21 ta' Frar, 1996

Imħallfin:-

S.T.O. Joseph Said Pullicino B.A.(Hons.), LL.D. - President
Onor. Carmel A. Agius B.A., LL.D.
Onor. Noel Arrigo LL.D.

Josianne Sceberras

versus

Giovanni Vella *et*

Proprjeta` - Akkwist bi Preskrizzjoni - Eċċezzjoni ta' Preskrizzjoni

L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tista' tingħata f'kull stadju tal-proċeduri pero` jinħtieġ li tingħata b'mod speċifiku biex il-Qorti tikkunsidraha tant li l-liġi tesiġi li min jagħti din l-eċċezzjoni jrid jispeċifika liema artikolu kien applikabbli.

Hemm distinzjoni elementari bejn il-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni u l-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-proprjeta'. Filwaqt li fl-ewwel każ min jagħti l-eċċezzjoni jeħtieġlu biss li jipprova l-perkors taż-żmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli u jkun imbagħad ***jispetta lill-attur kreditur*** *li jiddefendi lilu nnifsu billi jagħżel it-triq u l-mezz li tagħtih il-liġi biex jinnewtralizza tali eċċezzjoni, fit-tieni każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva jispetta lill-konvenut debitur mhux biss li jipprova l-perkors taż-żmien stabbilit bil-liġi imma ukoll l-elementi kollha li l-liġi tesiġi li jiġu ppruvati biex l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tingħata b'suċċess.*

Min jeċċepixxi l-preskrizzjoni akkwiżittiva għandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussesss animo domini *imma anke illi huwa pposjeda mingħajr interruzzjoni għal żmien kollu ta' 30 sena preskritti mil-liġi. Din il-prova jrid jagħmilha l-konvenut li jallegaha, la l-attur u wisq anqas il-Qorti ma jeħtiġilhom jagħmlu xejn. L-istadju tal-provi hu invertiti, u hu ovvju illi jekk il-konvenut jonqos li jagħmel tali prova b'mod konvinċenti, l-Qorti ma tistax taċċetta l-eċċezzjoni ta' l-akkwist tal-proprjeta' permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.*

Il-Qorti:-

B'ċitazzjoni quddiem l-allura Qorti tal-Kummerċ l-atturi llum konjuġi Camilleri hekk ippremettew:

"Illi b'att pubbliku ddatat 4 ta' Awissu, 1988, fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, l-attriċi xtrat u akkwistat mingħand il-konvenut porzjon diviża ta' art fabbrikabbli fi triq ġdida proġettata bla isem ġewwa San Ġwann;

Li fl-istess att pubbliku ġie ddikjarat li l-konvenut akkwista din l-art b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mingħand missieru George Vella b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello tas-27 ta' April, 1988 (Dok. B);

Li f'dana l-att tas-27 ta' April, 1988 hekk iddikjarat (sic) kienet ilha posseduta minn George Vella bħala padrun uniku u assolut tagħha għal aktar minn tnejn u erbgħin sena u għalhekk tinsab preskritta favur tiegħu. Ġie ddikjarat ukoll li n-Nutar li ppubblika dana l-att ma ġiex imqabbad jagħmel ebda xorta ta' riċerki għat-trasferiment eventwali b'dana l-att;

Li sussegwentement għal dawn iż-żewġ kuntratti rriżulta, illi

kemm il-konvenut Giovanni Vella kif ukoll missieru George ma kellhomx titolu validu skond il-liġi fuq l-art in kwistjoni, stante li sad-29 ta' Marzu, 1988 dik l-art kienet proprjeta' tal-Provinċja Agostinjana Maltija u kienet ingħatat bi qbiela lill-antenati ta' ċertu Emmanuele Grech li dakinhar kien qed jippossjedi l-art bl-istess titolu ta' qbiela;

Li fid-29 ta' Marzu, 1988 din il-proprjeta' ġiet mibjugħa u trasferita mill-istess Provinċja Agostinjana lil terzi persuni li xtraw fi kwoti ugwali bejniethom din l-art imsejħa "Ta' Neider" *sive* "Tal-Għassiewa" ġewwa San Ġwann;

