QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 27 ta' Ottubru 2017

Numru 27

Rikors maħluf numru 33/2010 JD

Carmela mart Carmelo Attard, Gemma armla ta' George Abela, Joseph Attard, George Attard u Carmelo Sultana li jidher għan-nom u in rappreżentanza tal-imsiefra Victoria Grima, u Mario Attard, Anthony Attard u Sharon Attard ilkoll ulied il-mejta Evelyn mart John Attard, u Sarah Sultana

v.

Roderick Galea li b'digriet tal-11 ta' Mejju 2010 ġie nominat bħala kuratur deputat sabiex jirrappreżenta l-wirt ġiaċenti ta' Giuseppe Attard; u b'digriet tat-8 ta' Ġunju 2010 ġie msejjaħ fil-kawża Roderick Galea f'ismu proprju

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fl-24

ta' Settembru 2013 li ċaħdet talba tagħhom ghal dikjarazzjoni li immobbli huwa proprjetà tagħhom. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi igħidu illi huma sidien ta' *garage* fix-Xagħra, Għawdex, li ġie għandhom bħala werrieta ta' Emmanuel Attard, li miet fl-24 ta' April 1990. Emmanuel Attard huwa missier uħud mill-atturi u nannu tal-atturi l-oħra. Igħidu illi dan il-*garage* inbena madwar tnejn u ħamsin (52) sena qabel ma nfetħet il-kawża, *i.e.* fl-1958, u dejjem kien fil-pussess ta' Emmanuel Attard u tal-werrieta tiegħu *uti dominus*. Billi ma seħħilhomx isibu l-provenjenza tat-titolu legali għal dan il-*garage* li iżda ilu fil-pussess tagħhom u tal-awtur tagħhom bħala sidien paċfika-ment, pubblikament u mingħajr interruzzjoni għal aktar minn tletin sena, u jixtiequ "jpoġġu l-kwistjoni tal-proprjetà … … … lil hinn minn kull dubju", fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi li l-esponenti flimkien mal-awtur tagħhom ilhom jippossjedu l-fond … … … bħala sidien, pubblikament, ininter-rottament, paċifikament u għal aktar minn tletin (30) sena;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara li l-istess fond huwa proprjetà esklussiva tal-esponenti minħabba l-preskrizzjoni akkwiżittiva.«

3. Il-konvenut Roderick Galea f'isem il-wirt ta' Giuseppe Attard ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. illi fl-ewwel lok, il-kawża odjerna hija irrita u nulla għaliex il-wirt ta' Giusepp Attard mhux ġjaċenti. … … …;
>
> »2. illi fit-tieni lok, u mingħajr preġudizzju għall-premess, la "l-wirt ġjaċenti" u l-anqas il-veri eredi ta' Giusepp Attard ma huma l-leġittimi kuntradditturi tal-atturi. Dan peress illi … … … matul ħajtu Giusepp Attard kien assenja d-drittijiet antikretiċi tiegħu fuq il-fond *de quo* lil oħtu Maria xebba Attard b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Emanuel George Cefai tas-7 ta' Novembru 1985. B'kuntratt ieħor fl-atti tal-istess nutar tas-7 ta' April 1990, Maria Attard ikkonċediet l-istess fond lil Maria *sive* Maria Dolores xebba Camilleri, u dawn id-drittijiet antikretiċi ġew imbagħad konvertiti f'bejgħ fit-termini tal-artikolu 1987 tal-Kodiċi Ċivili bis-saħħa ta' nota ta' insinwa numru 420/2009. B'kuntratt fl-atti tan-Nutar Maria Vella Magro tas-sitta u għoxrin (26) ta' Ottubru 2009,

Maria Camilleri ittrasferiet l-istess fond b'donazzjoni lil Roderick Galea. U għalhekk huwa Roderick Galea, u ħadd aktar, il-leġittimu kuntradittur tal-atturi;

»3. illi fit-tielet lok, u dejjem mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi għaliex mhuwiex minnu illi huma, u qabilhom Emanuel Attard, ippossedew il-*garage* … … … bir-rekwiżiti neċessarji sabiex jirradikaw id-dekors tal-preskrizzjoni akkwisittiva triġenarja. L-imsemmi Emanuel Attard daħal fil-pussess ta' dak il-*garage* b'titolu prekarju mingħand ħuh Giusepp Attard u matul is-snin illi matulhom il-*garage* baqa' fil-pussess tiegħu, u, warajh, ta' wliedu, ma kien hemm ebda interversjoni f'dak it-titolu. Per konsegwenza il-pretensjoni tal-atturi illi huma akkwistaw dan il-fond bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwisttiva triġenarja hija infondata fid-dritt u fil-fatt.«

4. Wara li ssejjaħ fil-kawża Roderick Galea *proprio* dan għamel tiegħu l-eċċezzjonijiet li kien ressaq f'isem il-wirt.

5. L-ewwel qorti laqgħet it-tielet eċċezzjoni u ċaħdet it-talbiet tal-atturi għal raġunijiet li fissrithom hekk:

»Din il-kawża hija dwar garaxx bla numru fi Triq 28 ta' April 1688 ġewwa x-Xagħra, Għawdex. Permezz ta' din il-kawża l-atturi qegħdin jitolbu dikjarazzjoni li dan il-garaxx huwa proprjetà esklussiva tagħhom permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

»Illi l-konvenut *nomine* u l-kjamat fil-kawża jopponu t-talbiet attriċi.

»Illi fis-seduta tat-8 ta' Gunju 2010 Dr Carmelo Galea iddikjara li l-konvenut *nomine* mhux qiegħed jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni minkejja li fir-realtà llum il-ġurnata fil-garaxx li huwa mertu ta' din il-kawża l-werrieta ta' Giuseppe Attard jew l-eredità m'għad għandhom ebda interess u ma kienu qatt il-leġittimu kuntradituri.

»Illi l-konvenut *nomine* fit-tieni eċċezzjoni tiegħu kien eċċepixxa li la l-wirt ġjaċenti u lanqas il-veri eredi ta' Giuseppe Attard ma huma l-leġittimu kuntraditturi tal-atturi, u li fil-fatt huwa Roderick Galea l-leġittimu kuntradittur tagħhom.

»Illi fis-seduta tat-8 ta' Ġunju 2010 il-qorti ordnat li jiġi msejjaħ fil-kawża Roderick Galea f'ismu proprju. *In vista* ta' dan id-digriet l-istess Roderick Galea aderixxa ruħu mal-eċċezzjonijiet kollha li ngħataw minn Roderick Galea *nomine*.

»Għalhekk din it-tieni eċċezzjoni ġiet sorvolata bil-kjamata fil-kawża ta' Roderick Galea f'ismu proprju.

»Illi jifdal issa jiġi trattat il-mertu tal-każ odjern.

»Illi l-pretensjoni attriċi hija li l-garaxx mertu tal-vertenza odjerna huwa proprjetà tagħhom bħala riżultat tal-preskrizzjoni trentennali.

