MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tad-29 ta' Novembru, 2005

Citazzjoni Numru. 144/1997/1

Lawrence Costa, u b'degriet tat-3 ta' April, 2002, il-Qorti awtoriżżat lil Francis Buttigieg sabiex jassumi l-atti flok il-mejjet Lawrence Costa u dan għan-nom u in rappreżentanza tal-eredi tal-istess Lawrence Costa u cioe' Marisa mart Lawrence Dimech u Joe Costa ;

Maria mart Giuseppe Muscat,

Carmela Cassar li qed tidher kemm f'isimha proprju kif ukoll in rappreżentanza tal-imsefrin Michelina mart Gużeppi Mangion u Antonia mart Bernard Grubb aħwa Xerri ulied il-mejjet Pawlu Xerri; kif ukoll tal-aħwa imsefrin Rosa mart Ganni Camilleri, Rita mart Kristinu Camilleri, Carmela mart Carmelo Grima u Lina mart Toni Gauci, u b'degriet tat-13 ta' Mejju, 1999 l-isem Lina ġie sostitwit bl-isem Loreta sive Lela, aħwa Xerri ulied il-mejjet Gużepp Xerri ;

Antoinette mart Dumink Saliba ;

Joanne mart Paul Debattista ;

Marianna mart Michele Ciangura ;

Anthony Buttigieg ;

Raymond Buttigieg ;

Francis Buttigieg kemm f'ismu proprju kif ukoll in rappreżentanza ta' ħutu imsefrin Maria mart Salvu Debono, Rosina mart Gużepp Grech, Rita mart John Zarb u Gużepp ilkoll ulied Anglu u l-mejta Loreta Buttigieg ;

Loreto Buttigieg ;

Karmena mart Pawlu Ciantar ;

Lina mart il-mejjet Charlie Grima ;

Martin Xerri ;

Loreta mart Silvio Farrugia ;

Tania mart Joe Vella ;

Victor Xerri, kemm f'ismu proprju kif ukoll in rappreżentanza ta' ħutu imsefrin Judith mart Peter Paul Camilleri, Guża mart Joseph Debono u Teddy aħwa Xerri .

VS

Loreto Xerri,

Frans Attard bħala mandatarju tal-imsefrin Emanuel Xerri, Maria mart Emanuel Fenech, Joseph, John u Charlie, aħwa, ulied il-mejjet Antonio Xerri .

Il-Qorti ,

Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

Illi Lucio Xerri miet fl-għoxrin (20) ta' Settembru tal-elf disa' mija u ħamsin (1950) u l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu ġew regolati fost l-oħrajn permezz ta' testment "unica charta" li sar fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo u li jġib id-data tal-tmienja (8) ta' Ottubru tal-elf disa' mija u erbgħa u sittin (1964) (Dok. A) ;

Illi mart Lucio Xerri, Maria Xerri bint il-mejtin Pawlu Borg u Giovanna nee' Mizzi mietet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar tal-elf disa' mija u tnejn u ħamsin (1952) u l-wirt u suċċessjoni tagħha ġew regolati fost l-oħrajn bl-istess testment "unica charta" illi hija għamlet flimkien ma' żewġha liema testment sar fit-tmienja (8) t'Ottubru tal-elf disa' mija u erbgħa u sittin (1964) (Dok. A) ;

Illi fl-istess testment il-konjuġi Lucio u Maria Xerri ħallew id-dar residenzjali tagħhom flimkien mal-mandra annessa tal-kejl ta' ċirka żewġt itmiem u tlett sigħan fi Triq il-Ġnien f'Għajnsielem, Għawdex permezz ta' legat u fi kwoti ugwali bejniethom lis-sitt uliedhom Giovanna mart Giorgio Refalo, Margherita mart Salvatore Costa, Loreta mart Angelo Buttigieg, Pawlu, Giuseppe u Antonio ;

