MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
NOEL CUSCHIERI

Seduta tat-30 ta' Novembru, 2004

Citazzjoni Numru. 588/2001/1

Angelo u Josephine konjugi Buhagiar
Vs
Carmelo Busuttil

Il-Qorti,

Rat l-att tac-citazzjoni li permezz tieghu l-atturi premettew u talbu hekk:

Billi b'kuntratt tal-21 ta' Ottubru 1997 l-atturi akkwistaw bicca art diviza fil-Mosta denominata "Ta' Dar il-Bajda" sive "Il-Gardina tal-Bahri" konsistenti f'tomna cirka, bil-gius u pertinenzi taghha kollha, kif ahjar deskritta fl-istess kuntratt;

Billi l-konvenut qed jippretendi li din l-istess art okkupata minnu tappartjeni lilu bi dritt ta' proprjeta' billi allega li giet lilu devoluta mill-wirt tal-genituri tieghu;

Jghid ghalhekk l-istess konvenut l-ghaliex m'ghandhiex din l-Onorabbli Qorti:-

1. tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmija bicca art diviza tal-kapacita' ta' cirka tomna (1 T.) fil-Mosta hija proprjeta' tal-attur;

2. konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenut jizgombra mill-istess art u jirrestitwixxi l-art lill-attur fi zmien qasir u perentorju li lilu jigi prefiss min din il-Qorti;

Bl-ispejjez kontra l-konvenut ingunt minn issa ghas-subizzjoni.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li biha eccepew:

1. Preliminarjament l-atturi ghandhom igibu l-prova li l-art akkwistata minnhom bil-kuntratt minnhom citat hija fil-fatt l-istess art okkupata mill-konvenut;

2. Illi fit-tieni lok u minghajr pregudizzju ghal premess jigi eccepit illi t-talbiet ta' l-atturi ghandhom jigu respinti stante li huma ghal kollox infondati kemm legalment kif ukoll fattwalment kif ser jigi ppruvat ahjar waqt l-ismiegh ta' dawn il-proceduri;

3. Illi l-konvenut igawdi titolu validu fil-ligi u fuq l-art minnu okkupata gewwa l-Mosta in kwantu huwa l-proprjetarju ta' l-istess;

4. Illi fil-fatt l-art okkupata mill-konvenut gewwa l-Mosta ilha fil-pussess tieghu, tal-familja tieghu u tal-antenati tieghu animo domini ghall-aktar minn mitt sena u tul dan il-perjodu kollu qatt ma kienu gew notifikati b'att gudizzjarju jew b'mod iehor b'xi pretenzjoni ta' proprjeta' minn terzi hlief ghal odjerna kawza;

5. B'riserva li jigu prezentati eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Bl-ispejjes kontra l-atturi minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet u l-listi tax-xhieda;
Rat l-atti kollha tal-kawza;
Semghet il-provi bil-gurament;
Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza tirrigwarda bicca art diviza fil-Mosta denominata “Ta Dar il-Bajda” sive “Il-Giardina tal-Bahri” konsistenti f’ tommna circa, bil-gius u pertinenzi taghha kollha. L-atturi qed jsostnu li din hija proprjeta’ taghhom, u in sostenn tat-titolu taghhom pprezentaw tlett kuntratt: il-kuntratt datat 21 ta’ Ottubru 1997 pubblikat minn Nutar Dottor Carmel Gafa’, li inforza tieghu huma xtraw u akkwistaw l-imsemmija ghalqa minghand l-eredi ta’ George Galea; il-kuntratt datat 19 ta’ Marzu 1939 in atti Nutar Giovanni Chetcuti, li permezz tieghu l-istess George Galea kien xtara u akkwista l-ghalqa minghand missieru Giuseppe Galea; u l-kuntratt datat 16 ta’ Ottubru 1907 in atti Nutar Giuseppe Chetcuti li permezz tieghu Giuseppe Galea kien xtara u akkwista l-istess art minghand il-Marchiz Giuseppe Mallia Tabone u ohrajn. Dawn l-atti jrriferu ghall-istess art kif jirrizulta kemm mid-denominazzjoni taghha u kemm mill-estenzjoni taghha kif u anke mill-irjehat kif deskritti.

Illi l-konvenut minn naha tieghu qed jeccepixxi li huwa ghandu titolu ta’ proprjeta’ fuq l-art de quo, derivanti mill-okkupazzjoni taghha da parti tieghu u tal-antenati tieghu uti dominus ghal aktar minn mitt sena, f’ liema perijodu kien kontinwu u mhux interrott b’ xi att gudizzjarju jew b’ mod iehor, hlief bil-pretensjoni tal-atturi fil-kawza odjerna. In sostanza l-konvenut, kif spjega ulterjorment fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu, qed jeccepixxi titolu bazat fuq il-preskrizzjoni trigennarja akkwizittiva ossia l-usucapio.
Illi mill-provi rrizulta li l-art kienet tappartjeni lil Geroge Galea, hu Maria Busuttil, il-mara ta’ Giamri Busuttil u omm il-konvenut. Peress li dan George Galea kien emigrat l-Amerika, l-ghalqa kien jahdimha Giamri Busuttil kif ukoll it-tfal tieghu, meta lahqu certu eta’, inkluz il-konvenut.