Li sussegwentement irriżulta ukoll illi mhux biss il-konvenut ma kellux titolu validu fuq dina l-art iżda din l-art li ġiet iddikjarata bħala fabbrikabbli fil-kuntratt li l-attriċi akkwistat bih, ma kellhiex il-permessi neċessarji sabiex jinbena fuqha minkejja li saru applikazzjonijiet għall-bini lill-awtoritajiet kompetenti;

Li fuq dan il-kuntratt il-konvenuta ħalliet is-somma ta' elfejn lira Maltija (Lm2,000) bħala prezz ta' l-art, flimkien ma' tmien mitt lira Maltija (Lm800) bħala korrispettiv fuq il-konvenju, ħamsin lira Maltija (Lm50) spejjeż ta' Perit, tlieta u ħamsin lira Maltija (Lm53) spejjeż u drittijiet tan-Nutar, ħamsa u tletin lira Maltija (Lm35) senserija u ħamsa u tletin lira Maltija (Lm35) bħala parti mill-boll fuq dan it-trasferiment";

Dan kollu premess l-atturi talbu lil dik il-Qorti:

"prevja dikjarazzjoni li l-art oġġett tal-fuq imsemmi kuntratt ma kinitx proprjeta' tal-konvenut u li ma kellhiex dik l-art permessi għall-bini kif imwiegħed mill-istess konvenut;

Tiddikjara xolt u rexiss il-kuntratt ta' l-4 ta' Awissu, 1988 minħabba r-raġunijiet u fiċ-ċirkostanzi premessi;

Tiffissa jum, ħin u lok sabiex tiġi ppubblikata r-rexissjoni skond it-talba tal-paragrafu preċedenti u tinnomina Nutar Pubbliku biex jirċievi l-att opportun u kuratur biex jirrappreżenta l-kontumaċi fuq l-istess att;

Tikkundanna lill-konvenut jirrifondi lill-attriċi s-somma ta' elfejn u disa' mija u ħamsa u ħamsin lira Maltija (Lm2955) prezz ta' l-imsemmi bejgħ u spejjeż relattivi flimkien ma' l-imgħax skond il-liġi mill-4 ta' Awissu, 1988 sad-data ta' l-effettiv pagament;

Bl-ispejjeż inklużi dawk ta' l-ittra uffiċjali tat-30 ta'Ġunju, 1989, kontra l-konvenut";

Hu importanti li jiġu rreġistrati l-eċċezzjonijiet mogħtija. Il-konvenut <u>**Giovanni Vella**</u> eċċepixxa:

"Illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-konvenut biegħ lill-attur art li hija proprjeta` tiegħu";

Il-kjamat fil-kawża <u>George Vella</u> eċċepixxa illi d-domandi attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi hu kien biegħ il-proprjeta` lill-ibnu Giovanni, <u>**liema proprjeta` tiġi ppruvata li kienet tiegħu**</u>;

Il-Qorti tal-Kummerċ b'sentenza tad-9 ta' April, 1992, iddeċidiet il-kawża billi:

".... filwaqt li tirrespinġi l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tal-

kjamat in kawża, tilqa' t-talbiet kollha ta' l-attriċi kontra l-konvenut u għall-fini tat-tielet (3) talba tiffissa l-jum tal-11 ta' Mejju, 1992 fil-11 a.m. fl-uffiċċju tan-Nutar Anthony Attard (Senior) li qiegħed jiġi nnominat biex jippubblika l-att opportun jew f'jum u ħin ieħor f'każ li l-imsemmi Nutar ma jkunx f'posizzjoni li jippubblika l-kuntratt, taħtar lill-Avukat Dottor Peter Caruana Galizia LL.D., biex jirrappreżenta l-kontumaċi fuq l-istess att u b'dan ukoll li l-ispejjeż kollha notarili u tal-boll u tal-kuratur ikunu provviżorjament a kariku ta' l-attriċi bi dritt ta' rimbors mingħand il-konvenut li għandu jħallasha ukoll l-ammont kollu skond ir-raba' talba tagħha, l-ispejjeż ġudizzjarji u interessi legali kif mitlub sal-ħlas effettiv. Tibqa' riservata kull azzjoni spettanti lill-konvenut kontra l-kjamat in kawża. Il-kap ta' l-ispejjeż relattivi għall-kjamat in kawża jibqgħu bla taxxa";