Illi sussegwentement b'kuntratt ta' bejgħ li sar fl-atti tan-Nutar John Busuttil fis-sebgħa (7) ta' Mejju tal-elf disa' mija u tnejn u sittin (1962) (Dok B) l-imsemmi Giuseppe Xerri bin Lucio u Maria Xerri, l-imsemmija Margherita mart Salvatore Costa, l-eredi tal-imsemmija Giovanna mart Giorgio Refalo li huma Loreto Refalo u Marianna mart Michele Ciangura, u l-eredi tal-imsemmi Paolo li huma Michelina mart Giuseppe Mangion, Antonia armla ta' Bernard Grubb u Giuseppe biegħu lil Antonio Xerri bin il-mejtin Lucio u Maria nee' Borg **"l-lok ta' djar li jinsab Ghawdex, Ghajnsielem, Garden Street, numru disgħa u għoxrin jew verjuri";**

Illi fit-trasferiment tal-lok tad-djar li seħħ bil-kuntratt hawn fuq indikat l-komparenti aħwa Xerri bl-ebda mod ma ttrasferew lil ħuhom Antonio s-sehem tagħhom mill-mandra li kien hemm fuq in-naħa ta' wara ta' dan il-lok ta' djar ;

Illi fil-kuntratt hawn fuq indikat din l-istess mandra bl-ebda mod ma tissemma kif lanqas jissemmew il-kejl tal-istess mandra, l-irjeħat tal-istess u dettalji oħra normalment rikjesti f'kuntratt ta' trasferiment ta' biċċa raba' jew mandra ;

Illi għalhekk l-esponenti għadhom proprjetarji ta' ħames sesti (5/6) indiviżi mill-imsemmija mandra ;

Illi fl-aħħar snin u mhux qabel l-elf disa' mija u tmienja u disgħin (1989) l-eredi ta' Antonio Xerri bdew ibiegħu porzjonijiet mil-lok tad-djar bin-numru disgħa u għoxrin (29) jew numru verjuri fi Triq il-Ġnien f'Għajnsielem, Għawdex u kif ukoll il-mandra li kien hemm wara l-istess lok ta' djar .

Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m'għandhiex din il-Qorti :

1. Tiddikjara illi l-atturi għadhom proprjetarji ta' ħames sesti (5/6) indiviżi mill-mandra retrostanti l-lok ta' djar li jinsab f'Għawdex, Għajnsielem, Triq il-Ġnien, numru disgħa u għoxrin (29) jew verjuri, tal-kejl ta' ċirka żewġt itmiem u tlett sigħan, stante illi din qatt ma kienet tifforma oġġett tal-kuntratt ta' bejgħ pubblikat minn Nutar John Busuttil fis-sebgħa (7) ta' Mejju tal-elf disa' mija u tnejn u sittin (1962) ;

2. Konsegwentement tirrevendika favur l-istess atturi l-kwota ta' ħames sesti (5/6) indiviżi mill-istess mandra jew aħjar mill-porzjon illi fadal mhix mibjugħa lil terzi mill-imsemmija mandra ;

Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-atturi fil-konfront tagħkom konvenuti u terzi akkwirenti mingħandkom jew l-awturi tagħkom fit-titolu għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ in kwantu l-istess kuntratti jirrigwardaw xi porzjon mill-imsemmija mandra, u għad-danni kaġunati lill-istess atturi minħabba tali trasferimenti .

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament maħlufa minn Carmen Cassar .

Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi :

1. Preliminarjament illi għandu jiġi ppruvat il-kunsens ta' kull wieħed mill-atturi sabiex tiġi istitwita din il-kawża u dan oltre l-prova tal-mandat mogħti lil dawk mill-atturi li qegħdin jaġixxu f'isem oħrajn resienti fl-esteru .

2. Preliminarjament ukoll illi din il-kawża hija rrita u nulla billi miċ-ċitazzjoni ma jirriżultax x'inhu l-interess tal-atturi u ċioe' kif il-proprjeta' li dwarha dawn qegħdin jaġixxu għaddiet f'isimhom ;

3. Preliminarjament hemm in-nullita' taċ-ċitazzjoni minħabba nuqqas ta' integrita' tal-ġudizzju in kwantu l-atturi ma jistgħux jipproċedu fil-konfront tal-konvenuti b'kawża ta' rivendika dwar proprjeta' li *ex admissis* kif jirriżulta mill-korp tal-istess ċitazzjoni in parti ġia' inbiegħet lil terzi ;

4. Preliminarjament ukoll hemm in-nullita' taċ-ċitazzjoni in kwantu bejniethom jirrappreżentaw ħamsa minn sitta mill-eredi ta' Lucio u Maria Xerri ma jwassalx għall-jedd ta' ħamsa minn sitta fuq proprjetajiet partikolari allegatament kompriżi f'dawk l-ereditajiet ;

5. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju qiegħed jiġi kkontestat li l-atturi għandhom xi jekk fuq il-proprjeta' msemmija fiċ-ċitazzjoni .

