QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' Nhar it-Tnejn 27 ta' Novembru 2017

Rikors Numru: 1289/2011 JPG

Kawza Numru: 14

Maxxcom (Malta) Limited

vs

Dr Patrick Valentino u PL Katrina Zammit Cumbo li b'digriet tat-13 ta' Frar 2012 inhatru bhala Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lill-eredi mhux maghrufa tad-defunti Ernest u Emilia *sive* Emily konjugi Mayor

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat tas-socjeta' Maxxcom (Malta) Limited (C-39452), datat fit-28 ta' Dicembru 2011, a fol 1 et seq, li jaqra hekk;

Tesponi bir-rispett u Marzia Bruno [detentrici tal-Karta ta' l-Identita` Numru 47078(A)], debitament awtorizzata ai termini tar-Rizoluzzjoni approvata minn Maxxcom (Malta) Limited hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. RG1, bil-gurament taghha tikkonferma: -

A. DIKJARAZZJONI TAL-FATTI

1. Illi permezz tal-Kuntratt ta' Bejgh datat 8 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Muscat, is-socjeta` attrici akkwistat minghand Carmelo sive Lino Borg, John Borg, George Borg, Doris Bonello, Margaret Borg, Mary Cassar u Helen Borg, ilkoll ahwa ulied id-defunti Carmelo u Josephine konjugi Borg, u l-konjugi rispettivi taghhom Vivienne Borg, Antoinette sive Annette Borg, Josephine Borg, John Bonello, Ramon Borg, Anthony Cassar u Roger Borg, ilkoll flimkien aktar 'il quddiem imsejjha "il-Vendituri", il-mezzanin flimkien mal-bejt u l-arja tieghu, bin-numru ufficjali disgha u tletin (39) ga` tnejn u tletin (32), illi jinsab gewwa Triq Viani, Sliema, sovrastanti in parti proprjeta` ta' terzi, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu, bil-pussess vakanti, liberu u frank, u illi ma kienx soggett ghal xi proceduri gudizzjarji. Kopja certifikata ta' l-imsemmi kuntratt qieghda tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. RG2;

2. Illi mill-provenjenza dettaljata fl-imsemmi kuntratt [Dok. RG2] jirrizulta illi:-

- *Permezz tal-kuntratt datat 4 ta' Lulju 1957 fl-atti tan-Nutar Francis Xavier Dingli, id-defunt Carmelo Borg, waqt iz-zwieg tieghu mad-defunta Josephine Borg, kien akkwista minghand id-defunta Emilia sive Emily armla ta' Ernest Mayor l-utile dominium temporanju ghall-perijodu rimanenti ta' sebgha u tmenin (87) sena ta' sehem indiviz ta' erbgha minn hamsa (4/5) mill-fond disgha u tletin (39) ga` tnejn u tletin (32), illi jinsab gewwa Triq Viani, Sliema;*

- *Permezz ta' l-ahhar testment revokatorju Unica Charta taghhom, id-defunti Carmelo u Josephine konjugi Borg istitwew lil uliedhom, il-vendituri Carmelo sive Lino Borg, John Borg, George Borg, Doris Bonello, Margaret Borg, Mary Cassar u Helen Borg bhala l-eredi unici u universali taghhom, b'dan illi ghalhekk l-imsemmija vendituri saru l-proprjetarji tal-proprjeta`*

kollha formanti l-assi ereditarji tal-genituri taghhom;

- *Permezz tal-kuntratt datat 23 ta' Gunju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, il-vendituri akkwistaw minghand il-familja Cassar Desain id-directum dominium temporanju flimkien mar-rata originali tac-cens annwu u temporanju gravanti l-proprjeta` disgha u tletin (39) ga` tnejn u tletin (32), Triq Viani, Sliema u dana ghaz-zmien rimanenti mill-perijodu originali tal-koncessjoni ta' mija u hamsin (150) sena illi beda jiddekorri mid-9 ta' Novembru 1886, flimkien mal-proprjeta` piena u assoluta ta' l-istess fond wara l-iskadenza ta' l-imsemmija koncessjoni bhala libera u franka u bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha taghha;*

- *Permezz tal-kuntratt datat 13 ta' Lulju 2006 fl-atti tan-Nutar Dottor John Gambin, il-vendituri akkwistaw u fdew minghand Mignon Marshall, Corinne Ramsay, Christianne Ramsay Pergola u s-socjeta` Tempesta Limited, is-sub-directum dominium temporanju, u cioe` iz-zieda fic-cens annwu u temporanju fuq l-imsemmija proprjeta`;*

- *Illi ghalhekk, in vista tal-kuntratti msemmija tat-23 ta' Gunju 2006 u dak tat-13 ta' Lulju 2006, tnehhew il-pizijiet kollha sa dak iz-zmien ezistenti fuq il-proprjeta` de quo;*