L-Ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li kkunsidrat is-segwenti:

"Illi b'att ta' l-4 ta' Awissu, 1988 ippubblikat min-Nutar Dottor Patrick Critien, l-attriċi xtrat u akkwistat mingħand il-konvenut George Vella porzjoni diviża ta' art fabbrikabbli fi triq ġdida proġettata bla isem f'San Ġwann (ara Dok. A);

Illi fuq dan il-kuntratt l-attriċi ħallset is-somma ta' Lm2,000 (elfejn lira) bħala prezz ta' l-art, oltre Lm800 (tmien mitt lira) korrispettiv fuq il-konvenju, Lm50 (ħamsin lira) spejjeż ta' l-arkitett, Lm35 (ħamsa u tletin lira) spejjeż notarili, Lm35 ta' senserija u Lm35 boll;

Illi mill-provi prodotti - hawn jiġi rrilevat illi la l-konvenut u lanqas il-kjamat fil-kawża ma ressqu provi għalkemm kellhom tali

opportunita` li kieku riedu - irriżulta ukoll illi:

Li fl-att fuq imsemmi tniżżel li l-art kienet ġiet akkwistata mill-konvenut (i.e. il-venditur) b'titolu ta' *enfitewsi perpetwa* mingħand missieru l-kjamat fil-kawża George Vella u dan bħala li akkwistaha b'użukapjoni;

Illi effettivament irriżulta illi sad-29 ta' Marzu, 1988 l-art ***de quo*** kienet proprjeta` tal-Provinċja Agostinjana Maltija u li inoltre kienet ingħatat bi qbiela lill-antenati ta' Emanuele Grech;

Illi wara d-data tad-29 ta' Marzu, 1988 din il-proprjeta` ġiet mibjugħa u trasferita mill-istess Provinċja Agostinjana lil terzi persuni li xtraw fi kwoti ugwali;

Illi l-konvenut kien għamel kuntratt flimkien ma' missieru, il-kjamat in kawża, b'kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello ddatat 27 ta' April, 1988 fejn ingħad ***inter alia*** li l-imsemmi Nutar ma ġie mqabbad jagħmel l-ebda riċerki fuq dina l-art - liema dikjarazzjoni reġgħet ġiet ikkonfermata mill-imsemmi Nutar;

Illi n-Nutar Patrick Critien li ppubblika l-kuntratt bejn l-attriċi u l-konvenut xehed (ara fol. 40 *et sequitur*) li huwa ma għamilx riċerki imma qagħad u strieħ biss fuq verifika verbali magħmula min-Nutar Bonello u xejn iżjed;

Illi l-provi juru li fil-mument tal-bejgħ l-art ***de quo*** kienet ġiet akkwistata mill-Avukat Dr. Edward Woords u minn Emmanuele Grech, ġa' gabillott tagħha;

Illi fl-aħħarnett irriżulta ukoll li ebda permess tal-bini ma kien inħareġ fuq dina l-art;

La l-konvenut u lanqas il-kjamat in kawża ma kkontradixxew b'xi mod dawn il-provi prodotti mill-attriċi. Il-Qorti għalhekk hija tal-fehma li t-talbiet attriċi jimmerithom li jiġu milqugħin. Peress li l-kuntratt ta' l-attriċi sar direttament bejnha u bejn il-konvenut u l-flus ħadhom ukoll hu - minbarra l-ispejjeż kontrattwali - it-talbiet għandhom jintlaqgħu fil-konfront tal-konvenut";

