MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
ANTHONY ELLUL

Seduta ta' l-14 ta' Dicembru, 2012

Citazzjoni Numru. 526/2008

Walter u Mary sive May konjugi Vigar

Vs

Lisa Lupi

Rikors guramentat[1].

L-atturi ppremettew:-

1. Illi, l-atturi huma l-proprjetarji tal-fondi 98 u 99, Triq Santa Maria, Sliema.

---

[1] Prezentat

2. Illi, l-konvenuta hija proprjetarja tal-fond 97, Triq Santa Maria , Sliema.
3. Illi l-atturi huma ukoll proprjetarji u ilhom ghal aktar minn hamsa u tletin (35) sena jippossjedu u jaccedu ad eskluzjoni ta’ terzi, ininterrottament, pacifikament, apertament, kontinwament u inekwivokabilment in-nicca bl-istatwa tal-Madonna tar-Ruzarju bil-kolonna sottostanti u lapide li tinsab fil-Kantuniera bejn Triq Santa Maria, u Triq il-Karmnu, Sliema kif ahjar tidher fuq ir-ritratt hawn esibit u markat “Dok WV1”.
4. Illi, di piu, il-fondi tal-atturi 98 u 99, St. Mary Street, Sliema igawdi servitu ta’ komunikazzjoni ta’ fili tal-elettriku fuq il fond 97, St. Mary Street, Sliema, proprjeta tal-konvenuta, li jestendi mill-istess fondi 98 u 99 Triq Santa Maria, Sliema sal-imsemmija nicca kif ahjar jidher fir-ritratti hawn esibiti u markati Dok WV1, WV2 u WV3 .
5. Illi, l-konvenuta xtrat il-fond 97, St. Mary Street, Sliema ricentement u bdiet toggezzjona dawn l-ahhar xhur illi l-atturi jaccedu ghan-nicca u statwa proprjeta taghhom kif fuq imsemmi kif ukoll li jigi ezercitat id-dritt ta’ servitu’ ta’ komunikazzjoni ta’ dawl kif imsemmi u minkejja li giet interpellata biex tiddezisti minn tali oppozizzjoni taghha permess ta’ ittra interpellatorja tal-25 ta’ Settembru 2007 u ittra ufficjali tad-19 ta’ Novembru 2007, il-konvenuta baqghat inadempjenti, u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant, wara li jsiru d-dikjarazzjonijiet necessarji u jinghataw il-provvedimenti opportuni, tghid il-konvenuta ghaliex m’ghandhiex Din il-Qorti tilqa it-talba tal-atturi li qeghdin hawn jitolbu li din il-Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara Illi l-atturi huma proprjetarji tan-nicca bl-istatwa tal-Madonna tar-Ruzarju bil-kolonna sottostanti u lapide li tinsab fil-Kantuniera bejn Triq Santa Maria, u Triq il-Karmnu, Sliema kif ahjar tidher fuq ir-ritratt hawn esibit u markat dok WV1 bid-dritt ta’ access b’mod illimitat ghall-istess nicca u statwa; u
2. Tiddikjara illi il-fondi 98 u 99, Triq Santa Maria , Sliema, proprjeta’ tal-atturi igawdi dritt ta’ servitu’ ta’ komunikazzjoni ta’ fili tal-elettriku kif muri bl-ahmar fuq id-dokumenti ‘WV1, WV2 u WV3’ fuq il-proprjeta’ 97, Triq Santa Maria, Sliema, proprjeta’ tal-konvenuta.

Twegiba guramentata[2].

1. Illi qabel xejn, sta ghall-atturi jipprovaw it-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi, u fin-nuqqas l-eccipjenti ghandha tigi liberata mill-osservanza tal-gudizzju.
2. Illi l-atturi ma humiex proprjetarji u ma ghandhomx il-pussess tan-nicca bl-istatwa tal-Madonna tar-Ruzarju bil-kolonna sottostanti u lapide li tinsab fil-kantuniera bejn triq Santa Marija u triq il-Karmu, Sliema liema proprjeta tappartjeni interament lill-eccipjenti trattandosi ta' accessorju tal-immobbli proprjeta taghha.
3. Illi l-fondi 98 u 99 ma jgawdu minn edba servitu bhal dik premessa mill-atturi fir-rikors taghhom.
4. Illi fi kwalunkwe kaz, bla pregudizzju ghas-suespost il-mghodija tal-fili tal-elettriku ma hijiex mehtiega ghat-tgawdija tal-proprjeta in kwistjoni u b'hekk ma taghti lok ghal ebda servitu.
5. Illi jekk l-atturi hadu ghal xi zmien hsieb tan-nicca in kwistjoni din ghamluha semplicement bil-permess ta' sid il-proprjeta in kwisjoni u mhux ghax kellhom xi dritt.

Illi t-talbiet attrici huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess atturi li huma min issa ingunti in subizzjoni.

Konsiderazzjonijiet.

