tg]id illi dan il-pussess huwa "abu\iv".

G]alhekk *probatis extremis media præsumuntur*, kif ig]id l-art. 528 tal-Kodi`i ~ivili u l-konvenuti g]andhom jitqiesu illi kellhom pussess ta' l-arja sa mill-1963, meta xtraw il-fond tag]hom. Lanqas ma n[iebet prova illi dan il-pussess kien f'xi \mien miksur qabel il-pre\entata ta`-`itazzjoni fit-30 t'Awissu 1996, aktar minn tletin sena wara. Huwa minnu illi l-attur xehed illi hu kien jitla' fuq il-bejt[7], i\da dan il-fatt

---

[5] Art. 323, Kod. ~iv.

[6] *Foll.* 63 *et seq.* u *fol.* 66 *et seq.*

[7] Ara x-xhieda ta' l-attur fis-seduta tat-2 ta' Novembru 2000, *foll.* 89 *et seqq.*

ma j[ibx mieg]u ksur tal-pussess, g]ax il-pussess, meta ma jinkisirx b'att [udizzjarju, jintilef biss b'evizzjoni g]al aktar minn sena, kif ig]id l-art. 2127 tal-Kodi`i ~ivili:

2127. Il-preskrizzjoni tinkiser meta l-pussessur ji[i mne]]i, g]al i\jed minn sena, mit-tgawdija tal-]a[a, sew jekk mis-sid sew jekk minn]addie]or.

Fil-fehma tal-qorti, g]alhekk, il-konvenuti g]andhom jitqiesu illi kellhom il-pussess ta' l-arja meritu tal-kaw\a g]al aktar minn tletin sena, u g]alhekk l-e``ezzjoni ta' preskrizzjoni ta' tletin sena g]andha tintlaqa'.

Huwa minnu illi din l-e``ezzjoni ressaqha biss l-imsejja] fil-kaw\a, u mhux ukoll il-konvenuta. Madankollu, billi l-preskrizzjoni ta' tletin sena hija wkoll akkwisittiva[8], dak li kiseb l-imsejja] fil-kaw\a matul i\-\wie[inkiseb g]all-komunjoni ta' l-akkwisti, u g]alhekk f'isem martu wkoll.

G]alhekk, billi l-arja li dwarha saret it-talba hija proprjetà tal-konvenuti, it-tieni talba ta' l-attur ma tistax tintlaqa'.

G]al dawn ir-ra[unijiet il-qorti taqta' l-kaw\a billi tilqa' l-ewwel talba ta' l-attur kontra l-konvenuta, u tikkundanna lill-konvenuta tqieg]ed lill-attur fil-pussess tas-sehem tag]ha mill-fond fi\-|urrieq, Triq il-Warda, numru sitta u tletin (36) u sebg]a u tletin (37), b'dan illi l-attur g]andu j]ares il-modalità tat-testment *unica charta* tat-3 ta' Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona billi j]allas lill-konvenuta is-somma ta' tliet mitt lira (Lm300), u b'dan ukoll illi l-arja ta' fuq il-parti mill-kamra li kienet mi\juda mal-fond ma g]andhiex titqies li tmur mal-fond.

Tordna illi l-kuntratt biex l-attur jitqieg]ed fil-pussess tal-fond ikun pubblikat min-Nutar Tonio Cachia nhar it-Tlieta 24 ta' {unju 2003 fl-10.00 *a.m.* fil-bini tal-qorti. Id-drittijiet tan-nutar u l-ispejje\ tal-kuntratt jinqasmu bejn l-attur u l-konvenuta f'ishma ndaqs, skond l-art. 733 tal-Kodi`i ~ivili, billi huma t-tnejn werrieta f'ishma ndaqs. Billi l-konvenuta ma hix qieg]da tikkontesta t-talba biex isir dan il-kuntratt, ma hux me]tie[illi jin]atru kuraturi, sabiex ma jsirux spejje\ \ejda. Madankollu, jekk xi parti ma tidhirx fuq il-kuntratt fil-jum,]in u post imsemmi fuq, il-qorti tirriserva favur il-parti l-o]ra l-jedd illi, b'rikors, titlob il-]atra ta' kuratur.

---

[8] Ara **Bernardina d'Amato *et versus* Lourdes Axiaq *et***, Qorti ~ivili, Prim'Awla, 2 ta' {unju 2000.

Tilqa’ l-e``ezzjoni ta’ preskrizzjoni ta]t l-art. 2143 tal-Kodi`i ~ivili u g]alhekk ti`]ad it-tieni talba ta’ l-attur.
Billi l-konvenuta kienet lesta illi tidher fuq il-kuntratt biex l-attur jitqieg]ed fil-pussess, u l-kuntratt ma sarx biss g]ax il-partijiet ma qablux dwar il-proprjetà ta’ l-arja, u f’din il-kwistjoni kellha ra[un il-konvenuta, l-ispejje\ tal-kaw\a g]andu j]allashom l-attur.

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