- *In kwantu ghar-rimanenti sehem indiviz ta' wiehed minn hamsa (1/5), il-Vendituri ddikjaraw illi d-defunti genituri taghhom, flimkien mal-vendituri wliedhom Carmelo sive Lino Borg, John Borg, George Borg, Doris Bonello, Margaret Borg, Mary Cassar u Helen Borg ippossjedew l-imsemmija proprjeta` uti domini ghal aktar minn tletin (30) sena u illi tali pussess kien wiehed kontinwu, mhux interrott, u mhux kontestat, b'dan illi allura d-defunti Carmelo u Josephine konjugi Borg flimkien ma' wliedhom il-vendituri msemmija, akkwistaw b'titolu ta' preskrizzjoni akkwizittiva l-utile dominium temporanju ghall-perijodu rimanenti illi kellu jiskadi fit-8 ta' Novembru 2036 fuq il-porzjon ta' sehem indiviz ta' wiehed minn hamsa (1/5) mill-istess proprjeta`.*

3. Illi minn dan isegwi illi allura l-Vendituri kellhom titolu validu fil-Ligi sabiex jitrasferixxu l-ishma kollha fil-proprjeta` de quo favur is-socjeta` attrici kif fil-fatt ghamlu permezz tal-kuntratt datat 8 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Muscat [Dok. RG2];

4. Illi s-socjeta` attrici zviluppat l-imsemmija proprjeta`, u sussegwentement, nhar it-8 ta' Ottubru 2010 dehret fuq att ta' konvenju illi permezz tieghu hija obbligat ruhha illi tbiegh u titrasferixxi favur Gabriele Villa u martu Sorcha Charlotte Hellyer, duplex penthouse internament immarkat bin-numru tlieta (3), formanti parti mill-blokk ta' appartamenti disgha u tletin (39), ga` tnejn u tletin (32), Viani Street, Sliema, u cioe` l-proprjeta` illi s-socjeta` attrici kienet akkwistat permezz tal-kuntratt tat-8 ta' Mejju 2007 [Dok. RG2]. Kopja ta' l-imsemmi att ta' konvenju qieghda tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. RG3;

5. Illi fil-kors ta' l-ipprocessar tat-talba ghal self ipprezentata mill-akkwirenti prospettivi lil HSBC Bank (Malta) p.l.c., l-istess bank, filwaqt illi kkonferma illi mir-ricerki illi saru dwar il-proprjeta`, kien jirrizulta illi d-defunta Emilia sive Emily Mayor kienet fil-fatt il-proprjetarja ta' l-ishma kollha fil-proprjeta` in kwistjoni meta dina dehret fuq il-kuntratt ta' l-4 ta' Lulju 1957, irrileva illi l-bejgh favur id-defunt Carmelo Borg (u cioe` missier il-vendituri Carmelo sive Lino Borg, John Borg, George Borg, Doris Bonello, Margaret Borg, Mary Cassar u Helen Borg) sar biss riferibbilment ghal porzjon indiviza ta' erbgha minn hamsa (4/5) mill-istess proprjeta`. HSBC Bank (Malta) p.l.c. ma kienx soddisfatt mit-titolu illi llum jinsab ittrasferit lis-socjeta` attrici in konnessjoni mas-sehem indiviz ta' wiehed minn hamsa (1/5) mill-istess proprjeta` u ghalhekk irrifjuta illi jawtorizza s-self lilu mitlub. Konsegwentement il-ftehim fuq l-att ta' konvenju bejn is-socjeta` attrici u l-imsemmija Gabriele Villa u Sorcha Charlotte Hellyer [Dok. RG3] sfaxxa fix-xejn u s-socjeta` attrici tilfet l-opportunita` ta' bejgh;

6. Illi din is-sitwazzjoni qieghda tikkawza pregudizzju kbir lis-socjeta` attrici illi, galadarba jidher illi ghall-banek lokali, titolu illi jkun gie akkwistat

bil-preskrizzjoni akkwizittiva mhux sufficjenti sabiex huma jawtorizzaw self in konnessjoni ma' l-akkwist ta' proprjeta` u kwindi l-istess socjeta` attrici tinsab tista' tghid f'impossibilita` effettiva illi tbiegh l-appartamenti illi hija zviluppat fuq il-proprjeta` de quo;

7. Illi s-socjeta` attrici ghamlet tentattivi sabiex tirrintraccja lill-eredi tad-defunta Emilia sive Emily Mayor sabiex b'hekk ikun jista' jsir l-att dikjaratorju opportun fir-rigward tat-titolu fuq is-sehem indiviz ta' wiehed minn hamsa (1/5) mill-fond disgha u tletin (39), ga` tnejn u tletin (32), Viani Street, Sliema, pero` minkejja illi rnexxielha tottjeni kopja ta' l-ahhar testment tad-defunta Mayor, hija ma ghandhiex informazzjoni sufficjenti sabiex tidentifika u tirrintraccja lill-eredi jew lis-successuri taghhom u lanqas ma taf jekk illum-il gurnata dawn ghadhomx ighixu Malta. Kopja ta' l-ahhar testment tad-defunta Emilia sive Emily Mayor qieghda tigi hawn annessa, esebita u mmarkata bhala Dok. RG4;

8. Illi ghalhekk is-socjeta` attrici m'ghandha l-ebda alternattiva ohra ghajr illi tistitwixxi l-prezenti proceduri sabiex b'hekk tigi dikjarata bhala sid assolut tal-proprjeta` de quo inkluz il-porzjon ta' wiehed minn hamsa (1/5) akkwistat per usucapione u dan jeradika l-interess ta' l-istess socjeta` attrici illi huwa guridiku, prezenti u attwali;