6. Illi l-proprjeta' msemmija tappartjeni esklussivament lill-konvenuti billi ġiet validament akkwistata mill-awtur tagħhom u kienet għal snin sħaħ ippossjeduta minnu paċifikament u pubblikament u dan bl-akwiexxenza saħansita tal-awturi tal-atturi .

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt .

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Francis Attard .

Rat il-verbal tagħha tal-31 ta' Mejju 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza .

Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti .

Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti, fosthom l-atti kollha tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 253/1997 fl-ismijiet : "Vincent Costa et. vs. Frans Attard noe." allegati mal-kawża preżenti b'digriet tagħha tas-7 ta' April 1998 .

Ikkunsidrat :

Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu r-rivendika mingħand il-konvenuti ta' dak li għadu fil-pussess tagħhom minn biċċa art ossia mandra fi Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex . Fiċ-ċitazzjoni tagħhom jippremettu illi, bis-saħħa tat-testment *unica carta* tagħhom in-nanniet tagħhom Lucio u Maria konjuġi Xerri, ħallew lill-ġenituri rispettivi tagħhom u liz-zijiet Antonio Xerri u Loreta Buttigieg, b'titolu ta' legat u fi kwoti ugwali bejniethom, id-dar residenzjali tagħhom flimkien mal-mandra annessa tal-kejl ta' ċirka żewġt itmiem u tlett sigħan fi Triq il-Gnien, Għajnsielem, Għawdex[1] . Sussegwentement il-ġenituri tagħhom, biegħu lill-imsemmi Antonio Xerri l-ishma tagħhom mill-"*lok ta' djar li jinsab Għawdex, Għajnsielem, Garden Street, numru disgħa u għoxrin jew verjuri*." [2] Imbagħad fl-1989 l-eredi ta' Antonio Xerri bdew ibiegħu lil terzi, diversi *plots* imfasslin mhux biss mill-art okkupata b'din id-dar, imma wkoll mill-mandra li kien hemm wara id-dar[3] . L-atturi jikkontendu illi l-ġenituri

[1] Dok. A anness maċ-ċitazjzoni: testment tat-8.10.1946 in atti Nutar Francesco Refalo

[2] Dok. B anness maċ-ċitazjzoni:kuntratt in atti Nutar John Busuttil tas-7.5.1962 .

[3] ara pjanta Dok. LX 9 a fol. 175 tal-process ; u kuntratti Dok. B, Dok. C, Dok. D, Dok.E a fol. 182 - 189 .

tagħhom lil ħuhom kienu bigħhulu biss sehemhom mid-dar ta' Garden Street, u mhux ukoll mill-mandra annessa, u għalhekk il-konvenuti issa kienu qegħdin ibigħulhom ħwejjiġhom . Għalhekk saret din il-kawża .

Dwar l-azzjoni ta' rivendika, il-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi :

"*La proprieta' … e' un diritto assoluto . Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta' ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca . Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria … . L'azione rivendicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta' e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione ... . Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta', che e' il fondamento della sua azione. Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprieta' manchi all'avversario . Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', il reo convenuto resta assoluto nei noti principii :* ***actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis*** *… . La prova dev'esser piena : appunto perche' il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione . Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore o di uno dei suoi' autori . In difetto di usucapione la prova della proprieta' non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giustificazione del diritto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione . Ma colla comune dei dottori si osserva da* Aubry e Rau*, che una prova cosi' rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta* ***probatio diabolica*** *. Sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto . Da*

questo principio, che' pure sussidiato dalla presunzione della proprieta' annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:

1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta', consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto … .

2. Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi …. .

3. Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….

Del resto la prova della propreta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico .

Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[4]

Fl-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-Qrati tagħna jispjegaw illi :
"…. *L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika . Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – '**melior est conditio possidentis**' . Gie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi*

[4] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884 ; vol.III. # 131 - 134, p. 207 et seq.

*universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konkluživa, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935, Kollez. Vol. XXIX. II. 488). 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**' . Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII. I. 282 ; XXXIII. II. 266 ; XXXV. I. 518; XXXVII. I. 105;*"[5]

Hekk ukoll ingħad illi :
"*Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li **l-konvenut ikun qed jippossediha .***

Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruħu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, Iżda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu".[6]

Għalhekk il-provi li għandu jġib l-attur f'kawża bħal din jirrigwardaw kemm :

(i) it-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni; u

(ii) il-pussess tal-konvenut fuq l-istess proprjeta' .

---

[5] Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v. Giuzeppi Borg : 17.11.1958; Kollez. vol. XLII. pt. I. p. 575 .
[6] Giuseppi Abela vs John Zammit : P.A. 16.5.1963 .

Billi madankollu fil-każ in eżami l-konvenuti qed jibbażaw id-difiża tagħhom fuq it-titolu ta' proprjeta' li jikkontendu li għandhom huma fuq l-art in kwistjoni, a tenur tad-dottrina u ġurisprudenza hawn fuq ċitata, jinkombi lilhom li jippruvaw dan it-titolu .

Qabel pero' ma jiġi trattat il-mertu, hemm diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari li jeħtieġu li jiġu eżaminati :

(i) L-ewwel eċċezzjoni ġiet sorvolata bil-preżentazzjoni ta' diversi prokuri li jixhdu l-mandat ta' dawk mill-kontendenti li jirrisjedu fl-esteru taw lil uħud mill-atturi sabiex jirrapreżentawhom f'dawn il-proċeduri .

(ii) Fit-tieni eċċezzjoni u t-tnejn ta' warajha l-konvenuti jeċċepixxu n-nullita' taċ-ċitazzjoni għal diversi raġunijiet . Imma kif intqal mill-Qorti ta' l-Appell : *" …. F'materja ta' eċċezzjonijiet ta' nullita' l-prinċipju applikabbli huwa* ***ut magis res valeat quam pereat*** *. Il-Qorti għandha tilqa' eċċezzjoni ta' nullita' minħabba fin-nuqqas ta' l-attur li jħares xi formalita' (sakemm ma tkunx nullita' li tirriżulta espressament mil-liġi) biss fil-każijiet fejn jirriżulta li l-konvenut isofri preġudizzju irreparabbli minħabba fin-nuqqas ta' l-attur . Il-liġi ma tiddikjarax espressament in-nullita' ta' l-att li ma jħarisx l-artikolu 156(1)(a) u għalhekk huwa applikabbli l-artikolu 789(1) (c) tal-kap. 12 li jgħid li tista' tingħata eċċezzjoni ta' nullita'* ***'jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mill-liġi … kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet lill-parti li titlob in-nullita' preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat****."* [7] Hekk ukoll ingħad illi: " … *n-nullita' ta' l-atti ġudizzjali hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi imposta biss meta n-nuqqas - formali jew sostanzjali - fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali*."[8] B'din l-eċċezzjoni l-konvenuti jikkontendu illi l-azzjoni attriċi hija nulla għax l-atturi ma jurux kif il-proprjeta' li dwarha qegħdin jaġixxu għaddiet f'isimhom . Huwa evidenti pero'

---

[7] Albert Portelli vs Dr. Riccardo Farrugia : 4.12.1998 kollez. vol. LXXXII.. II. 1311 .

[8] Appell : Guido J. Vella A.CE vs Dr. Emanuel Cefai LL.D .: 4.11.1991 vol. LXXV. II. 474

illi huma qed jaġixxu bħala eredi tal-persuni li lilhom kien ġie mħolli l-legat hawn fuq imsemmi .

(iii) Fit-tielet eċċezzjoni jgħidu li l-ġudizzju mhux integru għax ma ġewx imħarrka wkoll it-terzi persuni li lilhom ġew ittrasferiti partijiet mill-mandra in kwistjoni . Imma mit-tieni talba ta' l-atturi jirriżulta illi dawn qed jitolbu r-rivendikazzjoni tal-"*porzjon illi fadal mhix mibjugħa lil terzi mill-mandra msemmija*", u għalhekk din l-azzjoni bl-ebda mod m'hi ser tolqot lil dawn it-terzi .