»Illi qabel xejn jeħtieġ li kollox jitqiegħed fil-perspettiva. Għalhekk fl-ewwel lok jeħtieġ li ssir referenza għall-fatti riżultanti mill-atti tal-kawża:

»• Emmanuel Attard u Giuseppe Attard kienu aħwa.

»• Emmanuel Attard iżżewweġ lil Maria *née* Camilleri.

»• Huma kellhom sebat itfal – Gemma, Joseph, Victoria, George, Sarah, Carmela u Avellina (mejta) mart Ġanni Attard li kellha tliet ulied Mario Victor, Anthony u Sharon.

»• Giuseppe Attard kien igħix barra minn xtutna però kien jiġi għal xi żjara fil-gżejjer tagħna.

»• Jirriżulta illi fis-16 ta' Awwissu 1951 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci ġie ppubblikat kuntratt ta' self ta' flus u antikresi bejn Giulja Xerri (debitriċi) u Giuseppe Attard (kreditur) u

> "in forza ta' dana l-att il-komparenti Giulja Xerri tikkostitwixxi ruħha ċerta u likwida debitriċi tal-komparenti Giuseppe Attard fis-somma ta' tmien mitt lira sterlina (£800) somma illi l-istess Giuseppe Attard jissoministralha hawn preżenzjalment fuq l-att b'titolu ta' self restitwibbli hawn Għawdex mhux qabel però ma jgħaddu tliet mitt sena millum; u sa kemm issir tali restituzzjoni l-istess mutwatarja Giulja Xerri tobbliga ruħha li tikkorrespondi versu l-istess mutuant Attard l-imgħax tal-istess somma raġunati bis-sitta fil-mija fis-sena li ikunu jitħallsu hawn Għawdex, kull sena, bil-warrani:
>
> »"In kumpens però tal-imgħax fuq konvenuti l-mutwatarja Giulja Xerri tassenja b'titolu ta' antikresi *ossia* rahan għaż-żmien kollu fuq imsemmi ta' tliet mitt sena, jew aħjar sa meta tiġi restitwita l-imsemmija somma kapitali, lill-imsemmi mutwant Giuseppe Attard, illi jaċċetta, il-lok ta' djar terran li qiegħed kantuniera bejn Triq San'Anton u Victory Square, Xagħra, Gozo … … … soġġett għal hlas ta' piż piju ta' sbatax-il xelin u nofs (17/6) fis-sena in perpetwu … … …
>
> »"Bil-patt u kundizzjoni illi l-imsemmi mutwanti Giuseppe Attard ikun jista' tul l-imsemmija antikresi jagħmel fl-imsemmi stabili *qualunque* xorta ta' benefikati, anke konsistenti fl-alterazzjonijiet strutturali – bid-dritt illi ikun jista' jirripeti l-valur tagħhom jekk ikunu għadom jeżistu meta tispiċċa dina l-antikresi".

»• Imbagħad fit-13 ta' Settembru 1951 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci gie ppubblikat il-kuntratt li permezz tiegħu Salvatore Xerri (li deher bhala mandatarju ta' Giulja Xerri) bigħ u ttrasferixxa lil Emanuele Attard il-lok ta' djar imsemmi fil-kuntratt surriferit fil-paragrafu preċedenti. F'dan il-kuntratt ġie stipulat li dan:

> "l-istabili li qiegħed jiġi assenjat kif inhuwa soġġett għall-antikresi versu Giuseppe Attard kostitwita b'att tiegħi tas-16 t'Awwissu l-aħħar li għadda kontra l-kapital ta' £800 u l-imgħax relativi tas-sitta fil-mija fis-sena".

»Dan il-bejgħ sar għall-prezz ta' £100 sterlina. Ġie maqbul ukoll li:

> »"Dana l-bejgħ qiegħed isir ukoll bil-patt u kondizzjoni illi l-kumpratur ikun obbligat jirrispetta l-konċessjoni antikretika fuq imsemmija u ma jkunx jista' jirrimetti ruħu fil-pussess tal-imsemmi stabili qabel ma jgħaddi t-terminu kollu ta' 300 sena konvenuti fl-imsemmija konċessjoni antikretika, u qabel ma ikun tħallas il-kapital fuq imsemmi u mgħaxijiet relativi jew il-bilanċi li jkunu eventwalment dovuti".

»• Fis-7 ta' Novembru 1985 ġie ppubblikat kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Emmanuel George Cefai li permezz tiegħu Maria *sive* Maria Dolores Camilleri li dehret għan-nom ta' Giuseppe Attard assenjat u ttrasferixxiet mis-7 ta' Novembru 1985 'il quddiem lil Maria Attard (oħt Giuseppe Attard):

> »"id-drittijiet kollha spettanti lill-istess Giusepp Attard (kif rappreżentat) mill-antikresi għall-perjodu ta' 300 sena li bdew jiddekorru mis-16 t'Awwissu 1951 fuq il-fond … … … fix-Xagħra, Gozo … … … kif naxxenti mill-att ta' antikresi taħt riferit".

»• Permezz ta' nota l-antikresi favur Giuseppe Attard ġie reġistrat fir-Reġistru Pubbliku bħala bejgħ fit-termini tal-artikolu 2091(3) u (4) tal-Kodiċi Ċivili bl-iskrizzjoni numru 1173/1985.

»• Fis-7 ta' April 1990 in atti Nutar Dottor Emmanuel George Cefai ġie ppubblikat kuntratt li permezz tiegħu Maria Attard ikkonċediet b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mid-data tal-att 'il quddiem lil Maria Camilleri li min-naħa tagħha aċċettat:

> »"il-fond … … … fix-Xagħra, Gozo, … … … kif naxxenti mill-att ta' antikresi taħt riferit kif il-partijiet jiddikjaraw."

»• Fl-24 ta' April 1990 miet Emanuel Attard.

»• Fit-2 ta' Awwissu 1990 saret id-denunzja mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni. Fiha nsibu li ġie denunzjat "*Garage* fi Triq 28th April 1688. L-arja hi ta' ħaddieħor".

»• Fid-9 ta' Marzu 2009 saret nota ta' insinwa numru 420/2009 li żżid man-nota ta' iskrizzjoni 1173/1985 u tgħid hekk:

> »"In effetti il-fond akkwistat minn Maria *sive* Maria Dolores Camilleri u mill-awturi tagħha fit-titolu kien jinkludi wkoll biċċa art oriġinarjament mhux mibnija … … …, fuq liema illum hemm mibni *garage*, bla numru jew numru mhux magħruf lill-istess Maria Dolores Camilleri.
>
> »"Din l-iskrizzjoni qiegħda ssir fuq talba tal-istess Maria *sive* Maria Dolores Camilleri, sabiex *ai termini* tal-artikolu 1987 tal-Kodiċi Ċivili l-imsemmija antikresi titqies illi hija bejgħ għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi u sabiex jiġi ċċarat illi l-beni antikretiċi kienu jinkludu wkoll il-*garage* bla numru".