9. Illi dawn il-fatti hawn fuq dikjarati huma a diretta konoxxenza tas-socjeta` attrici;

B. RAGUNI GHAT-TALBIET F'DAWN IL-PROCEDURI

10. Is-socjeta` attrici qieghda taghmel din il-kawza sabiex dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, tiddikjara illi t-titolu ta' proprjeta` dwar il-porzjon indiviza ta' wiehed minn hamsa (1/5) mill-fond disgha u tletin (39), ga` tnejn u tletin (32), Viani Street, Sliema, gie trasferit validament favur is-socjeta` attrici permezz tal-kuntratt ta' bejgh datat 8 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Muscat [Dok. RG2] stante illi

l-vendituri Carmelo sive Lino Borg, John Borg, George Borg, Doris Bonello, Margaret Borg, Mary Cassar u Helen Borg u l-genituri taghhom d-defunti Carmelo u Josephine konjugi Borg, kienu akkwistaw l-istess per usucapione.

C. TALBIET ATTRICI

Ghaldaqstant is-socjeta` attrici, in vista ta' dak kollu fuq premess, titolbu lill-konvenuti jghidu ghaliex dina l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex : -

1. Occorrendo bl-opera ta' periti nominandi tiddikjara illi d-defunti Carmelo u Josephine konjugi Borg u l-eredi wlied taghhom Carmelo sive Lino Borg, John Borg, George Borg, Doris Bonello, Margaret Borg, Mary Cassar u Helen Borg kienu akkwistaw titolu validu skond il-Ligi fuq il-porzjoni indiviza ta' wiehed minn hamsa (1/5) mill-fond disgha u tletin (39), ga` tnejn u tletin (32), Viani Street, Sliema, b'dan illi l-istess titolu gie validament trasferit favur is-socjeta` attrici permezz tal-kuntratt ta' bejgh datat 8 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Muscat [Dok. RG2].

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti illi huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat illi l-atti tar-rikors promotur, id-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati skond il-ligi,

Rat ir-Risposta tal-kuraturi deputati Dr. Patrick Valentino u PL Katrina Zammit Cumbo nominati b'digriet tat-13 ta' Frar 2012 sabiex jirrapresentaw lill-eredi mhux maghrufa tad-defunti Ernest u Emilia konjugi Mayor, datata fit-13 ta' Marzu 2012, a fol 81 et seq, li taqra hekk;

***1. ILLI** l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi stante li mid-dokumenti esebiti u d-dikjarazzjoni ġuramentata ma jirriżultax illi r-rikorrenti u l-awturi tagħhom ppossjedew fit-termini ta' artikolu 561 tal-Kap 16 tal-liġijiet ta' Malta, iżda il-pussess tagħhom kienet ta' ħaġa li kienu jafu li hi ta'*

ħaddieħor u għaldaqstant tali detenzjoni titqies bħala dgawdija prekarja u mhux uti dominus għall-perjodu kollu;

2. ILLI *semai id-dekors tal-perjodu preskrittiv jibda mal-mument li ġie akkwistat id-dirett domunju ossija mall-publikazzjoni tal-kuntratt in atti tan-nutar Dott. John Gambin datat tlettax (13) ta' Lulju elfejn u sitta (2006) fl-eventwalita illi tali kien tas-sehem sħiħ tal-mobbli mertu ta' din l-azzjoni;*

3. ILLI *ulterjorment, huma ma humiex edotti mill-fatti tal-kawża pero jirriservaw illi jippresentaw risposta guramentata ulterjuri u aktar xhieda meta u jekk jirnexxilhom jottejnu aktar informazzjoni dwar il-kaz odjern*

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet tad-19 ta' April 2012, li bih gie Nominat l-AIC Godwin Abela bhala Perit Tekniku bl-assistenza ta' Dr Vincent Galea bhala Perit Legali, a fol 84;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-kuratur deputat Dr. Patrick Valentino, datata fis-17 ta' Settembru 2013, a fol 599 et seq;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tas-socjeta' Maxxcom (Malta) Limited (C-39452), datata fil-31 ta' Lulju 2013, a fol 616 et seq;

Rat ir-Relazzjoni tal-Perit Legali Av. Vincent Galea, mahlufa fit-28 ta' Novembru 2016, a fol 286 et seq;

Rat in-Nota tal-Perit Legali u ir-Risposti ghad-domandi in eskussjoni, datati fis-27 ta' Marzu 2017, a fol 636 et seq;

Rat id-dokumenti ezebiti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet.

Ikkonsidrat:

Gaetano Minardi, direttur tas-socjeta rikorrenti xehed permezz ta' affidavit illi s-socjeta attrici kienet xtrat u akkwistat l-mezzanin bin-numru 39, gja 32, sitwat fi Viani Street, Sliema. Spjega illi qabel ma sar il-kuntratt ta' akkwist, kienu saru r-ricerki relattivi, mill-liema rrizultat l-provenjenza tal-imsemmija proprjetà. Jispjega illi skont dawn ir-ricerki il-vendituri kien akkwistaw it-titolu ta' proprjeta taghhom, in kwantu ghal erba kwinti (4/5) sehem indiviz permezz ta' numru ta' atti notarili u in kwantu ghar-rimanenti kwint (1/5) permezz tal-*usocapio* peress illi huma, flimkien mal-predecessuri fil-pussess taghhom kien ippossedew dan is-sehem ghal aktar minn tletin sena.