Il-konvenut u l-kjamati fil-kawża - missier u iben - ħassew ruħhom aggravati b'din is-sentenza u hekk issottomettew:

"Illi l-esponenti jissottomettu illi meta jkun hemm eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwisittiva da parti tal-kjamat in kawża George Vella, l-Ewwel Qorti kellha d-dover tinvestiga *ex officio* jekk dan huwiex minnu jew le, ħaġa illi evidentement l-Ewwel Qorti m'għamlitx;

Illi l-esponenti ppruvaw permezz ta' rikors quddiem l-Ewwel Qorti jattiraw l-attenzjoni tal-Qorti li dan ma sarx iżda t-talba tagħhom ma ġietx milqugħa;

Illi kieku saret din l-investigazzjoni kien jirriżulta illi George Vella ħadem din l-art għal tnejn u erbgħin sena sħaħ bla ma ħadd qatt jew ivvanta d-dritt li kellu l-qbiela jsejjħu lilu jew lill-antenati tiegħu jew lill-Provinċja Agostinjana li issa qed jgħidu li skoprew li l-art kienet tagħhom iżda li qatt ma kitbu jew b'xi mod ħadu passi kontra l-istess George Vella, li allura skond huma kien qed jokkupa l-art bla titolu u bla dritt;

Illi għal tnejn u erbgħin sena ħadd qatt ma fixkel il-kjamat in kawża George Vella fit-tgawdija ta' l-art u li kien biss wara li sar il-kuntratt bejn il-provinċja Agostinjana u l-Avukat Edward Woods li xi ħadd kellem lil George Vella";

L-appell hu għal kollox insostenibbli u mibni fuq il-presuppost għal kollox inaċċettabbli u anti ġuridiku li l-Qorti kellha xi dover *ex officio* jew xort'oħra li tinvestiga dwar l-allegata preskrizzjoni akkwiżittiva avvanzata mill-appellanti. Biżżejjed jiġi nnotat is-segwenti:

Jiġi rreġistrat bħala fatt li l-appellanti qatt ma taw din l-eċċezzjoni. Huma eċċepew biss li l-art kienet proprjeta' tagħhom. Infatti l-kjamat fil-kawża sostna li hu biegħ il-proprjeta' lill-ibnu "**liema proprjeta' tiġi ppruvata** li kienet tiegħu". Hu allura l-kjamat fil-kawża li jrid jagħti l-eċċezzjoni u jipprova li hu akkwista l-fond tramite l-preskrizzjoni inkwantu ibnu, il-konvenut, għandu formalment titolu ta' akkwist b'kuntratt pubbliku mingħand missieru, il-kjamat fil-kawża. Imkien pero' ma tiġi formalizzata l-eċċezzjoni mill-kjamat fil-kawża li hu akkwista proprjeta' permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Wisq anqas ma ġie speċifikat liema preskrizzjoni jippretendi li biha akkwista l-proprjeta'. La ma ngħatax din l-eċċezzjoni, l-Qorti ma kellha l-ebda obbligu li tinvestiga xejn. L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni tista' tingħata f'kull stadju tal-proċeduri pero' ċertament kien jeħtieġ li jingħata b'mod speċifiku biex il-Qorti tikkunsidraha tant li l-liġi tesiġi li min jagħti din l-eċċezzjoni jrid jispeċifika liema artkolu kien applikabbli. Ħaġa li l-konvenut u l-kjamat in kawża ovvjament ma għamlux;

Jidher li l-konvenut u l-kjamat fil-kawża naqsu li jagħmlu d-distinzjoni elementari bejn il-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni u

l-preskrizzjoni akkwiżittiva tal-proprjeta`. Filwaqt li fl-ewwel każ min jagħti l-eċċezzjoni jeħtieġlu biss li jipprova l-perkors taż-żmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli u jkun imbagħad __jispetta lill-attur kreditur__ *li jiddefendi lilu nnfisu* billi jagħżel it-triq u l-mezz li tagħtih il-liġi biex jinnewtralizza tali eċċezzjoni, fit-tieni każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva jispetta lill-*konvenut debitur* mhux *biss li jipprova l-perkors taż-żmien stabbilit* bil-liġi imma ukoll l-elementi kollha li l-liġi tesiġi li jiġu ppruvati biex l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tingħata b'suċċess;