»• Fis-26 ta' Ottubru 2009 in atti Nutar Dottor Maria Vella Magro ġie ppubblikat kuntratt li permezz tiegħu Maria Dolores Camilleri ittrasferixxiet b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli lil Roderick Galea l-fond u l-garaxx inkwistjoni.

»• Mhux kontestat li fejn illum jinsab il-garaxx oriġinarjament kien raba'. … … …

»• Dan il-garaxx inbena minn Emanuele Attard fl-1957. Huwa beda jużah għan-negozju tiegħu u kien jużah biex jaħżen il-ġwież u l-merkanzija li kien jinnegozja. Huwa kien iżomm fih ukoll trakk u vann li kien juża għal xogħlu.

»• Wara l-mewt tal-missier l-atturi, il-garaxx baqa' f'idejhom.

»• Mhux kontestat lanqas li l-atturi jew missierhom ma kellhomx aċċess għall-bejt tal-garaxx. Infatti skont Giuseppi Attard il-bejt kienu jitilgħu fuqu biss biex isewwuh. Lawrence Attard xehed li fil-garaxx m'hemmx taraġ biex titla' fuq il-bejt u trid tuża sellum.

»• Jinsab konfermat ukoll li fuq il-bejt kien hemm tinda tat-trakk li kien ta' Emanuele Attard. Din it-tinda tneħħiet minn fuq il-bejt tal-garaxx fiż-żmien li Roderick Galea beda jirranġa l-post tiegħu. Għalkemm ħadd mill-atturi ma kkonferma min neħħiha però jaqblu li ħadd ma tkellem jew ħa xi azzjoni.

»• Ix-xhud Paul Attard ikkonferma li meta Roderick Galea għamel it-tank tal-ilma u l-*units* tal-*air condition*[*ing*] ħadd ma kellem lil Roderick Galea minn familtu.

»Illi jeħtieġ f'dan l-istadju li ssir fil-qosor analiżi tal-istitut tal-antikresi u kif eventwalment żviluppa.

»L-artikolu 1987 tal-Kodiċi Ċivili jagħti definizzjoni ċara ta' antikresi meta jipprovdi:

> »"L-antikresi huwa kuntratt li bih il-kreditur jakkwista l-jedd li jdaħħal il-frottijiet tal-immobbli tad-debitur tiegħu, bl-obbligu li kull sena jaqta' dawn il-frottijiet mill-imgħaxijiet jekk ikollu jeħodhom, u mbagħad mill-kapital tal-kreditu tiegħu".

»… … …

»Il-ligi tagħna ma tispeċifikax jekk dan il-kuntratt ta' antikresi jagħtix lill-kreditur dritt reali jew dritt personali fuq l-immobbli miżmum minnu b'dan it-titolu. Il-qrati tagħna rreferew għal diversi awturi u leġis-lazzjonijiet barranin.

Relevanti huma żewġ artikoli tal-liġi – l-artikolu 1989(1) li jrid jinqara mal-artikolu 1993(1) u 1993(2) li jipprovdu:-

> »"**1989.** (1) Id-debitur ma jistax, qabel ma jħallas id-dejn għal kollox, jerġa' jidħol fit-tgawdija tal-immobbli li jkun ta b'antikresi.
>
> »"**1993.** (1) Xejn fid-disposizzjonijiet ta' dan it-Titolu ma hu ta' ħsara għall-jeddijiet li t-terzi jistgħu jkollhom fuq l-immobbli mogħti b'antikresi.
>
> »"(2) Jekk il-kreditur li jkun iżomm l-immobbli b'antikresi, ikollu, apparti mill-antikresi, jedd ta' privileġġ jew ta' ipoteka li jkun iseħħ skont il-liġi fuq dak l-immobbli, hu jista' jeżerċita dan il-jedd ta' privileġġ jew ta' ipoteka fil-grad li jkun imissu u bħal kull kreditur ieħor."

»Fil-maġġoranza tal-każijiet, il-qrati Maltin iddikjaraw li l-kreditur għandu dritt personali fuq l-immobbli. Fil-kawża Joseph Grech *v.* Carmelo Said[1] ingħad:

> »"… … … L-antikresi mhix att ta' aljenazzjoni, u lanqas kostituzzjoni ta' dritt reali, imma biss l-għoti tat-tgawdija tal-fond bħala garanzija tal-ħlas tad-dejn".

»Fis-sentenza fl-ismijiet George Farrugia *et v.* Antonia Formosa *et*[2] gie ritenut:

> »"Il-kreditur antikretiku ma jakkwistax dritt reali fuq l-immobbli iżda biss id-dritt personali li ssemmi l-istess liġi. Konsegwentement id-debitur jibqa' proprjetarju tal-immobbli u anki jista' jiddisponi minnu billi jittrasferih lil terzi. Id-dritt personali tal-kreditur ma

[1] Qorti tal-Appell, 7 ta' Diċembru 1931.

[2] Qorti tal-Appell, 9 ta' Marzu 1992, Vol. LXXVI P. II p. 225.

joperax fil-konfront tat-terz li jixtri l-fond mingħand id-debitur antikretiku u l-effetti tal-antikresi bħala ftehim speċifiku jispiċċaw u ma jibqgħux japplikaw fil-konfront tal-kumpratur".

»Din kienet il-posizzjoni sakemm ħareġ l-Att XXX tal-1981 li permezz tiegħu ġew miżjuda żewġ sub-artikoli mal-artikolu 1987 (dak iż-żmien artikolu 2091). Is-sub-artikolu (3) jipprovdi:

»"Antikresi li saret b'att pubbliku qabel it-28 ta' Frar 1961, għal żmien ta' iktar minn tletin sena, titqies li hi bejgħ, kemm-il darba l-imsemmi att pubbliku jigi insinwat fir-Reġistru Pubbliku bħala trasferiment b'titolu ta' bejgħ".

»Din l-insinwa setgħet issir fi żmien sentejn mill-kreditur. Imbagħad permezz ta' l-Att XX tal-1984 dan il-perjodu ta' sentejn ġie estiż għal sitt snin. Permezz tal-Att V tal-1993 reġa' ġie emendat dan is-sub-artikolu li llum jipprovdi testwalment:

»"L-insinwa msemmija fis-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu tista' ssir f'kull żmien mill-kreditur jew minn kull min jikseb il-jedd mingħand il-kreditur"

»Fis-sentenza <u>Raymond Camilleri *et v* Dr Michael Grech *noe et*</u>[3], il-Qorti ta' l-Appell irriteniet:-

»"Hu minnu illi l-emendi tal-1981 li bihom ġew introdotti s-subinċizi 3 u 4 għall-artikolu 1987 fuq ċitati biddlu radikalment in-natura tal-jeddijiet tal-kreditur antikretiku fuq il-fond li fuqu kien akkwista l-jedd li jdaħħal il-frottijiet tad-debitur tiegħu.