Ghalkemm in-naha konvenuta issostni li l-ghalqa kienu jahdmuha animo domini, mill-provi jirrizulta li meta fl-24 ta' April 1944 Giarmi rresgistra l-ghalqa mad-Dipartiment tal-Agrikoltura, huwa, l-istess Giamri Busuttil, missier il-konvenut, irregistra l-ghalqa bhala appartenenti lil George Galea. Di fatti mix-xhieda tar-rapprezentant tad-Dipartiment u mid-dokument esebit minnha, jirrizulta li, filwaqt li Giamri Busuttil indika lilu nnifsu bhala Farmer, lil George Galea indikah bhala Landlord; u kif xehdet l-istess rapprezentant l-ghalqa baqghet sallum registrata hekk[1].

Jirrizulta wkoll li l-imsemmi Giamri Busuttil miet fl-14 ta' Dicembru 1968, u wara l-mewt tieghu l-ghalqa baqghet tinhadem mill-konvenut li da parti tieghu baqa' jahdimha uti dominus.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

In tema legali jigi osservat li l-azzjoni odjerna hi wahda ta' natura petitoria u l-atturi iridu jipprovaw li huma propretarji tal-art in kontestazzjoni. "Il-prova trid tkun cara, univoka u konvincenti… Trid tkun prova ta' jedd fuq il-proprjeta' li waheda tiggustifika t-tiolu pretiz mill-atturi u mhux b' paragun mal-pretiz jedd tal-konvenut …. Il-gurisprudenza u d-dottrina huma pacifici fis-sens li l-gudikant ghandu jkun rigoruz f' din il-prova u li kwalumkwe dubbju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut. [App.Civ. Grazio Vella vs John Buhagiar [1998][Vol.LXXXII..173].

Illi ma hemmx dubbju li l-atturi kienu akkwistaw il-proprjeta' tal-art de quo b' kuntratt ta' kompra vendita fuq indikat minn ghand l-eredi a' George Galea li minn naha tieghu kien xtara u akkwista l-art minghand missieru Giuseppi Galea u dan minn naha tieghu kienx xtara l-art in forza tal-kuntratt datat 16 ta' Ottubru 1907 kif fuq indikat.

Illi minn naha tieghu il-konvenut mhux qed jikkontesta b' xi mod dawn l-atti jew il-validita' taghhom, izda qed jopponi ghall-pretensjoni attrici bil-pussess ad usucapionem ossia l-preskrizzjoni akwisittiva ta' tletin sena li ghandha bhala l-

[1] Fols.81-89 – Doks.ND1, ND2

elementi taghha il-pussess legittimu bir-rekwiziti kontemplati fl-Artikolu 2107 tal-Kap.16 u cioe' l-pussess kontinwu ghal dan it-tul taz-zmien, pussess mhux miksur, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi][App.Civ. Borg vs Farrugia nomine et [1957] Vol.XLI.I.168;App.Civ. Stella Briffa vs Caterina Scicluna [1954] Vol.XXXVIII; u Chetcuti et vs Xerri deciza 31 ta' Mejju 1996]. L-oneru ta' din il-prova tirrisjedi esklusivament fuq minn qed jallegha, f' dan il-kaz l-konvenut, fuq l-istregwa tal-massima onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat.

Illi in propositu ghal din l-eccezzjoni jigi osservat li mill-provi jirrizulta sodisfacentement, anzi ampjament, li missier il-konvenut, Giamri Busuttil, ma kienx jippossjedi u jahdem l-ghalqa uti dominus u cioe' bil-hsieb li l-ghalqa kienet proprjeta' tieghu, izda bhala bidwi li kellu l-pussess tal-ghalqa bi qbiela kif minnu registrata mad-Dipartiment u baqghet hekk registrata sallum. Dan ifisser li, almenu sal-mewt tieghu fis-sena 1968, kien jezisti titolu ta' qbiela, ossia kirja agrikola, fuq l-ghalqa u allura dan jeskludi l-preskrizzjoni. Dan gie anke rikonoxxut mill-istess konvenut li fid-deposizzjoni tieghu tas-27 ta' Jannar 2004 ammetta li missieru kien jippossjedi l-ghalqa bi qbiela. Minn dan isegwi li l-perijodu li ddekorra sal-imsemmija data ma jistax jigi kongunt mal-pussess uti dominus vantat mill-konvenut.