Xehed illi peress li s-socjeta rikorrenti xtrat din il-proprjeta minghajr il-htiega ta' xi self, ma ġiet riskontrata l-ebda problema. Spjega illi pero wara l-akkwist is-socjeta rikorenti ddemoliet il-mezzanin u minflok bniet blokka ta' appartamenti, u kien wara li gie ffirmat konvenju ghal bjegh tad-*duplex penthouse* fit-8 ta' Ottubru, 2010 illi irrizulta li l-bnak HSBC ma kienx sodisfatt dwar it-titolu tas-socjeta attrici fir-rigward tas-sehem li gie akkwistat permezz tal-*usocpaio* u minhabba f'hekk il-bank ma awtorizzax is-self. Zied li s-socjeta rikorrenti kienet inghatat parir legali fis-sens illi fis-sistema legali Maltija il-preskrizzjoni awkizittiva taghti titolu validu ta' proprjeta. Spjega li ghalhekk is-socjeta rikorrenti tehtieg dikjarazzjoni li hija s-sid tal-proprjeta fl-intier taghha sabiex tkun tista tbiegh il-proprjeta taghha.

Carmelo Borg xehed illi meta missieru kien akkwista l-fond go Viani Street, Sliema, huwa inghata l-pussess tal-fond kollu u wara li kien akkwistah, huwa kien halla lil Emilia Mayor tghix fih sakemm mietet. Wara dan il-fond inkera b'cens lil terzi. Qal ukoll li tul iz-zmien li l-fond kien fil-pussess taghhom, hadd qatt ma kkontesta dan il-fatt. Zied jghid, li "sussegwentement xtrajna d-dirett dominju"

Ikkonsidrat;

Rigward il-provenjanza tal-proprjeta bl-indirizz 39, Triq Viani, Sliema, il-Perit Legali irrelata illi mid-dokumenti esebiti waqt il-mori tal-kawza jirrizulta s-segwenti:

i. Permezz ta' kuntratt datat 20 ta' Marzu, 1920 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, Ernesto Mayor xtara u akkwista minghand Teresa u Paolina ahwa Dingli "due quinte parti indivise (2/5) della casa in Sliema Strada Viani segnato con numero trenta due (No. 32)...[1]".

ii. Permezz ta' kuntratt datat 20 ta' April, 1920 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, Ernesto Mayor akkwista b'titolu ta' permuta minghand Teresa u Paolina ahwa Dingli "un quinto indiviso della casa in Sliema Strada Viani segnata col numero trenta due franca e libera[2]".

iii. Permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Lulju, 1924 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, Ernesto Mayor xtara u akkwista minghand Margherita u Aristide Pizzuto "un quinto indiviso dello utile dominio per altri centoventi anni ċirca della casa in Sliema, Strada Viani, numero trenta due, esente dall' obbligo di contribuire qualunque rata di canone"[3].

iv. Permezz ta' kuntratt datat 24 ta' Lulju, 1926 fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi, Ernesto Mayor akkwista b'titolu ta' permuta minghand Francesca armla ta' Carmelo Dingli "un quinto indiviso di casa in Sliema Strada Viani numero trenta due, esente l'intera casa dal diritto di pagamento del canone pei restanti anni cento e trenta due circa"[4].

v. Permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Lulju, 1957 atti Nutar Francis Xavier Dingli, Carmelo u Josephine konjugi Borg, il-ġenituri tal-vendituri ahwa Borg[5] kienu xtraw u akkwistaw minghand Emily Mayor, armla minn Ernest Mayor l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal ta' cirka sebgha u tmenin (87) sena ta' erba kwinti indivizi (4/5) tal-fond 39, gja 32, Viani Street, Sliema[6].

[1] Fol. 182
[2] Fol. 188
[3] Fol. 195
[4] Fol. 204
[5] li huma l-awturi tas-socjeta attrici.
[6] Fol. 113

vi. Carmelo Borg miet fl-24 ta' Frar 1972[7] filwaqt li martu Josephine Borg mietet fl-10 ta' Mejju, 1992[8]. L-ahhar testment tal-konjugi Borg kien dak li jinsab fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupius bid-data tat-23 ta' Lulju 1963[9]. Huma hallew bhala eredi universali taghhom lis-seba (7) uliedhom u cioe lil Carmelo sive Lino Borg, John Borg, George Borg, Doris Bonello, Margaret Borg, Mary Cassar u Helen Borg, l-awturi tas-socjeta attrici.

vii. Il-vendituri ahwa Borg u l-konjugi rispettivi taghhom kienu, fit-23 ta' Gunju, 2006[10] fl-atti tan-Nutar John Gambin xtraw u akkwistaw minghand il-familja Cassar Desain:

a. id-dirett dominju temporanju u rata ta' ċens oriġinali relattiv annwu u temporanju ta' 23c u 3m fis-sena jew kwalsiasi rata ohra ta' ċens annwu u temporanju oriġinali iżjed korretta kemm izghar kif ukoll akbar gravanti l-fond urban 39, gja numru 32, Triq Viani, Sliema ghaz-zmien li kien ghad fadal mill-perjodu ta' enfitewsi ghal żmien mija u hamsin (150) sena li bdew jiddekorri fid-9 ta' Novembru, 1886; u

b. is-sussegwenti pjena u assoluta proprjetà wara l-iskadenza tal-imsemmi perjodu tal-imsemmi fond bhala liberu u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha.