Permezz ta' din il-kawza l-atturi qeghdin jitolbu dikjarazzjoni li huma proprjetarji tan-nicca tal-istatwa tal-Madonna tar-Ruzarju bil-kolonna tahtha u lapida li tinsab fil-kantuniera bejn Triq Santa Maria u Triq il-Karmnu, Sliema. Din in-nicca qeghda mal-faccata tal-fond tal-konvenuta. Fir-rikors guramentat l-atturi filwaqt li ppremettew li huma proprjetarji tal-fond 98 u 99, Triq Santa Maria, Sliema qalu wkoll li:

[2] Prezentata fis-16 ta' Dicembru 2010 (fol. 29).

"....huma ukoll proprjetarji u ilhom ghal aktar minn hamsa u tletin (35) sena jippossjedu u jaccedu ad eskluzjoni ta' terzi, ininterrottament, pacifikament, apertament, kontinwament u inekwivokabilment in-nicca.....".

Hu altru milli evidenti li l-atturi jippretendu li huma proprjetarji tan-nicca bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin (30) sena.

Mill-atti jirrizulta li:-

i. B'kuntratt **tat-2 ta' Ottubru 1980** pubblikat min-nutar Dr George Bonello du Puis[3], Vigar akkwistaw minghand Rosaria Mifsud l-utile dominju temporanju tal-fond 98 u 99, Triq Santa Marija, Sliema. Fl-att ma tissemmix in-nicca meritu tal-kawza.
ii. B'kuntratt **tas-17 ta' Novembru 2006** pubblikat min-nutar Dr John Gambin[4], Lupi akkwistat l-utile dominju temporanju tad-dar numru 97, Triq Santa Marija, Sliema.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw l-atturi[5] jinghad:-

"4. Illi, m'ghandux ikun hemm diffikulta, illi l-esponenti qeghdin isostnu it-talbiet taghhom a bazi tal-preskrizzjoni akkwizittiva. Illi huma kif ukoll senjatament il-persuna li min ghandhom akkwistaw il-post tmienja u disghin (98), Triq Santa Marija, Sliema kienu akkwistaw b'titolu ta' preskrizzjoni kemm in-nicca innifisha kif ukoll id-dritt ta' access ghal istess nicca u d-dritt ta' servitu fuq il-komunikazzjoni ta' l-elettriku mitluba fit-talba tal-attrici.

5. M'hemmx l-anqas diverbju fis-sottomissjoni li, salv prova kontrarja, tapplika il-presunzjoni iuris tantum li tinsab fl-Artikolu 323 tal-Kap 16 tal-Ligijiet illi........ u ghalhekk safejn il-konvenuta tghid illi hija akkwistat bl-imsemmija kuntratti, hija koretta meta tghid illi hija tgwadi l-presunzjoni iuris tantum tal-Ligi, jekk ma jigix pruvat

[3] Fol. 8.
[4] Fol. 32.
[5] Fis-16 ta' Novembru 2012.

xort'ohra illi il-proprjeta illi hija akkwistat kienet inkludenti in-nicca meritu tal-kawza.".
Ghalhekk l-atturi jirrikonoxxu li l-konvenuta ghandha favur taghha presunzjoni ta' proprjeta.

M'hemmx dubju li d-djar tal-kontendenti kienu tal-knisja[6]. Il-qorti taqbel mat-tezi tal-konvenuti li jekk kellha tapplika preskrizzjoni akkwizittiva din hi ta' erbghin (40) sena[7].

Id-dritt ghall-proprjeta ma jintilifx minhabba l-inerzja tas-sid. Jintilef pero' fil-konfront ta' min ghandu titolu permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva; *"L'inerzia e' pero' il presupposto necessario per l'usucapione, e infatti l'esercizio effettivo del diritto di proprieta' da parte di altri e' causa interruttiva di un'eventuale usucapione in corso."*[8].

Hu altru milli evidenti li l-atturi m'humiex jiddependu fuq il-pussess taghhom biss, imma wkoll fuq il-pussess ta' Rosaria Mifsud. Fil-fatt l-attur stess xehed li beda jiehu hsieb in-nicca mill-1998. Il-kwistjoni bejn il-kontendenti bdiet fl-2007. Ghalhekk certament li l-atturi ma jistghux jiddependu fuq il-pussess li seta kellhom biex jaghtu prova li saru proprjetarji tan-nicca permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva.

Irrizulta li n-nicca kienet tiehu hsiebha Rosaria Mifsud. Fin-nota ta' sottomissjonijiet[9], l-atturi jsostnu li:-

i. Rosaria Mifsud kienet akkwistat il-proprjeta bil-preskrizzjoni ta' tletin u erbghin sena ghaliex kellha l-pussess sa mill-inqas mill-1946.