»"Hu ġust li jingħad illi għal dawk il-kuntratti ta' antikresi li jikkwalifikaw taħt is-subinċiz 3, il-jedd tal-kreditur antikretiku ma baqax *in personam* imma sar ukoll *in re* in kwantu hu kellu d-dritt illi jikkonverti t-titolu ta' antikresi f'wieħed ta' proprjetà daqs li kieku kien xtrah għaliex l-antikresi f'dak il-każ kellha titqies li kienet bejgħ u sakemm l-att pubbliku li bih ikun ġie kkrejat l-antikresi jiġi insinwat 'bħala trasferiment b'titolu ta' bejgħ'. Dan neċessarjament ifisser illi l-kreditur antikretiku m'għandu l-ebda titolu ta' din ix-xorta qabel ma jagħmel l-iskrizzjoni ipotekarja; illi biex il-kreditur antikretiku seta' jagħmel tali insinwa l-fond kellu neċessarjament ikun għandu l-oġġett tal-antikresi."

»Illi applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern jingħad:

»• Permezz tal-ewwel kuntratt kellna lil Giuseppe Attard (kreditur) u lil Giulja Xerri (debitriċi) li kkostitwew l-antikresi in virtù tas-self li kien qiegħed isir.

»• Permezz tat-tieni kuntratt Emmanuel Attard xtara mingħand Xerri l-istabbli kif soġġett għall-antikresi li ġiet kostitwita bil-kuntratt preċedenti. Mhux hekk biss talli ddaħħlet klawżola appożita li l-bejgħ kien qiegħed isir bil-patt u kundizzjoni illi l-kumpratur Emanuel Attard kien obbligat jirrispetta l-konċessjoni antikretika u ma jkunx jista' jirrimetti ruħu fil-pussess tal-imsemmi stabili qabel ma jgħaddi t-terminu kollu ta' tliet mitt sena u qabel ma jkun tħallas il-kapital u imgħaxijiet relattivi.

»• Għalhekk *nonostante* li l-antikresi kienet tagħti biss dritt personali u allura, jekk fond jinbigħ mid-debitur, l-antikresi kienet tispiċċa, permezz tal-klawżola msemmija fil-paragrafu preċedenti dakinhar li gie ppubbli-

3 30 ta' Marzu 2001.

kat dan it-tieni kuntratt ma jistax jingħad li l-antikresi kienet spiċċat għaliex Emmanuel Attard obbliga ruħu li jirrispetta l-istess.

»• Illi minn dawn il-kuntratti l-proprjetà ġiet deskritta bħala 'lok ta' djar'. Ma saret l-ebda referenza għal xi garaxx. Però jingħad ukoll li l-atturi nfushom isostnu (i) li l-garaxx inbena fuq raba' *ossia* bitħa li sservi l-bini li llum hu magħruf bhala *Olympic Bar* fi Pjazza tal-Vittorja, Xagħra, Għawdex; (ii) il-garaxx inbena minn Emmanuel Attard; (iii) uħud mill-atturi – Carmela Attard, George Attard – xehdu li l-garaxx kien inbena fuq art mixtrija minn Emmanuel Attard għan-nom ta' zijuhom Giuseppe Attard. Infatti Giuseppe Attard xehed li missieru Emmanuel Attard u Giuseppe Attard kienu ftiehmu bejniethom dwar dan il-post. Missieru bena l-garaxx filwaqt li Giuseppe Attard kien imsiefer. Missieru kellu jieħu l-garaxx, mentri Giuseppe Attard jieħu l-kumplament tal-fond. Dan jagħmilha evidenti li mhux qiegħed jiġi kkontestat li l-garaxx li nbena wara fil-fatt kien ukoll formanti l-oġġett tal-kuntratt ta' antikresi.

»• Għalhekk jirriżulta wkoll li verament kien hemm ftehim bejn Emmanuel Attard u Giuseppe Attard kif jixhed Roderick Galea fl-*affidavit* tiegħu.

»• Fl-1985 Giuseppe Attard ittrasferixxa lil Maria Attard id-drittijiet naxxenti favur tiegħu mill-kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1951. Maria Attard irreġistrat il-konċessjoni antikretika bħala bejgħ fit-termini tal-artikolu 2091(3) u (4) tal-Kodiċi Ċivili.

»• Fid-9 ta' Marzu 1990 Maria Attard ikkonċediet il-fond in enfitewsi perpetwa lil Maria Dolores Camilleri. Maria Attard irreġistrat il-konċessjoni antikretika bhala bejgħ għall-finijiet tal-artikolu 1987 tal-Kodiċi Ċivili fid-9 ta' Marzu 2009 permezz tan-nota 420/2009.

»• L-atturi jargumentaw fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom illi r-reġistrazzjoni tal-antikresi bħala bejgħ tista' ssir biss mill-kreditur antikretiku oriġinali. Kwindi f'dan l-istadju l-mistoqsija hija: setax Giuseppe Attard jassenja d-drittijiet antikretiċi tiegħu? Fil-fehma tal-qorti f'dan il-każ partikolari dan seta' jsir. Għalkemm l-antikresi huwa dritt personali wieħed ma jridx jinsa li f'dan il-każ meta Emmanuele Attard xtara l-immobbli ġiet inserita l-klawsola li diġà saret referenza għaliha li l-antikresi kellha tiġi rispettata. Kwindi f'dawn iċ-ċirkostanzi ġie kostitwit dritt reali fuq l-immobbli u b'hekk seta' jkun hemm tali assenjazzjoni għaliex mal-bejgħ l-antikresi ma spiċċatx.

»• L-argument tal-atturi seta' kien korrett qabel l-emendi introdotti fl-1993 fejn il-liġi tgħid b'mod ċar li l-insinwa "tista' ssir f'kull żmien mill-kreditur jew minn kull min jikseb il-jedd mingħand il-kreditur". Għalhekk a bażi ta' dan l-artikolu Maria Dolores Camilleri ipproċediet biex tin-sinwa.

»• Sussegwentement il-konvenut Roderick Galea ġie f'idejh l-im-mobbli permezz ta' donazzjoni irrevokabbli.

»Illi dwar il-pretensjoni attriċi li akkwistaw l-immobbli in kwistjoni per-mezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva … … …

»Din l-għamla ta' preskrizzjoni ma tirrikjedix la titolu u lanqas *bona fides*. Għalhekk bis-sempliċi pussess leġittimu ta' tletin sena l-possessur tal-ħaġa jakkwista l-proprjetà tal-istess ħaġa posseduta minnu. … … …

»… … … Emanuel Attard ma jirriżultax li xtara għan-nom ta' Giuseppe Attard mill-kuntratt eżebit. Madankollu *ex admissis*, l-atturi nfushom sostnew dan u jagħmel sens peress li l-antikresi kienet tkopri lok ta' djar u r-raba' li nbena fuqu l-garaxx kien biss parti mil-lok ta' djar. L-atturi nfushom qegħdin jippretendu l-garaxx u mhux il-kumplament tal-proprjetà. U l-atturi ma javvanzaw l-ebda pretensjoni fuq il-kumplament tal-immobbli. *Oltre* dan fid-denunzja ġie dikjarat li l-arja tal-garaxx hija ta' ħaddieħor għaliex missierhom hekk kien igħid. Tant huma ma jqisux il-bejt tal-garaxx bħala tagħhom li meta tneħħiet it-tinda tat-trakk ta' missierhom minn Roderick Galea (għalkemm huma m'ammettewx li kien Roderick Galea li neħħiha) ħadd minnhom ma ħa passi u lanqas meta l-istess Roderick Galea waħħal *air condition*[*ing*] *units*.