viii. Il-vendituri ahwa Borg u l-konjugi rispettivi taghhom kienu, fit-13 ta' Lulju, 2006[11] fl-atti tan-Nutar John Gambin xtraw u fdew minghand Mignon Marshall, armla ta' Alan, Corinne Ramsay, armla ta' Robert, Christianne Ramsay Pergola u Tempesta Limited is-sub-dirett dominju temporanju u sub-cens ossia awment ta' ċens relattiv annwu u temporanju ta' Lm0.96c 7m fis-sena jew kwalsiasi rata ohra ta' sub-cens annwu u temporanju iżjed korretta kemm izghar kif ukoll akbar gravanti l-proprjeta 39, gja 32 Viani Street, Sliema.

[7] Fol. 138
[8] Fol. 139
[9] Fol. 146
[10] Fol. 116
[11] Fol. 120

F'dan il-kuntratt gie ddikjarat li l-fond issa gie liberu u frank stante li c-cens annwu u temporanju li huwa kien soġġett ghalih pagabbli lil familja Cassar Desain gie mifdi permezz ta' kuntratt datat 23 ta' Gunju, 2006.

ix. Il-vendituri ahwa Borg kienu ddikjaraw ukoll fil-kuntratt datat 8 ta' Mejju, 2007 atti Nutar Robert Muscat li "... their mentioned parents Carmelo Borg and Josephine Borg nee Grima and the same seven (7) brothers and sisters Borg have been in the possession of the property sold in virtue of this deed 'uti domini' for more than thirty (30) years, which possession was continuous, not interrupted, peaceful, public and non equivocal, such that in this manner they acquired by title of acquisitive prescription the temporary utile dominium for the remaining period which had to expire on the eight day of November of the year two thousand and thirty six (08.11.2036) the remaining one fifth (1/5) undivided share of the mentioned property" (fol. 16).

x. L-awturi tal-vendituri Carmelo sive Lino, John, George, Doris, Margaret, Mary u Helen huma ilkoll ahwa Borg huma d-defunti Carmelo Borg u Josephine nee' Grima.

xi. Emilia armla ta' Ernest Mayor mietet fit-13 ta' Awwissu, 1968[12]. Fis-26 ta' April, 1957 hija kienet ghamlet testment fl-atti tan-Nutar Frank Xavier Dingli[13]. Permezz ta' l-ewwel artikolu, hija hassret u rrevokat kwalunkwe testment iehor li hija setghet ghamlet qabel dan u riedet li s-successjoni taghha jiġi regolat b'dan l-imsemmi testment.

xii. Skond in-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 585 tas-sena 1947 in-numru tnejn u tletin (32) fi Viani Street, Sliema tbiddel ghan-numru disgha u tletin (39)[14].

xiii. Skond ir-registri elettorali esebiti jirrizulta li:

a) Emilia Mayor kienet tirrisjedi fil-fond 39, Viani Street, Sliema bejn April, 1957 u Ottubru, 1965. Sussegwentement u skond ma jirrizulta mir-

[12] Fol. 249
[13] Fol. 27 tal-process
[14] Fol. 257

registru elettorali ta' Ottubru, 1966 hija kienet tirrisjedi fil-fond 36, Viani Street, Sliema[15].

b) Fil-fond 39, Viani Street, Sliema, skond ir-registru elettorali ta' Ottubru, 1966 kienu qeghdin jirrisjedu Publio u Teresa Polidano. L-ahhar reġistru elettorali li fih jidhru li kienu qeghdin jirrisjedu f'dan il-fond l-imsemmija Polidano huwa dak ta' April, 2002[16].

c) Mir-registri elettorali sussegwenti ma jirriżultax li kien hemm xi persuni jirrisjedu fl-imsemmi fond 39, Viani Street, Sliema.

xiv. B'kuntratt datat 8 ta' Mejju, 2007 fl-atti tan-Nutar Robert Muscat[17] is-socjeta attrici xtrat u akkwistat minghand Carmelo sive Lino u martu Vivienne Borg, John u martu Antoinette sive Annette Borg, George u martu Josephine Borg, Doris u żewġha John Bonello, Margaret u żewġha Ramon Borg, Mary u żewġha Anthony Cassar, Helen u żewġha Roger Borg il-fond ossia mezzanin bin-numru 39, gja 32, fi Triq Viani, Sliema.

Ikkonsidrat;

Din il-kawza qed issir mis-socjeta attrici sabiex tikseb dikjarazzjoni gudizzjarji illi l-vendituri minn ghand min is-socjeta rikorrenti akkwistat il-proprjeta in kwistjoni u l-awturi taghhom, kienu akkwistaw titolu validu skond il-Ligi fuq il-porzjoni indiviza ta' wiehed minn hamsa (1/5) mill-fond disgha u tletin (39), ga` tnejn u tletin (32), Viani Street, Sliema, sabiex b'hekk jigi accertat illi s-socjeta rikorrenti kienet akkwistat b'titolu tajjeb minghand il-vendituri. Fil-premessi tar-rikors taghha s-socjeta rikorrenti tikkontendi illi dan il-kwint kien gie akkwistat mill-vendituri u l-awturi taghhom permezz tal-preskrizzjoni akkwitiva.[18] Pero fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha, is-socjeta rikorrenti tikkontendi illi l-vendituri akkwistaw dawn il-kwint permezz tal-preskrizzjoni estintiva decennali ai termini tal-Artikolu 2143.