(iv) Fir-raba eċċezzjoni l-konvenuti jikkontendu illi t-talbiet ma jsegwux mill-premessi għax il-fatt li l-atturi bejniethom irrappreżentaw 5/6 mill-eredi ta' Lucio u Maria konjuġi Xerri ma jwassalx neċessarjament għall-jedd ta' l-istess kwota fuq proprjeta' partikolari tad-decujii . Imma l-vera kwota appartenenti lill-atturi, jekk ikun il-każ, tista' tiġi stabilita biss wara eżami tal-provi u dokumenti li ġew prodotti fil-kors tas-smiegħ tal-kawża, u jekk kienu żbaljati f'dan ir-rigward, ma jfissirx illi b'daqshekk iċ-ċitazzjoni hija nulla .

Għaldaqstant dawn l-eċċezzjonijiet preliminari kollha qed jiġu miċħuda .

Il-konvenuti jibbażaw it-titolu ta' proprjeta' tagħhom fuq il-mandra in kwistjoni fuq il-kuntratt tal-1962 li permezz tiegħu Antonio Xerri kien akkwista sehem ħutu mid-dar tal-ġenituri f'Garden Street, Għajnsielem . Huwa minnu illi ma kienx ġie speċifikat f'dan il-kuntratt illi l-bejgħ kien jinkludi wkoll il-mandra . Imma din kienet minn dejjem annessa mad-dar, tant illi kien hemm aċċess għaliha mill-istess dar, għalkemm kien hemm remissa ma' ġemb id-dar li kellha wkoll aċċess separat għall-mandra . Skond il-konvenuti dan l-aċċess kien jissakkar minn ġewwa, biex ħadd minn barra ma jkun jista' jidħol mingħajr ma jkunu jafu tad-dar . Gie prodott ukoll in-Nutar John Busuttil li kien irrediġa l-kuntratt tal-1962 li spejga kif il-prassi kienet illi jekk fond ikollu mandra annessa aċċessibbli minnu, ma

kienx ikun hemm għalfejn li din tissemma speċifikament fil-kuntratt[9] .

Il-konvenuti jikkontendu wkoll illi fi kwalunkwe każ, il-mandra in kwistjoni "*kienet għal snin sħaħ ipposseduta minnhom u dan bl-akwixxenza saħansistra tal-awturi ta' l-atturi*" . Dan ifisser illi qed jinvokaw ukoll il-preskrizzjoni trentennali favur tagħhom .

L-artikolu 2107 (1) tal-Kap. 16 jiddisponi li :

"**Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux ksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi**" .

Dwar dan l-artikolu, adottat mill-Kodiċi Napoleoniku[10], il-**Baudry-Lacantinerie** jispjega illi :

"*Le condizioni enumerate da questo articolo sono richieste per ogni prescrizione acquisitiva, tanto per la prescrizione da dieci a venti anni, quanto per quella di trenta . Tutte tendono a denunciare al vero proprietario l'usurpazione che e' stata commessa di lui, e a metterlo in grado di respingerla . Di queste condizioni quattro soltanto si riferiscono, in modo esatto a qualita' del possesso, e all'assenza dei vizi del possesso; queste contemplano il carattere continuo, pacifico, pubblico, e non equivoco del possesso . L'interruzione e' infatti la cessazione del possesso, e non ne e' soltanto un vizio; quanto all'intenzione di comportarsi come proprietario, nel nostro diritto attuale, e' un elemento essenziale del possesso.*"[11]

Dwar il-kundizzjoni tal-**kontinwita' u nuqqas ta' interruzjoni**, l-istess awtur ifisser illi :

---

[9] ara depożizzjoni tan-Nutar Dr. .J. Busuttil tat-13.5.1999 a fol. 81 - 84 tal-process .
[10] c.f. art. 2229 Kodici Civili Taljan ;.
[11] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile ; Della Prescrizione, para. 238 pag. 190

“ Il possesso e’ continuo, quando e’ senza intermittenze e senza lacune … perche’ il possesso sia continuo non e’ necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa; a questo modo non vi sarebbe prescrizione possibile . Basta che abbia compiuto regolarmente i diversi atti di godimento di cui la cosa e’ suscettibile, che si sia comportato come un proprietario accurato e diligente .