Il-konvenut isostni li huwa kien jahdem l-ghalqa, u kien trabba bil-hsieb u bl-idea li l-art in kwistjoni kienet proprjeta' ta' missieru u ta' hadd aktar. Izda dato ma non concesso, xorta wahda sabiex tirnexxi d-difiza tieghu tal-pussess ad usucapione, jirid jipprova li mill-14 ta' Dicembru 1968 sal-14 ta' Dicembru 1998, u cioe' ghal-perijodu ta' tletin sena mid-data tal-mewt ta' missieru, huwa kellu l-pussess kontinwu ghal dan it-tul taz-zmien, <u>pussess mhux miksur</u>, pubbliku u mhux ekwivoku. B' l-eccezzjoni tieghu l-konvenut sar attur, u obbligat li jaghti prova piena u rigoruza tad-dritt minnu vantat

Illi minn sentenza fl-istess ismijiet moghtija minn din il-Qorti fit-22 ta' Ottubru 1999, jirrizulta li permezz ta' ittra

ufficjali datata 7 ta' Novembru 1997 l-atturi kienu interpellaw lill-konvenut sabiex jizgombra mill-imsemmija ghalqa; u ghal din l-ittra l-konvenut irrisponda b' ittra ufficjali datata 14 ta' Novembru 1997 fejn afferma li hu u hutu kienu proprjetarji assoluti u li titolu taghhom kien provenienti mill-wirt tal-genituri taghhom. Dawn il-fatt li jirrizultaw mill-kopja esebita tas-sentenza fuq indikata ma gewx kontestati. L-import legali ta' dan huwa li fl-ittra ufficjali tas-7 ta' Novembru 1997, li kienet giet notifikata lill-konvenut tant li dan pprezentat ittra ufficjali responsiva fl-14 ta' Novembru, <u>gie interrott il-perijodu preskrittiv trigennarju</u>, u dan ai termini tal-Artikolu 2128 tal-Kap.16. Ghaldaqstant it-titolu vantat mill-konvenut, bazat fuq il-preskrizzjoni treggjenalli, ma jistax ireggi, u l-konvenut "ghandu jbati l-konsegwenzi tal-aforisma melius non habere titulum quam habere vitiosum kostantement applikati mill-Qrati Taghna"[2].

Dan premess u kunsidrat il-Qorti hija tal-fehema li l-atturi rnexxilhom jipprovaw it-titolu taghhom ta' proprjeta' fuq l-ghalqa de quo. Minn naha l-ohra pero' jirrizulta li bejn l-awturi tal-atturi u missier il-konvenut kien hemm relazzjoni ta' qbiela u cioe' kirja agrikola, u peress li dina ex lega ddevolviet fuq il-konvenut wara l-mewt ta' missieru, din il-Qorti, in forza ta' dak li hemm kontmplat fil-Kapitolu 199, ghandha tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba peress li din il-parti tal-vertenza tikkompeti lil Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba.

In fine, b' referenza ghas-sottomissjonijiet maghmula mill-attur, jigi osservat:

[1] Illi huwa minnu li fil-gurisprudenza gie ritenut li l-eccezzjoni tal-pussess mhijex kompatibbli ma' dik ta' titolu validu, fis-sens li meta l-konvenut f' azzjoni rivendikatorja jinvoka favur tieghu titolu specifiku fuq il-haga rivendikata, u jibqa' sokkombenti f' din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka, anke in subordine, favur tieghu l-pussess [Vol.XXXVII.II.630]. Izda dan ma japplikax fil-kaz in disamina stante li t-titolu eccepit u vantat mill-konvenut

---

[2] *Ellul vs Ellul [infra]*

huwa proprju dak bazat fuq il-pussess Ghax kif gie ritenut: " huwa maghruf li hemm titolu skond il-ligi meta l-pussess ikun gie akkwistat permezz ta' wahda mill-kawza kapaci li jittrasferixxu l-proprjeta' bhala ma hija l-preskrizzjoni [art.597[1] illum 560]" [PA[AM] Giuseppe Ellul et vs Raimondo Ellul et [1961].[3] . Illi l-eccezzjonijiet [2] u [3] huma relatati u ghandhom jigu kunsidrati quid unum, u ma jhallu ebda dubbju dwar il-bazi tal-kontestazzjoni tal-konvenut.

[2] Illi minn nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenut kellha tirrizulta cara ghall-atturi l-bazi tal-kontestazzjoni tieghu, u cioe' il-pussess kontinwu uti dominus ghal perijodu 'l fuq minn tletin sena. Dan gie spjegat <u>ulterjorment</u> fin-nota tal-osservazzjonjijiet tieghu. Ghalhekk dan mhux kaz fejn, kif qed jissottomettu l-atturi, il-konvenut <u>biddel</u> il-linja difensjonali tieghu. Din kienet cara mill-bidu nett, ghalkemm il-frasi 'preskrizzjoni trentennali' giet specikata fin-nota tal-osservazzjonijiet tieghu. Inoltre, il-ligi tippermetti li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tigi sollevata f' kull stadju tal-process, u l-Qorti hi obbligata li tezaminaha, salv naturalment id-drittijiet tal-kontro parti li jressqu provi in materia, naxxenti mill-principju audi alteram partem.

Ghal dawn il-motivi tiddeciedi billi tilqa' l-ewwel talba attrici u tiddikjara li l-atturi huma propretarji tal-art indikata fl-att tac-citazzjoni; izda tastjeni milli tiehu konjizzjoni tat-tieni talba li ghandha tigi deciza mit-Tribunal kompetenti skond il-ligi.

L-ispejjez jinqasmu wgwalment bejn il-partijiet.

< Sentenza Finali >

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

[3] *[Vol.45C.II.586].*