[15] Fol. 291
[16] Fol. 465.
[17] fol. 9 – dok. RG 2
[18] Vide par. 2 u par. 8 tar-rikors guramentat.

Il-Qorti tqis illi ma jkunx gust illi din il-kawza tigi deciza fuq il-binari tal-preskrizzjoni estintiva, meta r-rikors guramentat tas-socjeta rikorrenti huwa bbazata fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva, ikkonsidrat id-differenza netta illi hemm bejn l-elementi ta' dawk iz-zewg tipi ta' preskrizzjoni differenti. Jekk il-Qorti taghmel determinazzjonijiet a bazi tal-Artikolu 2143 dan jista' jkun ta' pregudizzju tal-intimati, illi ma kellhomx cans iressqu eccezzjonijiet f'dan is-sens, u meta dan evidentement ma kienx il-bazi tal-azzjoni tar-rikorrenti.Fil-fatt, l-ewwel eccezzjoni li ressqu l-intimati hija fis-sens illi l-vendituri u l-awturi taghhom "ppossjedew fit-termini ta' l-artikolu 561 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta, izda l-pussess taghhom kienet ta' haga li kienu jafu li hi ta' haddiehor u ghaldaqstant tali detenzjoni titqies bhala dgawdija prekarja u mhux **uti dominus** ghall-perjodu kollu, eccezzjoni li tisfaxxa kompletament fix-xejn jekk din il-kawza kellha tibdel il-binarju u tigi rizolta a bazi tal-preskrizzjoni trentennali. Ghalhekk, ikkonsidrat illi s-socjeta rikorrenti stess ibbazat l-azzjoni taghha fuq il-preskrizzjoni akwizittiva, u fid-dawl tal-principju *electam una via non datum recursum ad alteram,* kif ukoll id-dritt tal-ugwaljanza tal-armi u *audi alteram partem*, il-Qorti sejra taghmel determinazzjoni biss a bazi tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

L-Artikolu 2140 jipprovdi illi:

(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.

Illi l-imsemmi artikolu jipprovdi li persuna issir sid ta' immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjeta' u li tkun żammet ghandha bhala sid, b'bona fidi u ghal żmien ta' mhux anqas minn ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dak inhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku.[19] Huwa mehtieg li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, tul ż-żmien kollu, iżda n-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-

19Degabriele vs Rocco, Qorti tal-Appell Civili (Sede Superjuri) Vol XLIX .i.225 (26 ta' Frar 1965).

successur tieghu, ghalkemm iż-żmien tal-pussess b'mala fidi ma jintghaddx maż-żmien mehtieg ghall-preskrizzjoni.[20]

Kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza **Zammit vs Bonello**, deciza fid-19 ta' Marzu, 1983, biex persuna tista' takkwista bid-dekors ta' 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess ai termini ta' l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u kif jispjega l-gurista Dunod:

> ***"Perche' essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra' un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non e' sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale."***[21]

Il-gurisprudenza in materja hija wahda kostanti fejn dejjem gie ritenut li din il-preskrizzjoni hija wahda akkwizitiva u ghalhekk jrid jirrizulta mhux biss l-element passiv taz-zmien izda ukoll l-element attiv tal-pussess. Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza moghtija fid-29 ta' Jannar, 1954 fil-kawza **Stella Briffa et vs Caterina Scicluna et** (Vol XXXVIII p. 21) wara li rribadiet dan il-principju kompliet hekk:

> ***"Dan il-pussess irid ikun mhux semplicement kazwali, izda irid ikun pussess formali, igifieri kapaci li jiggenera u jikkostitwixxi d-dritt tal-proprjeta`. Konsewgentement dak il-pussess ghandu jkun reali, u mhux bizzejjed il-pussess 'di diritto'." Dan il-pussess, tkompli l-imsemmija sentenza jrid ikun "kontinwu, mhux interrot, pacifiku, publiku, u mhux ekwivoku, ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, kif ukoll 'animo domini. Dan il-pussess ghandu jigi pruvat b'mod infrangibbli, tant ghar-rigward tal-fatt tal-pussess fih innifsu, kemm ukoll tal-kwalitajiet jew karattri li jrid jkollu l-pussess; u din il-prova tinkombi lil min jallega l-preskrizzjoni."***

20Artikolu 2142 tal-Kodici Civili.
21Citat fis-sentenza Mercury plc vs Emanuel sive Manuel Muscat et, Prim'Awla tal-Qorti Civili (20 ta' Ottubru 2005).