»L-atturi sostnew ukoll li Emanuel Attard dejjem qiesu tiegħu u ppossjedih bħala tali u wara l-mewt tiegħu l-istess għamlu huma. Jixhdu wkoll li kull darba li Giuseppe Attard ġie Għawdex qatt ma kkonfronta lil missieru jew talbu xi rimunerazzjoni.

»Jingħad mill-ewwel li rigward l-arja tal-garaxx mertu tal-vertenza odjerna l-atturi fid-denunzja fl-1990 iddikjaraw li "l-arja hija proprjetà ta' ħaddieħor". Sa dakinhar kwindi ma kinux qed jippretendu li hija tagħhom u mill-atti lanqas illum mhu qed jippretendu hekk.

»Għar-rigward tal-garaxx innifsu rriżulta li l-garaxx inbena minn Emanuel Attard missier u nannu tal-atturi. Ma hemmx kontestazzjoni lanqas tal-fatt li Emanuel Attard kien jagħmel użu minn dan il-garaxx għan-negozju li kellu. Mill-atti rriżulta li dan kollu sar bil-kunsens u approvazzjoni ta' Giuseppe Attard.

»Dak li kkonvinċa lill-qorti li l-atturi mhumiex kredibbli meta jsostnu li missierhom u warajh huma dejjem qiesu bħala li l-garaxx huwa tagħhom huwa l-fatt li ġie dikjarat fid-denunzja li l-arja tal-garaxx hija proprjetà ta' ħaddieħor. Din id-dikjarazzjoni tevidenzja li dakinhar li għamluha huma kienu ben konxji li l-garaxx mhux tagħhom. Id-denunzja fiha nnifisha mhux prova ta' titolu però hija indikazzjoni ċara. L-atturi permezz tad-dikjarazzjoni li għamlu ppruvaw jakkampaw drittijiet li ma kellhomx fuq dan il-garaxx. Assolutament f'dan il-każ ma jagħmilx sens li ġie dikjarat li l-arja hija ta' ħaddiehor meta l-prinċipju huwa li l-proprjetà hija waħda vertikali.

»Fi kwalunkwe każ anki kieku mill-għada ta' din id-dikjarazzjoni bdew jippretendu u jipposjedu t-tletin sena m'għaddewx. Lanqas ma nġabet xi prova li kien hemm xi interversjoni tal-pussess.

»Għaldaqstant għal dawn il-motivi din il-qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-konvenut *nomine* u tal-kjamat fil-kawża, tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-istess u għalhekk tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kollha a karigu tal-istess atturi.«

6. L-atturi appellaw b'rikors tas-7 ta' Ottubru 2013 li għalih il-konvenuti wieġbu fit-28 t'Ottubru 2013. Billi fit-tweġiba tagħhom il-konvenuti

ressqu eċċezzjoni ta' nullità tal-appell, il-qorti sejra tibda billi tqis dik l-eċċezzjoni, li ġiet imfissra hekk:

> »… … … l-appell odjern huwa irritu u null in kwantu ġie intavolat ukoll f'isem l-attur Joseph Attard, mentri sa minn qabel il-preżentata tal-appell Joseph Attard kien wissa lill-atturi l-oħra li huwa ma xtaqx ikun involut f'iktar proceduri ġudizzjarji. Dan sar permezz ta' ittra mibgħuta mill-avukat ta' fiduċja tiegħu … … … fl-4 ta' Ottubru 2013 … … …«

7. Fil-fatt b'ittra tal-4 ta' Ottubru 2013[4] l-avukat tal-attur Joseph Attard għarrfet lil George Attard, ieħor mill-atturi, illi "huwa [Joseph Attard] ma jixtieqx jappella minn din is-sentenza u għalhekk jekk jogħġbok f'każ li l-aħwa jkunu ser jappellaw avżaw lill-avukat tal-fiduċja tagħkom biex ma jinkluduhx fir-rikors". Minkejja dan, l-appell sar ukoll f'isem Joseph Attard u għalhekk b'rikors tas-26 ta' Settembru 2016 Joseph Attard talab illi jitneħħa "mil-lista tal-appellanti" u ma jbatix spejjeż. Il-qorti ipprovdiet dwar it-talba biex Joseph Attard jitneħħa minn fost l-appellanti billi laqgħetha b'dikriet mogħti waqt is-seduta tat-13 ta' Marzu 2017, u irriservat illi tipprovdi dwar it-talba relativa għall-ispejjeż f'din is-sentenza tallum.

8. Il-konsegwenza li isem ta' parti jitniżżel fost l-appellanti għalkemm ma tkunx trid tappella hu illi dak l-isem jitħassar u l-parti ma titqiesx li appellat, kif ġara bid-dikriet tat-13 ta' Marzu 2017, iżda ma twassalx għan-nullità tar-rikors tal-appell (għallinqas fejn dik il-parti ma tkunx dehret bħala appellanti waħdanija) magħmul mill-appellanti l-oħra, għax l-iżball jew nuqqas ma huwiex fost dawk imsemmija fl-art. 789 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili li jwasslu għan-nullità tal-atti ġudizzjarji.

[4] *Fol.* 184.

9. L-eċċezzjoni ta' nullità tal-appell hija għalhekk miċħuda.

10. Ngħaddu issa għall-meritu tal-appell ta' dawk fost l-atturi li appellaw.

11. Fl-ewwel aggravju l-atturi appellanti jgħidu illi l-effetti tal-antikresi ntemmu hekk kif il-fond milqut b'antikresi nbigħ mid-debitur antikretiku lil terzi. Komplew fissru l-aggravju hekk:

> »L-ewwel onorabbli qorti ma interpretatx sew l-effett legali tal-kuntratt tat-13 ta' Settembru 1951 fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci fejn ġie stipulat li l-"istabbli li qiegħed jiġi assenjat kif huwa soġġett għall-antikresi versu Giuseppe Attard kostitwita b'att tiegħi tas-16 ta' Awwissu 1951 li għadda kontra l-kapital ta' £800 u l-imgħax relattiv tas-sitta fil-mija fis-sena … … … Dan il-bejgħ qiegħed isir ukoll bil-patt u kundizzjoni illi l-kompratur ikun obbligat jirrispetta l-konċessjoni antikretika fuq imsemmija u ma jkunx jista' jirrimetti ruħu fil-pussess tal-imsemmi stabbli qabel ma jgħaddi t-terminu kollu ta' 300 mitt sena konvenuti fl-imsemmija konċessjoni antikretika u qabel ma jkun tħallas il-kapital imsemmi u l-imgħaxijiet relattivi jew il-bilanċ u li jkunu eventwalment dovuti". L-ewwel onorabbli qorti ikkonkludiet li l-antikresi ma spiċċatx minħabba l-klawsola fuq imsemmija. Imma aċċettat li l-antikresi bhala dritt personali kienet spiċċat mal-pubblikazzjoni tat-tieni kuntratt. A skans ta' ripetizzjoni jingħad hawnhekk li skond il-ġurisprudenza tal-qrati tagħna l-antikresi tagħti biss dritt personali u tispiċċa malli d-debitur antekrisista [*recte*, antikretiku] li jibqa' dejjem is-sid tal-fond mogħti in antikresi jbigħ jew b'xi mod ieħor jittrasferixxi l-fond lil terzi persuni. Dan avolja, u kuntrarjament għal dak li kkonkludiet l-ewwel onorabbli qorti, ikun hemm xi klawsola bħal dik fuq imsemmija li torbot lix-xerrej li jirrispetta l-antikresi. L-antikresi tispiċċa *ipso facto* u malli jsir it-trasferiment. Għalhekk l-antikresi kienet spiċċat mal-pubblikazzjoni tal-atti ta' bejgħ tat-13 ta' Settembru 1951 fejn Giuseppe Attard, missier l-atturi, xtara l-istabbli hemm deskritt mingħand Gulja Xerri. Għall-finijiet tal-preskrizzjoni għalhekk, u għall-finijiet ta' din il-kawża, il-preskrizzjoni bdiet tiddekkorri minn dik il-ġurnata.«

12. Il-konvenuti wieġbu hekk:

> »Fl-ewwel paragrafu tal-aggravji tagħhom, l-atturi jikkritikaw il-konklużjoni tal-ewwel onorabbli qorti fis-sens li, fid-dawl tal-kundizzjoni kontenuta fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Francesco Gauci tat-I3 ta' Settembru I95I, l-antikresi baqgħet veljanti minkejja li d-debitur antikretiku kien ittrasferixxa l-fond antikretiku lil terzi persuni.
>
> »F'dan ir-rigward, però, l-atturi qegħdin stinatament jittraskuraw l-effetti tal-bidlet leġislativi li seħħew fl-1987 u fl-1993 fl-istitut tal-antikresi. Huwa minnu li qabel dawk l-emendi leġislativi l-antikresi kienet toħloq biss drittijiet personali fil-kreditur kontra d-debitur. Imma anki f'dawk iż-żminijiet dawk id-drittijiet kienu jibqgħu jorbtu lill-aventi kawża

tad-debitur meta, fit-trasferiment mid-debitur, tkun ġiet inserita kundizzjoni simili għal dik li nsibu fil-kuntratt li tistipula li "l-kumpratur ikun obbligat jirrispetta l-konċessjoni antikretika fuq imsemmija u ma jkunx jista' jirrimetti ruħu fil-pussess tal-imsemmi stabbli qabel ma jgħaddi t-terminu kollu ta' 300 mitt sena konvenuti fl-imsemmija konċessjoni antikretika u qabel ma jkun tħallas il-kapital imsemmi u l-imgħaxijiet relativi jew il-bilanċ li jkunu eventwalment dovuti".

»Infatti l-argument favur in-natura esklużivament personali tad-drittijiet antikretiċi seta' jkun ibbażat biss fuq l-artikolu 1993 tal-Kodiċi Ċivili, li, kif irrimarkat tajjeb l-ewwel onorabbli qorti, jistipula li "xejn fid-dispos-izzjonijiet ta' dan it-Titolu (dwar l-antikresi) ma hu ta' ħsara għall-jeddijiet li t-terzi jista' jkollhom fuq l-immobbli mogħti b'antikresi". Imma dan l-istess artikolu ċertament li ma jistax jaġevola lit-terz akkwirent, meta dak it-terz akkwirent ikun espressament obbliga ruħu li josserva u joqgħod għall-kundizzjonijiet kollha tal-antikresi.

»Dik il-kundizzjoni hija stipulazzjoni favur terza persuna li ċertament baqgħet torbot lill-akkwirent iktar u iktar ladarba t-terza persuna li favur tagħha ġiet stipulata tkun, bħal fil-każ odjern, aċċettat dik l-istipul-azzjoni. Importanti jiġi ssenjalat ukoll li f'dan il-każ fil-verità missier l-atturi kien qed jaġixxi biss "għan-nom taz-ziju Giusepp" kif jirrikonoxxu f'diversi okkażjonijiet l-atturi nfushom waqt ix-xiehda tagħhom.

»Fi kwalsiasi każ, dan il-punt tilef kull rilevanza wara l-emendi intro-dotti bl-Att XXX tal-1981 u iktar tard bl-Att XX 1984 u V.1993. L-ewwel emenda kienet fls-sens li tawtorizza lill-kreditur antikretiku sabiex fi żmien sentejn mill-15 ta' Awwissu 1981 jinsinwa l-att pubbliku ta' kostituzzjoni ta' antikresi bħala trasferiment b'titolu ta' bejgħ – sabiex b'hekk l-antikresi "titqies bħala bejgħ". Fl-1984, iż-żmien li fih kellha ssir tali iskrizzjoni ġie estiż għal sitt snin. Fl-1993, imbagħad, il-leġislatur ordna li l-iskrizzjoni "tista' ssir f'kull żmien mill-kreditur jew minn kull min jikseb il-jedd mingħand il-kreditur".

»Fil-fehma tal-esponenti, din l-emenda ttronkat darba għal dejjem id-dibattitu li qatt seta' kien hemm dwar in-natura esklużivament per-sonali tad-drittijiet u obbligi naxxenti mill-kuntratt ta' antikresi għaliex il-leġislatur deliberatament u espressament estenda l-effetti ta' dawn id-drittijiet u obbligi fil-konfront tal-aventi kawża kollha tal-kreditur. Kif qalet din l-onorabbli qorti fil-kawża <u>Raymond Camilleri *v.* Dr Michael Grech *nomine*</u> (30/3/2001), wara dawn l-emendi "il-jedd tal-kreditur ma baqax *in personam* imma sar ukoll *in re* in kwantu hu kellu d-dritt li jikkonverti t-titolu ta' antikresi f'wieħed ta' proprjetà daqs li kieku kien xtrah".«

13. Il-kwistjoni essenzjalment hija jekk l-antikresi baqgħetx fis-seħħ wara t-trasferiment tal-immobbli mid-debitur antikretiku u kinitx għadha fis-seħħ meta l-att relativ kien insinwat taħt l-art. 1987 tal-Kodiċi Ċivili biex l-antikresi tiġi konvertia f'bejgħ.