---

[6] F'dikjarazzjoni mahruga mill-Ufficcju Kongunt fit-2 ta' Mejju 2012 jinghad: *"Il-fondi 97, 98 u 99, Triq Santa Marija Sliema huma proprjetajiet li kienu mizmuma b'cens temporanju. Dawn il-fondi kienu jiffurmaw pati mill-proprjetajiet li kienu gew trasferiti lill-Gvern Malti bil-Ftehim tal-1991 ta' bejn is-Santa Sede u l-Gvern Malti."*. Fis-seduta tat-2 ta' Lulju 2012 Vincent Gilson, Direttur tal-Ufficcju Kongunt qal *"....jien nikkonferma dak li inkiteb minn fl-ittra."*.
[7] Artikolu 2144 tal-Kodici Civili.
[8] Alberto Trabucchi, *Istituzioni di Diritto Civile* (Cedam, 1981) pagna 460.
[9] Ara l-ahhar faccata.

Fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi jinghad li Rosaria Mifsud kellha pussess mill-anqas mis-sena 1946[10]. Jekk hu hekk, peress li mietet fit-30 ta' Mejju 1982[11] ma ghaddewx 40 sena. Ghalhekk qatt ma setghet saret proprjetarja tan-nicca meritu tal-kawza. Inoltre, il-qorti m'hijiex konvinta li hemm provi li juru li Mifsud kienet ilha tiehu hsieb in-nicca sa minn qabel l-1946, kif allegaw ukoll l-atturi.

F'kull kaz jekk Rosaria Mifsud saret proprjetarja bil-preskrizzjoni, l-atturi ma ghandhomx interess guridiku biex jaghmlu l-kawza ghaliex in-nicca tkun dahlet tifforma parti mill-patrimonju ta' Rosaria Mifsud. Ma hemmx prova li l-atturi huma successuri ta' Rosaria Mifsud. Inoltre, qatt ma setghu saru sidien tan-nicca bis-sahha tal-att tat-2 ta' Ottubru 1980 in kwantu fih ma saret l-ebda riferenza ghan-nicca. Dan minkejja li l-konvenut xehed: *"Jien assumejt li mad-dar qed nixtri in-nicca."*[12]. L-oggett ta' dak il-kuntratt kienet id-dar u xejn iktar. Tant Vigar huma konsapevoli minn dan il-fatt li bbazaw il-kawza fuq titolu derivanti minn preskrizzjoni akkwizittiva u mhux kuntratt ta' xiri.

ii. *"In subsidium pero', jekk il-perjodu ta' Lucy Mifsud ma kienx bizzejjed, bl-applikazzjoni tal-perjodu tal-Artikolu 2142, gjaladarba l-esponent ta' l-anqas mis-sena 1980 sas-sena 2007 ipposjeda fil-perjodu preskrittiv, jekk wiehed jghaqqad mieghu il-pussess ta' Rosaria Mifsud, jirrizulta ex abbundantia illi l-elementi kollha gew sodisfatti ...."*[13].

L-atturi qeghdin jibbazaw fuq pussess *animo domini* ghaz-zmien kontemplat mil-ligi. Jekk ghall-grazzja tal-argument Rosaria Mifsud kellha l-pussess *animo domini*, Vigar ma jistghux jaghqdu dak il-pussess mal-pussess taghhom ghaliex ma tawx prova li huma successuri taghha. Il-fatt li akkwistaw l-utile dominju tal-fond 98 u 99 minghand

[10] Ara paragrafu 9 u wkoll l-ahhar faccata tan-nota ta' sottomissjonijiet.
[11] Ara certifika tal-mewt anness mal-affidavit tal-konvenuta.
[12] Fol. 83.
[13] L-ahhar paragrafu tan-nota ta' sottomissjonijiet li pprezentaw fis-16 ta' Novembru 2012.

Rosaria Mifsud ma jaghmilhomx successuri fil-pussess tan-nicca li seta' kellha Rosaria Mifsud. L-Artikolu 530 tal-Kodici Civili jipprovdi:

"(1) Il-pussess jissokta b'jedd fil-persuna tas-successur b'titolu universali.

(2) Is-successur b'titolu partikolari, gratuwitu jew oneruz, jista' jghaqqad mal-pussess tieghu l-pussess tal-predecessur tieghu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess.".

Gialadarba Vigar ma tawx prova li huma successuri universali jew b'titolu partikolari ta' Rosaria Mifsud, ma jistghu qatt jghaqqdu l-pussess li seta' kellha ma' taghhom.

Ghaldaqstant, l-atturi ma tawx prova li huma proprjetarji tan-nicca meritu tal-kawza.

Ghal dik li hi servitu, fil-fehma tal-qorti din hi talba konsegwenzjali ghall-ewwel talba. Ladarba l-atturi ma tawx prova li n-nicca hi proprjeta taghhom m'hemmx fond dominanti li hu proprjeta taghhom. Il-wires ghaddejjin mal-faccata tad-dar tal-konvenuta qeghdin ghal beneficcju tan-nicca u mhux ghal beneficcju tal-fondi 98 u 99. Ladarba l-atturi ma tawx prova li l-fond dominanti hu proprjeta taghhom, it-tieni talba tfalli wkoll.

Ghal dawn il-motivi l-qorti qeghda taqta' u tiddeciedi l-kawza billi tichad it-talbiet tal-atturi bl-ispejjez kontra taghhom.

< Sentenza Finali >

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