Jinsab insenjat ukoll illi:

> ***"l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini."*** [22]

Barra minn hekk:

> **"[m]*hux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew il-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja."*** [23]

Il-figura specifika tal-pussess flimkien man-normi li jiddixxplinawha mhix riferibbli biss ghall-inizzju jew semplicement ghat-tmiem tal-pussess**, izda ghandha tipperdura matul iz-zmien kollu mehtieg ghall-preskrizzjoni**. Barra minn dan hu maghruf ukoll illi ghall-finijiet tal-preskrizzjoni hawn trattata, s-successuri fil-pussess jaggungu mal-pussess taghhom dak tal-predecessuri taghhom basta, s'intendi, jkunu jikkonkorru d-debiti vinkoli guridici bejn is-successuri u l-predecessuri taghhom u, inoltre wkoll l-istess xorta ta' pussess materjali u guridiku fis-sens fuq espress.[24]

Fuq il-pussess mehtieg ghall-preskrizzjoni akkwizittiva **Laurent** jghallem illi dan il-pussess ghandu jkun:-

> ***"(i) pussess kontinwu: jgħid f'dan ir-rigward il-Laurant: "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli).....***

22 Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, Qorti tal-Appell Civili (13 ta' Marzu 1953).
23 Victor Chetcuti et vs Michael Xerri, Qorti tal-Appell Civili (31 ta' Mejju 1996).
24 Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro, Prim'Awla tal-Qorti Civili (27 ta' Gunju 2003).

> ***Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possesore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui."***
>
> ***"(ii) mhux miksur: "Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il posseso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro."***
>
> ***"(iii) pussess pacifiku: "La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria) la turbativa di fatto .. si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario) tenta di espellere il possesore."***
>
> ***"(iv) pussess pubbliku: ".....il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia."***
>
> ***"(v) pussess mhux ekwivoku: "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto."***[25]

Kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Ir-Reverendu Patri Frangisku Azzopardi noe vs Maria Hilda sive Hilda Cauchi** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fl-14 ta; Ottubru 2004, persuna li tkun qed izomm il-haga f'isem haddiehor ma tistax ghaliha nnifisha tbiddel ir-raguni li ghaliha tkun qed izomm il-fond ghaliex:

> ***"…persuna li tkun qed izomm il-haga f'isem il-haddiehor (bhal ma hu l-kerrej: ara artikolu 2118 tal-Kodici Civili), ma tistax tippreskrivi favur taghha infisha (…) Fuq kollox, l-artikolu 2121(1) tal-Kodici Civili jghid li***

25Laurent, Principji tad-Dritt Civili (1879).

"hadd ma jista' jippreskrivi kontra t-titolu tieghu nnifsu, fis-sens li hadd ma jista' jbiddel ghalih innifsu r-raguni li ghaliha jkun izomm il-haga"

Bl-istess mod, fis-sentenza fl-ismijiet **Salvatore Spiteri vs Francesco Saliba,** deciza minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-2 ta' Marzu 1962 gie rrilevat illi:

"Min ghandu titolu prekarju u jipposjedi l-haga f'isem haddiehor ma jistghax, b'ligi jippreskrivi favur tieghu nnifsu; u kwindi, fost l-ohrajn, anki l-enfitewta, bahla li huwa wkoll hu possessur prekarju di fronti ghad-dominju dirett, ma jistghax jippreskrivi favur tieghu nnifsu l-haga li qeghda ghandu b'titolu ta' enfitewsi."[26]

Ikkonsidrat:

L-abbli Perit Legali ikkonkluda illi:

"Jidher bic-car, min dak hawn fuq riportat li l-awturi tas-socjeta attrici kienu akkwistaw biss 4/5 ishma minghand Emilia Mayor, mart id-defunt Ernesto, l-utili dominju temporanju ghaz-zmien li kien ghad fadal, dak-in-nhar, ta' cirka sebgha u tmenin (87) sena ta' tal-fond 39, gja 32, Viani Street, Sliema.

(…)

Kif rajna, l-awturi tas-socjeta attrici kienu akkwistaw minghand Emilia Mayor, permezz ta' kuntratt datat 4 ta' Lulju, 1957 atti Nutar Francis Xavier Dingli <u>*l-utili dominju temporanju*</u> *ghaz-zmien li kien ghad fadal, dak-*

[26] Vide wkoll **Francesco Gauci vs Carmela Spiteri pro et noe** deciza mill-Qorti tal-Magistrati (Gurisdizzjoni Superjuri) (Ghawdex) deciza fit-12 ta Ottubru 2001: "*il-pussess ta' l-utilista hu dejjem prekarju u ghalhekk qatt ma jista' jippreskrivi kontra l-padrun dirett, la biex jillibera l-fond enfitewtiku mill-enfitewsi u lanqas biex ibiddel l-enfitewsi minn wahda temporanja ghal wahda perpetwa.*"

in-nhar, ta' cirka sebgha u tmenin (87) sena ta' tal-fond 39, gja 32, Viani Street, Sliema.

Illi ghalhekk, Emilia Mayor kienet ittrasferiet biss lill-konjugi Borg, il-genituri ta' l-ahwa Borg li jigu l-awturi fit-titolu tal-proprjeta li akkwistat is-socjeta attrici l-utili dominju temporanju tal-fond imsemmi u ghalhekk jekk xejn, seta jigi preskritt biss dan l-utli dominju temporanju. Wara kollox, dan huwa rikonoxxut mill-istess socjeta attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha.