14. L-antikresi nħolqot b'kuntratt tas-16 ta' Awwissu 1951. Id-debitriċi antikretika ittrasferiet il-fond lil Emanuele Attard, awtur tal-atturi, b'kuntratt tat-13 ta' Settembru 1951, b'dan illi Emanuele Attard intrabat illi "jirrispetta l-konċessjoni antikretika" u ma jiħux pussess tal-immobbli qabel ma jkunu għaddew it-tliet mitt sena tal-antikresi. Minkejja dan il-patt, jidher illi Emanuele Attard fuq parti mill-immobbli bena l-*garage* li dwaru saret il-kawża u l-pussess ta' dan il-*garage* baqa' f'idejh u f'idejn is-suċċessuri tiegħu, l-atturi, sallum.

15. Imbagħad fis-7 ta' Novembru 1985 il-kreditur antikretiku għamel ċessjoni tad-drittijiet tiegħu bħala kreditur antikretiku lil Maria Attard. B'nota 1173/1985 l-att ta' antikresi ġie insinwat bħala trasferimemt b'titolu ta' bejgħ.

16. B'kuntratt tas-7 ta' April 1990 Maria Attard tat l-immobbli b'enfiewsi perpetwa lil Maria Camilleri. Fid-9 ta' Marzu 2009 saret nota oħra ta' insinwa, numru 420/2009, biex tippreċiża li l-att ta' antikresi li ġie konvertit f'bejgħ bin-nota ta' iskrizzjoni 1173/1985 kien jinkludi wkoll l-art li fuqha nbena l-*garage* li dwaru saret il-kawża.

17. Il-konvenut Roderick Galea mbagħad kiseb l-immobbli mingħad Maria Camilleri b'kuntrat ta' donazzjoni tas-26 ta' Ottubru 2009.

18. Il-kwistjoni mela hija jekk fl-1985, meta saret l-insinwa tal-att bin-nota 1173/1985, l-antikresi kinitx għadha fis-seħħ.

19. Il-konvenuti jgħidu illi t-trasferiment tal-immobbli mid-debitriċi antikretika lill-awtur tal-atturi fit-13 ta' Settembru 1951 ma temmitx l-anti-

kresi, għalkemm f'dak il-waqt din kienet tagħti biss jeddijiet *in personam*, għax l-akkwirent għaraf espressament l-antikresi u l-jedd-ijiet tal-kreditur antikretiku. Igħidu illi l-obbligazzjoni li ntrabat biha l-awtur tal-atturi li ma jidħolx fil-pussess tal-immobbli qabel tliet mitt sena kienet stipulazzjoni għall-vantaġġ ta' terza persuna taħt l-art. 1000 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**1000.** Wieħed jista' wkoll jikkuntratta għall-vantaġg ta' terza persuna, meta dan ikun il-mod jew il-kondizzjoni ta' patt li jagħmel għalih innifsu, jew ta' donazzjoni jew ta' konċessjoni magħmula minnu lil ħaddieħor; u l-persuna li tagħmel dan il-patt ma tistax tħassru jekk dik it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda bih.«

20. Fil-każ tallum ma jidhirx li seħħet il-kondizzjoni li "it-terza persuna tkun iddikjarat li trid tinqeda" bil-patt. Anzi, Emanuele Attard, l-awtur tal-atturi, minkejja l-patt li ma jiħux pussess tal-immobbli qabel tliet mitt sena, bena l-*garage* li dwaru saret il-kawża u żammu f'idejh, u dan kollu sar mingħajr oppożizzjoni minn Giuseppe Attard, il-kreditur anti-kretiku.

21. Fil-fehma tal-qorti, għalhekk, l-antikresi, safejn tolqot il-*garage*, ma baqgħetx fis-seħħ mhux biss għax l-immobbli nbigħ f'idejn terzi qabel ma l-att ġie konvertit f'bejgħ fl-1985 iżda wkoll għax il-*garage* ma baqax fil-pussess tal-kreditu antikretiku. Mhux mingħajr relevanza l-fatt illi, għalkemm l-insinwa saret fl-1985, kien biss fl-2009, meta saret it-tieni nota, li s-suċċessur tal-kreditur "ippreċiża" li n-nota tal-1985 kienet tinkludi wkoll l-art li fuqha nbena l-*garage*.

22. Il-konvenuti iżda jgħidu illi kien bi ftehim ma' Giuseppe Attard, il-kreditur antikretiku, li Emanuele, l-awtur tal-atturi, ħa l-pussess tal-*garage*:

> »… … … l-atturi nfushom jirrikonoxxu li Emanuel Attard daħal fil-pussess tal-art li fuqha sussegwentement inbena l-garaxx *de quo* bi ftehim ma ħuh Giusepp Attard. Isegwi minn hemmhekk li Emanuel Attard qatt ma kien jokkupa l-fond "in oppożizzjoni" tad-drittijiet ta' Emanuel Attard imma bil-kunsens reċiproku tal-partijiet, u dan irrispettivament mill-kundizzjonijiet speċifiċi ta' dak il-ftehim.
>
> »Konsegwentement, fil-konfront ta' Emanuel Attard japplikaw id-disposizzjonijiet tal-artikolu 2121 tal-Kodiċi Ċivili fis-sens li:
>
> > »"2121. (1) Ħadd ma jista' jippreskrivi kontra t-titolu tiegħu nnifsu fis-sens li ħadd ma jista' jbiddel għalih innifsu r-raġuni li għaliha jkun iżomm il-ħaġa."
>
> »Jekk l-atturi qegħdin jippretendu li l-ftehim li bis-saħħa tiegħu missierhom kien jippossjedi l-fond kien ta' natura tali li seta' jservi ta' bażi għall-preskrizzjoni akkwiżittiva, kien jinkombi fuqhom l-oneru li jġibu prova konkreta u konklużiva ta' dan il-ftehim. Minn dan kollu l-atturi ma għamlu xejn għajr jipotizzaw li l-ftehim "seta' faċilment kien" wieħed mhux prekarju. Peress li l-qorti hija awla fejn jirrenjaw il-provi u mhux is-supposizzjonijiet, kienet korrettissima l-ewwel onorabbli qorti meta kkonkludiet li l-pussess ta' Emanuel Attard ma kienx univoku biżżejjed sabiex jirradika l-bidu tad-dekors tal-preskrizzjoni.
>
> »Mhux hekk biss, imma diversi mill-atturi jirrikonoxxu li missierhom kien jokkupa l-garaxx bil-beneplaċitu ta' Emanuel Attard. Hekk insibu lil Ġużeppi Attard jgħid li zijuh Ġużepp Attard "kien kuntent li missieri kien qed jokkupa u juża l-garaxx, u ta' dan Ġużepp Attard qatt ma ppretenda xi ħlas jew xi rimunerazzjoni oħra". Mentri George Attard jgħid li "naf ukoll li missieri u z-ziju Ġużepp Attard kienu għamlu ftehim bejniethom dwar dan il-post" – mingħajr, però, ma jispeċifika x'tip ta' ftehim kien dan.
>
> »Huwa magħruf li f'ċirkustanzi simili huwa meħtieġ li jkun hemm interversjoni tal-pussess da parti ta' min qed jippretendi li akkwista proprjetà bis-saħħa tal-preskrizzjoni; u mhux biss, imma wkoll li tali interversjoni tal-pussess isseħħ b'mod pubbliku u b'mod mhux ekwivoku fil-konfront tat-titolari oriġinali tal-proprjetà. Fil-każ odjern, ma nġabet l-ebda prova ta' din l-interversjoni fil-pussess, wisq u wisq iktar ma nġabitx xi prova li tali interversjoni nġabet a konjizzjoni tat-titolari.
>
> »Huwa minnu li l-garaxx jissemma fid-denunzja ta' Emanuel Attard – imma huwa fatt ukoll li fl-epoka tal-mewt ta' Emanuel Attard (fl-1990) id-denunzja ma kinitx issir b'kuntratt pubbliku imma biss permezz ta' dikjarazzjoni unilaterali da parti tal-eredi fil-konfront tal-Kummissarju tat-Taxxi Intemi, li mhux biss ma kinitx tingħata pubbliċità iżda, għall-kuntrarju, hija koperta bis-sigriet l-iktar assolut.
>
> »Għall-kuntrarju, jeżistu diversi elementi li jkomplu jikkonfermaw l-ekwivoċità tal-pussess da parti tal-atturi u jdgħajfu l-pretensjonijiet