La prescrizione trasforma il fatto in diritto: il possesso che vi conduce deve dunque essere la manifestazione regolare del diritto che il possessore pretende avere sulla cosa e che la prescrizione consolidera’.”[12]

….. L’interruzione non deve esser confusa con le discontinuita’. Essa e’ salvo il caso di abbandono, di derelictio, opera di un terzo, o suppone almeno l’intervento di un terzo; la non continuita’ e’ imputabile al possessore. L’interruzione, e ora una turbativa giuridica del possesso, ora un’interuzione del possesso, una perdita momentanea; la non coninuita’ implica che il godimento non sia stato normalmente esercitato.”[13]

L-istess awtur jgħallem illi l-pussess irid ikun **paċifiku** bil-mod segwenti :

“*Un individuo si impadronisce di un fondo con mezzi violenti: poco importa che sia per mezzo di violenze fisiche o morali risultanti da minacce, poco importa anche che questi mezzi violenti siano stati impiegati contro il vero proprietario o contro un’altra persona, che siano il fatto del possessore stesso o di altre persone che agiscono in suo nome . Questi atti di violenza, dice la legge, non potranno fargli acquistare il possesso utile per la prescrizione*.”[14]

Dwar il-kundizzjoni l-oħra li l-pussess irid ikun **pubbliku** l-Baudry jgħid illi :

---

[12] ibid para. 239 pag. 191 .
[13] ibid para. 242 pag. 194 .
[14] ibid para 251 pag. 199 .

"*La clandestinita' dice il Dunod, e' un ostacolo alla prescrizione perche' il possessore nasconde il suo godimento, e gli interessati che non lo hanno conosciuto sono scusabili per non essersi opposti . Si e' possessore clandestino quando apprendendo una contestazione, si entra in possesso furtivamente e con atti oscuri, che si crede non debbano venire a conoscenza delle parti interessate, perche' e' difficile che li sappiamo . Collocandosi dal punto di vista inverso, si deve dire che il possesso e' pubblici quando e' stato esercitato a vista e saputa di quelli che l'hanno voluto vedere e sapere*…"[15]

Kundizzjoni mportanti ferm għal din il-preskizzjoni fil-liġi kontinentali hija l-pussess ***a titolo di proprietario*** jew ***animo domini*** *.* Dwar dan l-element l-awtur ċitat jgħid illi :
"*Per poter prescrivere occorre possedere animo domini, cioe' a titolo di proprietario, o in modo piu' generale a titolo di padrone del diritto che si pretende acquistare per prescrizione. Questa non e' soltanto una semplice qualita' del possesso ; e' secondo noi, nel sistema che ha ispirato i legislatori del Codice civile,* ***un elemeneto costitutivo*** *.*

L'animus domini esiste presso colui che posssiede in virtu' di un titolo traslativo di proprieta', come vendita, permuta, donazione . Esiste anche presso l'usurpatore, praedo; senza dubbio questo non ignora che la proprieta' della cosa appartiene ad altri; egli e' in mala fede, ma cioe' non gli impedisce di avere 'animus domini'; egli si dice proprietario e agisce come tale. Invece il fittaiuolo, il commodatario, il depositario,il tutore,il marito, e in modo generale tutti gli amministratori della cosa altrui non hanno l'animus domini; il loro stesso titolo implica il riconoscimento del diritto del proprietario."[16]

Minn dan joħroġ illi l'atti ***di pura facolta' e di semplice tolleranza*** qatt ma jistgħu iwasslu għall-pussess jew għall-preskrizzjoni, għax kif ikompli jfisser l-istess awtur :

---

[15] ibid para 257 pag. 204 .
[16] ibid. para. 264, 265 pag. 208 .