Min jeċċepixxi l-preskrizzjoni akkwiżittiva għandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess *animo domini* imma anke illi huwa ppossjeda mingħajr interruzzjoni għaż-żmien kollu ta' 30 sena preskritti mil-liġi. Din il-prova jrid jagħmilha il-konvenut li jallegaha. La l-attur u wisq anqas *il-Qorti ma jeħtiġilhom jagħmlu* xejn. L-istadju tal-provi hu invertit, u hu ovvju illi jekk il-konvenut, jew f'dan il-każ il-kjamat fil-kawża, jonqos li jagħmel tali prova b'mod konvinċenti l-Qorti *ma tistax taċċetta l-eċċezzjoni ta' l-*akkwist tal-proprjeta` permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Anke jekk tingħata l-eċċezzjoni formalment, aħseb u ara jekk bħal f'dan il-każ l-eċċezzjoni ma tingħatax;

Sewwa allura rriteniet l-Ewwel Qorti illi una volta la l-konvenut u lanqas il-kjamat fil-kawża ma kkontradixxew b'xi mod il-provi prodotti mill-attriċi li hi akkwistat il-proprjeta` meta din kienet ta' ħaddieħor, it-talbiet attriċi kien *jimmeritahom li jiġu* milqugħa. Kien jispetta lill-kjamat fil-kawża li kien qed jirrivendika l-proprjeta` bl-użukapjoni triġenarja u jipprova li kellu l-pussess leġittimu, jiġifieri kontinwu mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u dan għal żmien ta' tletin sena. Bħala preskrivent kellu l-obbligu li jipprova li kellu bħala minimu l-intenzjoni li jsir

proprjetarju tal-ħaġa. Minn dan kollu l-kjamat fil-kawża u lanqas il-konvenut li kellu l-istess interess ma għamlu xejn. Ibrillaw bl-assenza tagħhom u ma jistgħux issa jippretendu li l-Qorti kellha tagħmel tajjeb għan-nuqqas volut tagħhom;

Hekk aspett ieħor li ukoll jiġġustifika pjenament it-talbiet attriċi, *indipendentement mill-fatt jekk il-venditur kien jew ma kienx* il-proprjetarju ta' l-art minnu trasferita. Hu ċar mill-kuntratt ta' vendita ta' l-4 ta' Awissu, 1988 illi l-art trasferita kellha tkun sit fabbrikabbli u kienet hekk qed tiġi mibjugħa. L-art hi deskritta fil-kuntratt bħala *plot* "sit fabbrikabbli" ta' kejl definit li minnu parti speċifika indikata fil-kuntratt hija definita bħala "building area" u l-kumplament "front garden". Inoltre l-kontraenti jikkonvjenu illi l-ispejjeż tat-triq, bankina u drenaġġ jitħallsu mill-kompratriċi u l-appoġġ jitħallas skond il-liġi. Il-venditur kien allura qed ibiegħ sit fabbrikabbli u kellu jiggarantixxi skond il-liġi illi l-oġġett mibjugħ kellu jkun adatt għall-iskop li għalih inbiegħ. Jirriżulta ppruvat illi dan mhux *il-każ. L-atturi infatti applikaw għall-permess tal-bini* lill-awtoritajiet kompetenti u dan ġie rrifjutat "*on the grounds that proposed works do not fall within the general policy declared by Government with reference to building permits i.e. applicant's site* ***was never within boundary*** *of an area covered by a planning scheme zoned for building*". Anke għal din ir-raġuni t-talbiet attriċi jistħoqqilhom li jiġu milqugħa;

Għal dawn il-motivi il-Qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż ta' l-ewwel istanza jibqgħu kif ġa' deċiżi. Dawk ta' l-appell jitħallsu mill-konvenut u mil-kjamat fil-kawża.