tagħhom li huma akkwistaw il-fond bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva:

»i. L-atturi nfushom minn dejjem irrikonoxxew li l-arja soprastanti l-garaxx ma kinitx tagħhom imma kienet "ta' ħaddiehor".

»ii. Tant huwa hekk li meta l-esponenti ġie biex jirranġa l-proprjetà tiegħu, neħħa diversi oggetti mobbli minn fuq is-saqaf tal-garaxx, u stalla diversi aċċessorji fuq dak is-saqaf, bħalma huma t-tank tal-ilma u *aerial* tat-*television,* u, minkejja li l-atturi kienu jafu b'dak li kien qed isir, ħadd minnhom ma għamel xi oġġezzjoni jew ipprova jwaqqaf lill-esponenti jew iġiegħlu jneħħi dak li kien għamel.

»iii. Diversi mill-atturi jirrikonoxxu, fix-xiehda tagħhom, li missierhom kien xtara l-fond li minnu l-art taħt il-garaxx tifforma parti "f'isem iz-ziju". Hekk, Carmela Attard tgħid li "l-garaxx kien inbena fuq art mixtrija minn missieri għan-nom taz-ziju Ġużepp". Mentri Ġuzeppi Attard jikkonferma li "l-fond kien mixtri minn missieri iżda għan-nom taz-ziju". George Attard jgħid li "missieri kien xtara għan-nom ta' ħuh Ġużepp Attard".

»iv. Hemm ix-xiehda ta' diversi mill-atturi li missierhom kien jokkupa l-garaxx taħt xi forma ta' ftehim, li l-kundizzjonijiet tiegħu baqgħu qatt ma ġew speċifikati, bejnu u bejn l-awtur fit-titolu tal-esponenti.

»U, naturalment, dejjem jibqa' l-fatt li bħala atturi huma l-appellanti li huma mgħobbija bl-oneru li jippruvaw il-każ tagħhom sal-grad ta' probabiltà rikjest mil-liġi«

23. Ukoll jekk kien hemm dak il-ftehim li jsemmu l-konvenuti, jibqa' l-fatt illi dak il-ftehim kien kontra l-obbligazzjoni ta' Emanuele li ma jiħux pussess qabel tliet mitt sena u kontra n-natura tal-antikresi li trid illi t-tgawdija tal-immobbli tkun f'idejn il-kreditur, mhux f'idejn is-sid. Dan iwassal għall-konklużjoni li l-antikresi ma baqgħetx fis-seħħ dwar dik il-parti tal-immobbli li ma ma baqgħetx f'idejn il-kreditur antikretiku iżda għaddiet lura f'idejn is-sid. Barra minn hekk, Emanuele f'dak il-waqt kien is-sid tal-immobbli minkejja l-antikresi, u għalhekk il-pussess tiegħu kien mill-bidu *uti dominus* u ma kienet meħtieġa ebda inter-versjoni ta' titolu: ladarba l-antikresi ma kinitx, f'dak il-waqt, tiġġenera drittijiet *in re*, il-proprjetà f'idejn Emanuele kienet ħielsa minn drittijiet reali favur terzi. Dan il-pussess *uti dominus* dam f'idejn Emanuele

Attard u, warajh, l-atturi suċċessuri tiegħu għal aktar minn tletin sena u għalhekk seħħet l-użukapjoni favurihom.

24. Il-fatt imbagħad li l-atturi jgħidu li għandhom pussess biss tal-*garage* mingħajr l-arja ma għandux l-importanza li jattribwixxu lilu l-konvenuti u li attribwietlu l-ewwel qorti. Huwa minnu illi jekk l-atturi għandhom proprjetà tal-art li fuqha nbena l-*garage* għandhom ukoll proprjetà tal-arja, iżda ladarba qegħdin isejsu t-titolu tagħhom fuq l-użukapjoni u r-regola hi li *tantum præscriptum quantum possessum* ma jistgħux jippretendu titolu fuq l-arja jekk pussess tal-arja ma kellhomx. U din il-qorti ma tarax għala għandhom ma jitwemmnux li għandhom pussess tal-*garage* għar-raġuni biss li jistqarru li pussess tal-arja ma għand-homx.

25. L-argument imbagħad li Emanuele xtara bħala *prestanome* għal ħuh Giuseppe ma għandhiex relevanza għal din il-kawża. Din ma hijiex kawża għal dikjarazzjoni ta' simulazzjoni; għalhekk min deher fuq kuntratt għandu jitqies li deher f'ismu proprju sakemm ma jingħadx fil-kuntratt stess li qiegħed jidher f'isem ħaddieħor. Imbagħad jekk fuq il-kuntratt ta' antikresi tas-16 ta' Awissu 1951 Giuseppe deher f'ismu, għala kellu jidher għalih ħuh meta, fit-13 ta' Settembru 1951, anqas minn xahar wara, id-debitriċi antikretika biegħet l-immobbli lil Emanuele? X'raġuni seta' kien hemm għas-simulazzjoni?

26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti, wara li tiċħad l-eċċezzjoni ta' nullità tar-rikors tal-appell, tilqa' l-istess appell, tħassar is-sentenza appellata u tilqa' t-tabiet tal-atturi, b'dan illi din is-sentenza tallum ma tkunx ta'

benefiċċju għall-attur Joseph Attard li jibqa' marbut bis-sentenza appellata.

27. L-ispejjeż tal-ewwel grad fil-konfront tal-attur Joseph Attard jibqgħu regolati bis-sentenza appellata, waqt li l-ispejjeż tal-appell tal-istess attur Joseph Attard iħallsuhom l-atturi appellanti. L-ispejjeż l-oħra tal-ewwel grad u tal-appell iħallashom Roderick Galea *proprio*.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
mb