L-artikolu 2118 tal-Kodici Civili jghid li "dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom". L-enfitewta u anke sub-enfitewta jsibu posthom f'din id-definizzjoni.

Hawn mhux il-kaz li Emilia Mayor kienet ittrasferiet l-4/5 ishma tal-fond taghha bhala liberu u frank l-ghaliex f'dak il-kaz, wiehed jista jasal ghal konkluzzjoni li l-awturi tas-socjeta attrici setghu jippreskrivu favur taghhom l-imsemmija proprjeta fl-intier taghha. Jerga jigi ribadit li Emilia Mayor ittrasferiet biss l-utili dominju temporanju. Ghalhekk, anke a bazi tas-sentenza citata mis-socjeta attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha u cioe ***Wisq Reverendu Don Carmelo Azzopardi noe vs Paul Farrugia***[27] *l-awturi tas-socjeta attrici setghu biss jakkwistaw bl-uzukapjoni l-istess utili dominju temporanju. Pero l-awturi tas-socjeta attrici qatt ma setghu jakkwistaw id-dirett dominju. Dan il-fatt huwa rikonoxxut mill-atti stess meta fit-23 ta' Gunju, 2006*[28] *l-awturi tas-socjeta attrici kienu xtraw u akkwistaw minghand il-familja Cassar Desain id-dirett dominju temporanju u rata ta' ċens oriġinali relattiv annwu u temporanju u sussegwentement,*

[27] Qorti ta' l-Appell (Sup.) deciza fit-23 ta' Novembru, 1962
[28] Fol. 116

> *fit-13 ta' Lulju, 2006*[29] *xtraw u fdew is-sub-dirett dominju temporanju u sub-cens ezistenti fuq l-imsemmija proprjeta."*

Wara li rat il-kuntratti kollha ezebiti fl-atti tal-kawza, u fid-dawl tal-gurisprudenza hawn fuq citata, il-Qorti tikkondividi ma' din il-konkluzjoni u ghalhekk taghmilha taghha. Huwa car illi l-vendituri u l-awturi taghha ma setghu qatt jippreskrivu favur taghhom il-kwint illi ma kienx trasferit permezz tal-kuntratt tal-4 ta' Lulju 1957, ghaliex kif inhu risaput l-utilista ma jistghax jippreskrivi favur tieghu.

Izda pero, jirrizulta illi l-vendituri saru l-proprjetarji assoluti tal-proprjeta fi Viani Street, Sliema permezz ta' zewg kuntratti datati 23 ta' Gunju 2006, permezz ta' liema gie mifdi c-cens annwu u temporanju li huwa kien soġġett ghalih pagabbli lil familja Cassar Desain[30] u sussegwentement il-kuntratt tat-13 ta' Lulju 2006 permezz ta' liema xtraw u fdew minghand Mignon Marshall, armla ta' Alan, Corinne Ramsay, armla ta' Robert, Christianne Ramsay Pergola u Tempesta Limited is-sub-dirett dominju temporanju u sub-cens ossia awment ta' ċens relattiv annwu u temporanju. Il-Qorti ma taqbilx mal-Perit Legali biss f'dak li jirrigwarda l-konkluzjoni tieghu illi kien f'dan il-mument illi beda jiddekorri z-zmien tal-*usocapio*. Fil-fehma tal-Qorti, galadarba permezz ta' dawn il-kuntratt kien qieghed jigi mixtri u mifdi c-cens u s-sub-cens fuq il-proprjeta kollha (u dan peress illi mill-kuntratti esebiti ma jidhirx illi dan kien isir fuq xi sehem partikolari tal-proprjeta, izda fuq il-proprjeta kollha), il-vendituri saru l-proprjetarji tal-fond in kwistjoni *ex contractu*, u ma kellhom jippreskrivi xejn favur taghhom.

Ghalhekk, it-talba tas-socjeta rikorrenti hija fondata in parti u dan peress illi meta hija xtrat il-proprjeta in kwistjoni minghand il-vendituri, dawn kellhom titolu tajjeb fuq il-fond intier, u minn dan isegwi per forza ghaldaqstant illi t-titolu tas-socjeta rikorrenti huwa wkoll wiehed tajjeb.

Ghal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjonijiet tal-kuraturi deputati sa fejn mhux kompatibbli ma din is-sentenza, u tilqa' in parte t-talba tas-socjeta rikorrenti u konsegwentement tiddikjara illi Carmelo sive Lino Borg, John Borg, George

---

[29] Fol. 120

[30] Dan il-kuntratt jindika l-provenjenza tat-titolu, u l-kuntratti msemmija fih huma esebiti in atti u juru li t-titolu kien fuq il-proprjeta shiha.

Borg, Doris Bonello, Margaret Borg, Mary Cassar u Helen Borg kienu akkwistaw titolu validu skond il-Ligi fuq il-porzjoni indiviza ta' wiehed minn hamsa (1/5) mill-fond disgha u tletin (39), ga` tnejn u tletin (32), Viani Street, Sliema, b'dan illi l-istess titolu gie validament trasferit favur is-socjeta` attrici permezz tal-kuntratt ta' bejgh datat 8 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Muscat.

L-ispejjes ghandhom jithallsu mis-societa' attrici.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur