# QORTI ĊIVILI PRIM’AWLA

# IMĦALLEF
# ONOR. JOSEPH AZZOPARDI LL.D.

## Illum l-Erbgħa, 24 ta’ Jannar 2018

**Kawża Nru: 19**

**Rikors Ġuramentat Nru: 986 / 10 JA**

**HSBC Bank Malta plc (C3177)**

**-vs-**

**Saviour Seychell, u b’digriet tas-27 ta’ Jannar 2016 l-atti ġew trasfużi f’isem martu Mary Seychell *stante* l-mewt tiegħu fil-mori tal-kawża; u Vincent Seychell, u b’digriet tas-6 ta’ Ġunju 2011 ġiet kjamata fil-kawża s-soċjeta’ St. Peter’s Developments Ltd (C4705)**

## Il-Qorti,

Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-bank attur fid-29 ta’ Settembru 2010 li permezz tiegħu ġie premess:

Illi hi tokkupa ħatra ta' uffiċjal tal-bank attur fl-uffiċċju legali tal-istess Bank u għalhekk dawn il-fatti li hi sejra tistqarr hi tafhom jew personalment jew inkella minn dokumenti tal-istess bank li hi għandha aċċess għalihom. Hi tiddikjara wkoll li hi awtorizzata mill-imsemmi Bank sabiex tagħmel din id-dikjarazzjoni għan-nom tiegħu.

L-Oġġett tal-Kawża

Din il-kawża qegħda ssir sabiex il-konvenuti, li qegħdin illegalment u mingħajr titolu validu fil-liġi jokkupaw l-art hawn taħt imsemmija, li hija proprjeta' tal-bank attur, jiġu kkundannati li jiżgumbraw mill-istess art.

In forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris tal-31 ta' Jannar 2008, il-Bank attur kien xtara mingħand St Peter's Development Company Limited porzjoni diviża ta' art formanti parti mill-għalqa magħrufa bħala "Ta' Ħalq il-Wied", fil-limiti taż-Żejtun, ta' kejl superfiċjali ta' elf, tliet mija w sbatax-il metru kwadru (1317m²) ), konfinanti mill-Punent ma' Triq Dun Mikiel Cassar, mit-Tramuntana ma' proprjeta' ta' Joseph Cassar jew aventi kawża tiegħu, u mill-irjieħ l-oħra kollha minn proprjeta' ta' Thomas Percival Edwards, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, libera w franka u delineata u markata bl-ittra 'B' fuq il-pjanta annessa mal-kuntratt hawn fuq riferit, li qed jiġi esebit u mmarkat bħala Dokument 'A'.

Illi meta uffiċjali tal-bank attur kienu qegħdin jinnegozjaw il-bejgħ ta'din l-art u ħadu xerrejja prospettivi biex jarawha, dawn intebħu illi l-art kienet tinsab okkupata mill-konvenuti li riċentement kienu bnew xi stalel, u jżommu żwiemel fiha.

Illi wara li l-istess uffiċjali tal-Bank attur kien ltaqgħu fuq il-post mall-konvenuti, dawn ittantaw li jgħidu li kienu ilhom jokkupaw din l-art għal ħafna snin, iżda dan mhux veru, u prova ta' dan tinsab fir-rapport, li kien irrediġa l-Perit Rene' Buttigieg in konnessjoni ma' subasta tal-istess art (57/2004), liema relazzjoni li qegħda tiġi hawn

esebita, u markata bħala Dokument 'B', ma tagħti ebda ħjiel li kien hemm xi stalel fuq l-għalqa in kwistjoni, jew li fiha kienu qed jinżammu xi bhejjem.

Ir-Raġuni għat-Talba

It-talbiet infraskritti qegħdin isiru għaliex in segwitu għal ittra li bagħat il-Bank attur lill-konvenuti fid-9 ta' Lulju 2010, (Dokument 'C') il-konvenuti, permezz ta' ittra tal-konsulent legali tagħhom (Dokument 'D') wieġbu li qegħdin jirrifjutaw li jirrilaxxjaw l-art in kwistjoni għaliex, allegaw li din hi proprjeta' tagħhom. F'laqgħa sussegwent fuq il-post, huma ma spjegawx kif l-art tappartjeni lilhom imma sempliċiment irrepetew li huma kienu hemm għal ħafna snin. Mistoqsijin meta nbnew l-istalel, wieħed minnhom wieġeb illi dan kien xi erba' snin ilu, iżda fuq parir tal-avukat tiegħu li kien preżenti għall-aċċess, dan imbagħad ma qal xejn iktar. Illi fl-10 ta' Settembru 2010 il-bank attur bagħat ittra uffiċjali hawn esebita u mmarkata bħala Dokument 'E' illi biha interpella lill-istess konvenuti sabiex jiżgombraw mill-istess art, iżda dawn baqgħu jokkupawha illegalment.

Illi evidentement il-konvenuti m'għandhom l-ebda titolu għal din l-art in kwistjoni, u qegħdin sempliċiment jipprovaw japproprjawha għalihom minħabba li huma, skond ma jidher, qegħdin ukoll jokkupaw għelieqi kontigwi u naturalment dawn qed jipprovaw jestendu it-territorju tagħhom billi jinvadu art proprjeta' tal-Bank attur.

Illi għalhekk il-Bank attur irid jirriprendi l-pussess tal-art tiegħu u jiżgombra lill-konvenuti minn din l-art.

It-Talbiet

Għalhekk, din il-Qorti hi mitluba sabiex:

1. Tiddikjara illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-porzjoni diviża ta' art formanti parti mill-għalqa magħrufa bħala "Ta' Ħalq il-

Wied", fil-limiti taż-Żejtun, ta' kejl superfiċjali ta' elf, tliet mija u sbatax-il metru kwadru (1317 m²), konfinanti mill-Punent ma' Triq Dun Mikiel Cassar, mit-Tramuntana ma' proprjeta' ta' Joseph Cassar jew aventi kawża tiegħu, u mill-irjieħ l-oħra kollha minn proprjeta' ta' Thomas Percival Edwards, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha, libera w franka, illegalment, abbużivament, u bla ebda titolu validu fil-liġi.

2. Tikkundanna lill-istess konvenuti jiżgombraw mir-raba' hawn fuq deskritta f'dak iż-żmien qasir u perentorju illi jigi lilhom prefiss, u sabiex ihallu l-istess raba' bil-pussess vakanti favur il-bank attur.

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra interpellatorja kif ukoll l-ittra uffiċjali fuq imsemmija, kontra tagħhom, filwaqt li huma jibqgħu nġunti minn issa stess għas-subizzjoni.

Bir-riserva ta' kull azzjoni għad-danni spettanti lill-Bank attur kontra l-konvenuti.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-bank attur u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Vincent Seychell ppreżentata fl-1 ta' Novembru 2010 li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi huwa ma jaf xejn dwar il-premessi tar-rikorrenti in konnessjoni tax-xiri minnhom tal-art ta' ħuh Saviour Seychell f' "Ħajt il-Wied", fiż-Żejtun.

Illi huwa għandu jħallas ħames snin inqas minn ħuh u jaf lil ħuh dejjem jagħmel użu mir-raba' mertu tal-kawża flimkien ma' raba' ieħor fl-inħawi, minn ħuh Saviour kemm fin-negozju li kellhom għat-trobbija tal-baqar ma' missierhom kif ukoll għall-koltivazzjoni tar-raba'.

Illi huwa wkoll jagħmel u dejjem għamel użu minn dan ir-raba' bil-permess ta' ħuh Saviour tul dawn l-aħħar erbgħin sena.

Illi tul dan iż-żmien kollu huwa qatt ma jaf li xi terzi jew barranin kellmu lilu jew lil ħuh Saviour biex jivvantaw xi drittijiet fuq l-art in kwistjoni jew xi raba' kontigwa.

Għaldaqstant huwa jeċċepixxi bir-rispett:

1. Illi huwa ma għandu l-ebda pretensjoni fuq ir-raba' ta' ħuh Saviour mertu ta' din il-kawża.

2. Illi dan ir-raba' huwa ta' ħuh Saviour li dejjem ħa ħsiebu huwa u l-esponenti jagħmel użu minnu bil-permess ta' ħuh Saviour.

3. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Vincent Seychell u l-lista tax-xhieda.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Saviour Seychell ppreżentata fl-1 ta' Novembru 2010 li permezz tagħha eċċepixxa:

Illi huwa ma jaf xejn dwar il-premessi tar-rikorrenti in konnessjoni tax-xiri minnhom tal-art tal-esponenti fiż-Żejtun imsejħa ta' "Ħajt il-Wied".

Illi hekk ma għandu l-ebda konjizzjoni la tad-ditta 'St Peter's Development Company Limited' jew li din xtrat u biegħet biċċa art f' "Ħajt il-Wied" fil-limiti taż-Żejtun tal-kejl ta' 1317 metri kwadri, kif indikati fil-pjanta ma' Dok. 'A' u ma' Dok. 'B', kif lanqas ma jaf li r-rikorrenti kienu niżlu hdejn l-art biex juriha lil eventwali xerrej.

Illi l-intimat minn naha tiegħu jasserixxi, u lest li jipprova, li huwa għandu dan ir-raba' f' "Ħajt il-Wied", fil-limiti taż-Żejtun, inkluż il-biċċa raba' li qed jindikaw r-rikorrent għal diversi snin in eċċess ta' erbgħin sena mingħajr hadd qatt ma telfu fit-tgawdija tal-istess u kien jagħmel użu minnha mingħajr tfixkil ta' xejn pubblikament għax dejjem ippretenda li hija tiegħu.

Illi huwa stqarr dan mill-ewwel mar-rikorrenti u kkontesta kull asserzjoni tar-rikorrenti ta' proprjeta' fuq parti mir-raba' minnu detenut.

Illi l-esponenti dejjem u perennement għamel użu minn dan ir-raba' kemm meta kien juza l-art għat-trobbija tal-baqar u annimali oħra kif ukoll biex jikkoltiva l-istess raba' fejn għandu diversi siġar tal-frott.

Għaldaqstant l-esponenti jeċċepixxi bir-rispett:

1. Illi huwa sid l-art mertu fil-kawża kif fuq indikat fid-dokumenti esebiti, u li huwa għandu titolu fuq l-istess art bis-saħħa tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili ta' preskrizzjoni akkwiżittiva tul aktar minn erbgħin sena;

2. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut Saviour Seychell u l-lista tax-xhieda.

Rat il-kontro-talba tal-konvenut Saviour Seychell li taqra kif ġej:

Illi huwa ġie interpellat iwieġeb għat-talbiet tar-rikorrenti kif dedott fil-preżenti rikors ġuramentat u qed jagħmel tiegħu l-istess bil-preżenti kontro-talba;

Illi huwa proprjetarju ta' raba' li jinsab f' "Ħajt il-Wied", fil-limiti taż-Żejtun, li jinkludi dik il-parti msemmija mir-rikorrenti bank.

Illi huwa ilu sid inkontestat u proprjetarju pussessur tal-istess raba' għal aktar minn erbgħin sena.

Illi huwa kien, u għadu, jagħmel użu mill-istess raba' matul iż-żmien kollu kemm biex irabbi l-baqar u annimali oħra fih kif ukoll biex jikkultivah.

Illi huwa kien jagħmel dan kollu fid-deher u pubblikament, mingħajr qatt tfixkil jew indħil minn barranin jew terzi, ħlief għal dik l-okkażjoni odjerna.

Għaldaqstant jgħidu r-rikorrenti rikonvenzjonali għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara:

1. Li l-art mertu ta' din il-kawża f' "Ħajt il-Wied", fiż-Żejtun hija proprjeta' assoluta tal-intimat Saviour Seychell minnu akkwistata bit-titolu tal-preskrizzjoni akkwiżittiva *ai termini* tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

Bl-ispejjeż.

Rat ir-risposta tal-Bank attur għall-kontro-talba li taqra kif ġej:

Illi hi tokkupa ħatra ta' uffiċjal tal-bank attur fl-uffiċċju legali tal-istess Bank u għalhekk dawn il-fatti li hi sejra tistqarr hi tafhom jew personalment jew inkella minn dokumenti tal- istess bank li hi għandha aċċess għalihom. Hi tiddikjara wkoll li hi awtorizzata mill-imsemmi Bank sabiex tagħmel din id-dikjarazzjoni għan-nom tiegħu.

Illi l-fatti allegati mill-konvenut rikonvenzjonant fir-kontro-talba tiegħu huma kontestati u fi kwalunkwe każ il-konvenut irid iġib provi konvinċenti u koerenti sabiex jistabbilixxi titolu ta' preskrizzjoni.

Illi wkoll fi kwalunkwe każ l-esponenti tissottometti illi minħabba il-garanzija tal-paċifiku pussess li hi għandha mingħand l-awtrici tagħha Saint Peter's Development Company Limited ikun utili u korrett illi din is-soċjeta' tiġi kjamata fil-kawża biex tiddefendi hi wkoll it-titolu li hi kkonċediet lill-esponenti permezz tat-kuntratt fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris tal-31 ta' Jannar 2008.

Eċċezzjoni
L-esponenti għalhekk teċċepixxi illi ma jeżisti l-ebda titolu ta' preskrizzjoni a favur tal- konvenut rikonvenzjonat, kif minnu allegat u pretiż, u li dan sempliċiment qed jokkupa l-art mertu tal-kawża mingħajr titolu u abbusivament.

Rat illi permezz ta' digriet tal-27 ta' Jannar 2016 ġiet imsejħa fil-kawża s-soċjeta' St Peter's Developments Limited;

Rat ir-risposta ġuramentata tal-istess soċjeta msejħa fil-kawża preżentata fl-1 ta' Novembru 2011 fejn ġie eċċepit is-segwenti:

Illi kwalunkwe pretensjoni mressqa fil-konfront tas-soċjeta' esponenti da parti tas-soċjeta' rikorrenti għandha tiġi respinta bħala nfondata fil-fatt u fid-dritt, bl-ispejjeż kontra tagħha u dan billi:

1. Is-soċjeta' esponenti biegħet lill-bank rikorrent l-art taħt l-istess titolu u bl-istess piżijiet li din kellha meta dak il-bank talab il-bejgħ tagħha b'subbasta u għalhekk l-esponenti ma hijiex responsabbli għal kwalunkwe pretensjoni li qegħda tiġi vvantata fuq il-proprjeta' għal perjodu qabet ma hija akkwistat din il-proprjeta' jew għal dak il-perjodu wara li hija kienet diga trasferietha lil bank rikorrent;

2. Is-soċjeta' esponenti kienet akkwistat l-art in kwistjoni sussegwenti għal bejgħ tal-istess art b'subbasta taħt id-direzzjoni ta' dina l-Onorabbli Qorti, liema bejgħ ġie

konkluż fit-12 ta’ Aprit 2005 u dan skond rapport tal-Perit Rene Buttigieg bħala libera u franka minn kull drittijiet ta’ terzi;

3. Illi tali bejgħ b’subbasta kien sar fuq talba tas-soċjeta’ rikorrenti stess li kienet iddeskriviet l-art bħala li hija tal-miżura ta’ elfejn tlett mija u disgħin metri kwadri (2390) u li kienet tappartjeni lil Frederick, Raymond, Francis, Joseph, Rita mart David Bonello, Maria Dolores mart Franco Camilleri u Carol mart Mark Grima lkoll aħwa Cutajar u li kienet libera u franka u konsegwentement kwalunkwe dritt ta’ proprjeta’ jew pussess vantat fuq din it-proprjeta’ jekk jigi ppruvat jindika nuqqas u responsabbilta’ tal-istess soċjeta’ rikorrenti;

4. Illi l-esponenti ttrasferiet l-art minnha akkwistata b’subbasta lura lis-soċjeta’ rikorrenti wara li l-istess rikorrenti sabet li kien hemm żball fid-daqs tal-art in kwistjoni meta hija talbet il-bejgħ b’subasta tagħha u tali trasferiment seħħ fit-31 ta’ Jannar 2008 taħt l-istess titotu li l-esponenti kienet akkwistat l-art u ċjoe’ libera u franka mingħajr drittijiet ta’ terzi;

5. Illi l-kuntratt ta’ trasferiment tat-31 ta’ Jannar 2008 stess jindika li s-soċjeta’ rikorrenti kienet konsapevoli li l-esponenti kienet akkwistat l-art b’subbasta u saħansitra f’artikolu 5 tat-imsemmi kuntratt il-bank rikorrent aċċetta li t-trasferiment kien qiegħed isir fir-rigward ta’ dik il-proprjeta’, drittijiet u pertinenzi li l-esponenti kienet akkwistat fis-subbasta;

6. Illi bejn it-12 ta’ April 2005 u l-31 ta’Jannar 2008 l-esponenti qatt ma taw xi drittijiet fuq din l-art lil terzi, la drittijiet reali u lanqas personali, u fit-fatt l-art in kwistjoni matul dan il-perjodu ma kinitx okkupata minn xi żwiemel u jew statel;

7. Illi *inoltre* f'dan it-perjodu u ċjoe' sakemm l-esponenti kellha pussess ta' din l-art hija ma ġietx imfixxkla f'dan il-pussess u ma rċeviet l-ebda reklam minn terzi dwar xi drittijiet fuq din l-art;

8. Illi safejn il-konvenuti Seychell qedgħin jallegaw xi pussess fuq l-art in kwistjoni u sa fejn huwa ndikat fir-rikors ġuramentat li l-islalel ilhom mibnija għal madwar erba' snin, l-esponent. jgħid illi dan ma huwiex minnu billi sakemm huwa kien sid l-art huwa ma ppermetta lil ħadd jagħmel użu minnha jew jibni strutturi fuqha;

9. Illi Leonard Camilleri jaf il-fatti fuq esposti għaliex huwa stess kien inkarigat mis-soċjeta' esponenti sabiex jieħu ħsieb il-bejgħ u trasferiment tal-proprjeta' in kwistjoni u huwa għandu aċċess għad-dokumenti li għandha l-esponenti u huwa awtorizzat mill-istess sabiex jirrappreżentaha f'dan ir-rigward.

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Semgħet id-diversi xhieda;

Rat in-noti ta' sottomissjonijet tal-partijiet kollha fil-kawża;

Rat il-verbal tas-seduta tal-25 ta' Ottubru 2017 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

**Ikkunsidrat:**
**Fatti**

1. Illi l-banka attriċi tgħid li hija proprjetarji tal-ambjenti deskritti minnhom fir-rikors ġuramentat u illi qed tgħid illi akwwistat permezz tal-kuntratt indikat u esebit.

2. Fil-qosor il-konvenuti jirribattu bili jgħidu li huwa akkwistaw din il-propjeta' permezz tal-preskrizzjoni ta' tletin sena indikata mill-artiklu 2143 tal-Kodiċi Ċivli u għal dan l-għan ipproponew ukoll il-kontro-talba.

**Provi**

Illi in sostenn tat-teżi tagħha l-banka attriċi esebiet il-kuntratt tal-akkwist tagħhom il-kuntratt li permezz tiegħu akkwistat il-proprjeta' kif ukoll relazzjoni tal-A.I.C. Rene' Buttigieg in konnessjoni ma' atti ta' subasta li kienet ipproponiet fil-konfront ta' debituri tagħha; hija akkwista *animo compensandi* u eventalment biegħet lis-soċjeta' msejħa fil-kawża li rriskontrat xi ineżattezzi fil-qisien u allura reġa' sar trasferiment lura lill-bank.

**Kunsiderazzjonijiet Legali**

Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra t-talba mressqa mill-banka attriċi evidentement msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria*. Huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Borg vs Buhagiar"**. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *"jimmilita favur il-konvenut possessur. L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda"*. **(Vol. XXIX.ii.488**). Dan huwa biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar"** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente kif ċitat fis-sentenza appellata.

Illi kif sewwa osservat l-Ewwel Qorti l-konvenuti ma straħux biss fuq il-pussess fid-difiża tagħhom iżda eċċepew li huma sidien tal-

proprjeta' in kwantu ppossedewha għal aktar minn tletin sena, u f'sitwazzjonijiet bħal dawn fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet wara ħafna snin tant illi il-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **"John Vella et vs Sherlock Camilleri"** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi *il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li ii jagħmel in forza tal-**actio publiciana**. Hekk fil-kawża **"Attard nomine vs Fenech"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publiciana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara wkoll **"Fenech vs Debono"** Prim Awla 14 ta' Mejju 1935).* Dan għalhekk ifisser li meta l-konvenut ukoll jivvanta titolu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titolu tal-attur huwiex aħjar minn dak tal-konvenut biex l-azzjoni tirnexxi.

Għalhekk l-uniku mod biex il-konvenut jista' jgħid illi akkwista l-proprjeta' in kwistjoni huwa permezz tal-preskrizzjoni trentennali u fuq dan l-aspett, ingħad illi *"Minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel **inter partes u** mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, **erga omnes**. Huwa rimedju li l-Qrati*

*tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' sid minn idejn ħaddieħor* (**"Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet"** Prim Awla, 19 ta' Frar 2002). Ara wkoll dawn is-sentenzi bl-istess ħsieb: (Appell Ċivili datat 25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet **"Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), Appell Ċivili datat 12 ta' Frar 1936 fl-ismijiet **"Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), Appell Ċivili datat 21 ta' Jannar 1946 fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735), dik tal--Prim Awla tas-17 ta' Marzu 1961 fl-ismijiet **"Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586) u l-Appell Ċivili tal-5 t'Ottubru 2001 fil-kawża fl-ismijiet **"Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger"**.

Illi l-konvenuti qed jallegaw li ilhom jokkupaw l-art għal aktar minn tletin sena u ħadd ma kellimhom fuqha. Ressqu diversi xhieda fosthom persuni li jokkupaw proprjetajiet viċin tal-ambjenti in kwistjoni illi kkonfermaw dan. Il-konvenut Salvu Seychell qal li daħal fl-għalqa in kwistjoni fis-sena 1966 għaliex fi kliemu *"ma kienet ta' ħadd"* (espressjoni tipika ta' ħafna persuni li jkollhom kawżi simili), u allura fehem li seta' jokkupaha. Kompla jgħid li minn dak iż-żmien baqa' anke jiżra silla u l-qamħ. Da parti tiegħu il-bank jirreferi għar-relazzjoni tal-Perit Buttigieg li ma ssemmi li kien hemm ebda forom ta' kostruzzjoni li jixhdu xi pussess ta' terzi u dan kien fis-sena 2004.

Illi fis-sentenza li tat fl-24 ta' Marzu 2004 fil-kawża **"Xuereb et vs Gauci et"** il-Qorti tal-Appell Inferjuri trattat il-konflitt ta' provi fil-kamp Ċivili billi qalet illi: *"Huwa paċifiku f'materja ta' konflitt ta' verżjonijiet illi l-Qorti kellha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi quddiemha:*

1) *Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra;*

2) *Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima "actore non probante reus absolvitur". Ara a propożitu sentenza fl-ismijiet* ***"Fogg Insurance Agencies Limited noe vs Maryanne Theuma"****, Appell, Sede Inferjuri, 22 ta' Novembru, 2001.* Jinsab ravviżat ukoll fid-deċiżjoni fl-ismijiet **"Farrugia vs Farrugia"**, deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta' Novembru 1966, li *"il-konflitt fil-provi huma ħaġa li l-Qrati jridu minn dejjem ikunu lesti għaliha. Il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosimiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke fuq il-bilanċ tal-probabbiltajiet, u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi Ċivili, huma ġeneralment suffiċjenti għall-konvinċiment tal-ġudikant".*

Illi l-istess Qorti fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet **"George Buġeja vs Joseph Meilak"** deċiża fit-30 ta' Ottubru 2003 qalet li: *"Fil-kamp Ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn listess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni Ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għal l-konvinċiment. Għax kif inhu paċifikament akkolt, iċ-ċertezza morali hi indotta mill-preponderanza tal probabilitajiet. Dan għad-differenza ta' dak li japplika fil-kamp kriminali fejn il-ħtija trid tirriżulta mingħajr ma tħalli dubju raġjonevoli."* Kif kompla jingħad fl-imsemmija kawża **"Farrugia vs Farrugia"**, *"mhux kwalunkwe tip ta' konflitt għandu jħalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minħabba fih ma tkunx tista' tiddeċiedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' in dubio pro reo".*

Illi f'ġudizzju Ċivili infatti l-Qorti trid tiddeċiedi appuntu fuq *il-preponderanza tal-probabiltajiet (****"Zammit vs Petrococchino"****,*

*Appell Kummerċjali, tal-25 ta' Frar 1952 ); il-Qorti allura jeħtieġ li tara jekk verżjoni waħda teskludix lill-oħra fuq bilanċ ta' probabiltajiet; b'hekk jigi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubju u ssib refuġju mir-regola 'in dubio pro reo'* – ***"Enrico Camilleri vs Martin Borg"****, (Appell Inferjuri, 17 ta' Marzu 2003).* Huwa minnu wkoll pero' li kif jgħid tal-artikolu 562 tal-Kodiċi tal-Proċedura – *"Onus probandi incumbit qui dicit non ei qui negat"* – u kif ġie ripetut diversi drabi f'diversi sentenzi (ara per eżempju **"Dr H. Lenicker vs J. Camilleri"** deċiża mill-Prim Awla fil-31 ta' Mejju 1972, u **"Peter Paul Aquilina vs Paul Vella"** Appell Inferjuri tat-2 ta' Mejju 1995).

Illi dwar il-preskrizzjoni ta' tletin sena invokata mill-konvenuti, fil-kawża fl-ismijiet **"Apap Bologna vs Sammut"** (Prim Awla 28 ta' Marzu 2003), jinsab insenjat illi *"lil min jallega l-użukapjoni trigenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluża bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor għax hu biżżejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja għall-użukapjoni bħala 'causa acquisitionis' tista' tkun taċita, ċjoe' deduċibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-ħaġa mhix tiegħu, timplika rinunzja taċita għad-dritt akkwistat minnu bl-użukapjoni"* **(Vol. XXXV P I p 105);**

Illi jinsab imbagħad spjegat illi *"l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed li jkollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja"* **("Carmelo Caruana et -vs-**

**Orsla Vella"**, Appell Ċivili, 13 ta' Marzu 1953; **"Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri"**, Appell Ċivili, 31 ta' Mejju 1996).

Illi għalhekk filwaqt li huwa minnu li ma hemmx bżonn ta' *bona fede* biex din il-preskrizzjoni sseħħ, trid issir ukoll prova li l-pussess ikun fuq il-proprjeta' in kwistjoni u jidher li għalkemm il-konvenuti f'xi żmien bdew jokkupaw l-art in kwistjoni, huma ma kienux qed jokkupaw **din** il-parti tal-proprjeta' li qed tintalab ir-rivendika tagħha għall-perjodu preskritt mill-liġi, u dan jidher l-aktar mid-depożizzjoni tal-A.I.C. Cutajar li kien ko-proprjetarju tal-art in kwistjoni u li aċċeda fuq l-art fl-1998 u ma ra ebda sinjal ta' prodott jinżera jew xi stalel li żgur inbdew fis-snin riċenti. Kwindi l-Qorti jidhrilha li l-konvenuti ma pprovawx sodisfaċentement it-titolu tagħhom.

**DEĊIŻJONI**

**Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tilqa' t-talbiet kollha attriċi.**

**Tiċħad kwindi t-talba rikonvenzjonali.**

**L-ispejjeż ikunu a kariku tal-konvenuti, filwaqt li dawk tas-soċjeta' imsejħa fil-kawża jkunu a kariku tal-banka attriċi.**

**Moqrija.**

**Onor. Joseph Azzopardi LL.D.**
**Imħallef**

**Mario Debono**
**Deputat Reġistratur**