"*Il possesso e' un fatto che implica la pretesa ad un diritto di cui si presenta come l'esercizio .*

Per conseguenza, perche' gli atti possano generare il possesso o la prescrizione insieme, occorre che un'usurpazione sul diritto altrui, una violazione di questo diritto generante a vantaggio di colui contro il quale l'usurpazione e' commessa un'azione giudiziaria per farla cessare . La prescrizione e' la trasformazione di uno stato di fatto in uno stato di diritto: questa trasformazione non e' possibile, com'e chiaro,se non quando il fatto implica positivamente la pretesa a un certo diritto."[17]

Finalment il-pussess irid ikun ukoll **mhux ekwivoku .** Dan ifisser fi kliem il-Baudry illi :
"Dicendo che il possesso deve essere non equivoco, non e' probabile che la legge abbia inteso formolare una condizione particolare distinta da quella studiata fin qui . E' piuttosto una determinazione di queste diverse condizioni, un carattere che e' comune a tutte . Si e' voluto dire che le diverse qualita' del possesso (animus domini, continuita', pubblicita' …) debbono risultare in modo chiaro, certo, non equivoco, dai fatti allegati dal possessore . Cosi' il possesso di un condominio sara' quasi sempre, equivoco dal punto di vista dell'animus domini . Se alcuni fatti molto significativi non vengono a dimostrare che vi e' stata la volonta' di possedere per proprio conto esclusivo, dovra' essere considerato come se abbia posseduto per conto di tutti gli interessati e non potra' per conseguenza opporre alcuna prescrizione agli altri condomini."[18]

Dan it-tagħlim ġie ukoll adottat mill-Qrati tagħna fejn ingħad illi :

"…. Għall-effikaċja tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippreżumi l-pussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentenju . Hu magħruf illi l-element tal-pussess ċivili huma tnejn, dak materjali, il-poter fuq il-

[17] ibid. para. 275 pag. 213 .
[18] ibid para. 287 pag. 222 .

ħaġa, u ieħor intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha ‘animus et corpus, corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini’ . Għalhekk ma hux pussess ċivili dak li jonqos fih wieħed jew ieħor minn dawn iż-żewġ elementi, b’mod illi mhux biżżejjed id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta’ ħaddieħor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja . Barra minn dan hemm bżonn illi l-pussessur ikun leġittimu u kwindi li jipproduċi l-effetti ġuridiċi tiegħu speċjalment għall-akkwist tal-proprjeta’ bid-dekorriment taż-żmien . U biex dan il-pussess jista’ jissejjaħ leġittimu, hemm bżonn illi jirnexxu ċerta kwalitajiet jew karattri, jiġifieri illi jkun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku[19] *.*

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami insibu :

1. rigward il-**pussess animo domini :**

Minn dakinhar tal-kuntratt tal-1962 Antonio Xerri dejjem qies il-mandra bħala tiegħu . Għalkemm ħutu kienu xi kultant jidħlu jiġbru xi weraq jew ħaxix minn hemm, dan kienu jagħmluh biss bil-kunsens tiegħu, u hu qatt ma tilef l-okkażżjoni illi jfakkarhom illi minn hemm huma ma kellhom xejn[20] .

2. **L-inekwivoċita'** tal-pussess :

Irriżulta wkoll illi minn dakinhar tal-kuntratt tal-1962, Antonio Xerri biss kellu l-pussess tal-mandra *de quo*, u wara mewtu din għaddiet f'idejn martu, uliedu, u fin-nuqqas ta' dawn, peress illi kienu jkunu msefrin, kienu jieħu ħsieb il-konvenut Francis Attard . Tant l-atturi jew aħjar il-ġenituri tagħhom kienu jirrikonoxxu dan il-pussess ta' Antonio Xerri, illi meta oħtu Loreta Buttigieg istitwiet żewġ kawżi ta' spoll kontra tiegħu, minħabba xi sadd ta' toqba għall-ilma li kien hemm fil-bitħa tagħha, ħutu

[19] Carmelo Caruana et v. Orsla Vella ; kollez. vol. XXXVII. I. 705 .

[20] ara depożizzjoni ta' Marianna Ciangura tat-28.10.1997 a fol. 59 tal-process .

rrikonoxxew illi l-mandra kienet tagħmel mal-post tiegħu . Hekk per eżempju din Loreta Buttigieg stess stqarret fid-depożizzjoni tagħha f'kawża minnhom illi :

"*Gol-bitħa ta' din id-dar minn dejjem kien hemm toqba li minnha kien jgħaddi l-ilma* ***għal ġol-mandra tad-dar kontigwa*** *liema dar kienet ta' missieri u li xi sentejn ilu xtara l-konvenut*". [21]

Hekk ukoll Margerita Costa, omm l-atturi preżenti aħwa Costa, kienet qalet :

"*Jiena niġi oħt il-kontendenti u sakemm il-fond tal-attriċi u dak tal-konvenut kienu t-tnejn ta' missieri, jiena naf li kien hemm xaqq ġol-ħajt tal-bitħa tal-fond illum tal-attriċi, li minnu l-ilma kien jgħaddi għal ġo****l-mandra tad-dar illum tal-konvenut***." [22]

L-istess Gużepp Xerri *: "Dak Iż-żmien li nqala' l-ħajt jiena kien għad għandi biċċa mill-mandra li tmiss miegħu*." [23]

Manwel Xerri, bin dan Gużepp, stqarr illi, mibgħut minn zitu Loreta Buttigieg biex jgħid lil Antonio Xerri jiftaħ it-toqba li kien sadd, dan wieġbu illi : "*jekk jibni ma jistax ikun li l-ilma jaqa' fuqu*." [24]

Jirriżulta minn din il-kawża wkoll illi Antonio Xerri innifsu, dakinhar kien ġia jqis il-mandra bħala parti mill-fond tiegħu . Infatti jghid :

"*Il-mandra in kwistjoni ġiet għandi billi in parti writtha mingħand missieri u in parti xtrajtha mingħand ħuti …*" [25]

3. **Il-kontinwita' tal-pussess** :

Ma rriżultax illi Antonio Xerri jew uliedu qatt ġew disturbati fil-pussess tal-mandra *de quo* minn meta din għaddiet f'idejhom bil-kuntratt imsemmi tal-1962 .

---

[21] ara depożizzjoni ta' Loreta Butttigieg fil-kawza quddiem din il-Qorti wkoll fl-ismijiet Loreta Buttigieg et. vs Antonio Xerri (43/1963) : a fol. 187 tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 253/1997 .

[22] ibid. a fol. 189 .

[23] ibid. a fol. 202 .

[24] ibid. a fol.194 .

[25] ibid.a fol. 195 .

4. Il-pubbliċita' tal-pussess :

Gia ngħad kif Antonio Xerri minn meta akkwista l-post kien iqis il-mandra bħala tiegħu wkoll, u kif kien ifakkar lil ħutu b'din il-pretensjoni tiegħu . In segwitu għall-mewt tiegħu, uliedu ddenunzjaw ukoll l-istess mandra għall-fini tat-taxxa tas-suċċessjoni[26] u meta ġew biex jibdew ibiegħu partijiet diviżi minn din il-mandra fl-1989, ħadd mill-atturi ma għamel xejn, sakemm infetħet il-kawża preżenti tmien snin wara biss, meta kienet kważi laħqet nbiegħet kollha għajr għal żewġ *plots*.[27] Anzi għall-ewwel offrewhom lil ta' ġew stess, fosthom lill-attur Wenzu Costa, u ħadd qatt ma qanqal ebda pretensjoni fuq il-mandra sakemm wara dawk is-snin kollha saret il-kawża[28] .

5. Iż-żmien mitlub mil-liġi :

Irriżulta indubbjament illi ta' l-inqas fuq il-partijiet mill-mandra illi għadhom ma nbiegħux, u għalhekk mertu tal-kawża preżenti, illi l-konvenuti jew missierhom Antonio Xerri, kellhom l-pussess tagħhom sa minn dakinhar tal-kuntratt tal-1962 . Il-kawża odjerna ġiet intavolta fl-1997 u għalhekk wara li kienu laħqu skadew it-tletin (30) sena meħtieġa għall-preskrizzjoni .

Għaldaqstant jirriżulta ampjament illi l-konvenuti ssodisfaw ir-rekwiżiti tal-liġi biex jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-mandra in kwistjoni, u li għalhekk il-pretensjonijiet ta' l-atturi fuq l-istess mandra ma jistgħux ikunu ġustifikati .

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fuq il-mertu, tiċħad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż għandom jiġu ssoportati kollha mill-atturi .

---

[26] Dok. E a fol. 176 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 253/1997 .

[27] ara plots delinejati bil-kulur blu fuq il-pjanta esebita a fol.175 tal-process .

[28] ara affidavit ta' l-attur Loreto Xerri a fol. 132 tal-process .

< Sentenza Finali >

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