ACTIO REI VINDICATORIA

PRESKRIZZJONI TRENTENNALI

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND
LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Ottubru 2018

Kawza Numru : 21

Citazzjoni Numru : 884/2002/LSO

Godwin Young, u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2018 l-atti gew trasfuzi f'isem Ingrid Zammit Young u Neville Young *stante* li Godwin Young miet fil-mori tal-kawza, Mary Elizabeth Gauci, u b' digrtiet tas-6 ta' Ottubru 2010 l-atti gew trasfuzi f'isem Alfred Gauci, Kenneth Gauci, William Gauci, Jeffrey Gauci

u Maria Theresa Micallef Gauci bhala werrieta tal-mejta Mary Elizabeth Gauci li mietet fil-mori tal-kawza, u Antoinette Grech, u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2018 l-atti gew trasfuzi f'isem George Grech bhala l-werriet ta' Antoinette Grech li mietet fil-mori tal-kawza, ahwa Young *in solidum* bejniethom.

vs

Joseph Gialanze

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ic-citazzjoni attrici datata 26 ta' Awwissu 2002 fejn esponew: -

Illi l-atturi ghandhom fil-pussess taghhom bicca art indiviza liema art tappartjeni lilhom b'konsegwenza ta' wirt minghand ommhom Theresa Young nee` Rizzo, liema wirt ghadu ma giex diviz, u liema art tmiss ma' proprjeta` taghhom, ta' Charles Baldacchino jew aventi kawza tieghu u konfinanti wkoll ma' proprjeta` ta' Arthur Stevens, skont pjanta annessa u mmarkata 'Dok. A'.

Illi nhar is-Sibt tlettax (13) ta' Lulju, tas-sena elfejn u tnejn (2002) il-konvenut permezz ta' Nicholas Farrugia u Vincent Aquilina, tefa' xi materjal u dahal b'makkinarju fil-bicca art appartenenti u fil-pussess tal-atturi.

Illi b'dan l-agir, il-konvenut ippriva lill-atturi mill-pussess ta' parti mill-art appartenenti lilhom u hekk ikommettew spoll u molestja ghad-danni tal-atturi;

Jghid il-konvenut ghaliex dina l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. Tiddikjara illi bl-ghemil arbitru tieghu il-konvenut wettaq spoll vjolenti u bil-mohbi u molestja ghad-dannu ta' l-atturi *a tenur* tal-Artikolu 5351 tal-Kapitolu 16 u tal-Artikolu 791 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tikkundanna lill-konvenut jirrintegra l-art fl-istat li kienet qabel u jirrintegra l-art fil-pussess shieh taghhom u dan fi zmien qasir u perentorju li l-Qorti joghgobha tiffissalu.

3. Tordna li jekk dan iz-zmien jghaddi inutilment, l-atturi jkunu awtorizzati jiehdu l-opportuni mizuri ghas-spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk tat-taxxa fuq id-drittijiet professionali.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh mill-Qorti kif diversament presjeduta ghas-seduta tat-3 ta’ Dicembru 2002.

Rat in-nota ta’ eccezzjoniiet ta’ Joseph Gialanze datata 7 ta’ Novembru 2002 (fol 14) fejn eccepixxa :

1. Illi l-ispoll ghandu jigi dirett lejn min fizikament allegatament spolja u ghalhekk il-konvenut ma huwiex il-legittimu kontradittur f’ din il-kawza.

2. Illi l-atturi jridu jippruvaw qabel xejn illi kellhom il-pussess tal-istess art billi lill-konvenut ma jirrizultalux li l-atturi kellhom tali pussess. Difatti l-art in kwistjoni tifforma parti minn art akkwistata mill-konvenut b'kuntratt in atti Nutar Dr Mario Louis Felice tal-10 ta' Awwissu 1990, kopja annessa Dok G.

Tali art hija parti integrali mill-art hekk akkwistata u hija f’ livell differenti mill-bini tal-atturi.

Dikjarazzjoni tal-konvenut:

1. Illi l-art in kwistjoni tappartjeni lilu u mhux lill-atturi. Illi azzjoni ta' spoll ghadha tkun diretta lejn min fizikament ikkommetta l-allegat spoll.

2. Kif diga` intqal illi ma jirrizultax li l-atturi ghandhom il-pussess tal-art *de quo* li hi ta' proprjeta` tal-eccipjent,

Ghalhekk l-atturi qeghdin jaghmlu din il-kawza b'mod versatorju.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat il-Kontro-talba ta' Joseph Gialanze pprezentata mal-istess nota tal-eccezzjonijiet fis-7 ta' Novembru 2002 (fol 15) fejn espona bir-rispett u kkonferma bil-gurament :

1. Illi huwa l-propjetarju tal-*plots* f' Cospicua denominati ta' San Gwann t'Ghuxa kif jidher mill-anness kuntratt dok G.

2. Illi l-konvenuti qeghdin iwaqqfuh milli jizviluppa din l-art fl-intier taghha billi jippretendu illi huma ghandhom titolu fuq parti minnha, tant illi qeghdin jallegaw illi l-esponent ikkommetta spoll meta beda jutilizza parti mill-istess art.

Jghidu ghalhekk l-istess konvenuti ghaliex ma ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi illi l-art kollha indikata fil-kuntratt dok G kif mixtrija mill-esponent ghandu titolu validu ghaliha l-esponent ad eskluzjoni tal-pretensjoni tal-konvenuti Young, Gauci u Grech.

Bl-ispejjes.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' l-atturi ghall-kontrotalba tal-konvenut datata 29 ta' Novembru 2002 fejn eccepew bir-rispett:

1. Illi primarjament, mhuwiex korrett illi Joseph Gialanze huwa l-propjetarju tal-intier tal-*plots* f'Cospicua denominanti ta' San Gwann t' Ghuxa, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt stess anness mal-kontro-talba, dokument immarkat G.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-atturi, huma propjetarji assoluti, *stante* successuri ta' ommhom Theresa Young nee` Rizzo ta' parti mill-art f'Cospicua denominati ta' San Gwann t'Ghuxa, skont kuntratt ta' xiri li l-istess Theresa Young ghamlet fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea, datat *25* ta' Gunju tal-elf, disa' mija u hamsa u sittin (1965).

3. Illi ghar-ragunijiet fuq esposti l-ahwa Young sfaw depravati mill-pussess tal-proprjeta` taghhom u ghalhekk inhasset il-htiega li ssir il-kawza ta' spoll kontra l-istess Gialanze.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti datat 4 ta' Ottubru 2010 a fol 161 tal-process fejn talbu lill-Qorti joghgobha tordna l-legittimazzjoni tal-atti sabiex minflok il-kliem "Young Godwin, Mary Elizabeth Gauci u Mary Antionette Grech" jidhlu l-kliem "Young Godwin, Mary Antionette Grech u Alfred Gauci, Kenneth Gauci, William Gauci, Jeffrey u Maria Theresa Micallef Gauci bhala werrieta tal-mejta Mary Elizabeth Gauci" kull fejn hemm il-htiega f' dawn l-atti u f' kull att iehor relattivi u sussegwenti; u l-Qorti kif

diversament presjeduta laqghet it-talba kif jidher bid-digriet moghti fis-6 ta’ Ottubru 2010 (fol 163).

Rat il-verbal tas-seduta tal-Erbgha, 29 ta' Mejju 2013 (fol 249) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presejduta fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Ingrid Zammit Young ghall-atturi kollha u Dr Raphael Fenech Adami ghall-konvenut. Dehru wkoll il-partijiet kollha. Xehed bil-gurament in kontro ezami: Alfred Gauci. Xehed bil-gurament in kontro ezami: il-Perit Leonard Zammit. Id-difensuri ddikjaraw li l-provi huma konkluzi. Il-Qorti tat lill-atturi sal-31 ta' Lulju 2013 zmien biex jipprezentaw in-nota ta' sottomissjonijiet taghhom bil-*visto* ta' Dr Raphael Fenech Adami, illi jkollu zmien jirrispondi sat-30 ta' Settembru 2013. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-23 ta' Ottubru 2013 fid-9.30a.m.

Rat l-verbal tas-seduta tat-23 ta’ Ottubru 2013 (fol 273) mizmuma quddiem il-Qorti kif diversament presjeduta fejn il-kawza giet deciza.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma t-Tnejn, 16 ta' Marzu 2015 quddiem il-Qorti tal-Appell (fol 52) fejn meta ssejjah l-appell deher Joseph Gialanze' assistit minn Dr Raphael Fenech Adami. Il-Qorti ordnat li jissejhu Godwin Young u d-difensur tieghu Dr Ingrid Zammit Young li ghalkemm imsejha diversi drabi baqghu ma dehrux. Dr Raphael Fenech Adami gibed l-attenzjoni tal-Qorti ghan-nota tal-atturi appellati li biha eccepew il-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 u tal-Artikolu 2149 tal-istess Kap.

Gibed ukoll l-attenzjoni tal-Qorti ghan-nota tal-patrocinat tieghu tat-13 ta' Marzu 2015. Il-Qorti rat il-provvediment taghha moghti fit-tmiem is-sentenza taghha tas-27 ta' Frar 2015; rat in-nota tal-appellati tal-5 ta' Marzu 2015 u tal-appellant tat-13 ta' Marzu 2015 li biha ddikjara li ghandu provi xi jressaq fuq l-eccezzjonijiet ta' preskrizzjoni sollevati mill-atturi appellati, il-Qorti ghalhekk ordnat li l-atti jintbaghtu lill-ewwel Qorti sabiex tisma' l-provi tal-intimat appellanti u ghall-kontinwazzjoni skont il-ligi.

Rat is-sentenza tal-Qorti tal-Appell datata 27 ta' Frar 2015 u l-verbal tal-istess Qorti tas-16 ta' April 2015 u li permezz tal-istess din il-kawza giet rinvjata lura fil-Prim'Awla lil din il-Qorti kif hekk illum presjeduta.

Rat li appuntat din il-kawza ghas-smigh ghall-21 ta' Mejju 2015 fid-9:30 am.

Rat il-verbal tas-seduta tal-15 ta' Ottubru 2015 fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Ingrid Zammit Young ghall-atturi u Dr Raphel Fenech Adami ghall-konvenuti prezenti, li nformaw lill-Qorti li wahda mir-rikorrenti giet nieqsa fil-mori tad-differiment. Il-kawza giet differita ghat-trasfuzzjoni tal-atti minn isem id-decujus ghal min hu interessat skont il-ligi ghat-12 ta' Jannar 2016 fid-9:30am; u l-verbal tas-seduta tat-13 ta' Gunju 2017 (fol 324) fejn meta ssejhet il-kawza dehret Dr Ingrid Zammit Young ghall-atturi. Deher Dr Raphael Fenech Adami ghall-konvenut prezenti. Dr Ingrid Zammit Young infurmat lill-Qorti li fil-mori miet Godwin Young. Il-Qorti giet infurmata li l-provi qeghdin fi stadju

konklussiv taghhom. Il-kawza giet differita ghal-legittimazzjoni tal-atti u ghall-informazzjoni ghas-7 ta' Novembru 2017 fid-9:30am.

Rat il-verbali kollha tas-seduti mizmumi, inkluz dak tal-15 ta' Marzu 2018 (fol 349) fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet u l-konvenut. Id-difensuri prezenti ddikajraw li l-provi huma maghluqa. Il-Qorti awtorizzat lill-partijiet jipprezentaw nota ta' osservazzjonijiet, jibdew l-atturi li nghatalhom xahar zmien ghal dan l-iskop, u l-intimat kellu jipprezenta n-nota tieghu sal-31 ta' Mejju 2018. Il-kawza giet differita ghas-sentenza *in difetto ostacolo* ghat-12 ta' Lulju 2018 fid-9:30am.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Ingrid Zamit Young *pro et noe* datata 12 ta' April 2018 a fol 350 tal-process.

Rat in-nota responsiva tal-konvenut Joseph Gialanze li ghandha sservi kemm bhala risposta ghall-osservazzjonijiet imressqa mill-atturi fin-nota taghhom u kif ukoll bhala konsiderazzjonijiet in sostenn tal-kontro talba tieghu stess.

Rat ir-rikors ta' Dr Ingrid Zammit Young datat 7 ta' Frar 2018 a fol 372 tal-process, fejn talbet lill-Qorti joghgobha tordna l-legittimazzjoni tal-atti sabiex minflok il-kliem "Young Godwin, Mary Antionette Grech u Alfred Gauci, Kenneth Gauci, William Gauci u Maria Theresa Micallef Gauci bhala werrieta tal-mejta Mary Elizabeth Gauci" jidhlu l-kliem : "Ingrid Zammit Young u Neville Young bhala

werrieta tal-mejjet Godwin Young, George Grech bhala werriet tal-mejta Antoniette Grech u Alfred Gauci, Kenneth Gauci, William Gauci u Maria Theresa Micallef Gauci bhala werrieta tal-mejta Mary Elizabeth Gauci" kull fejn hemm il-htiega f' dawn l-atti u f' kull att iehor relattiv u sussegwenti; u l-Qorti, wara li ordnat n-notifika lill-kontro parti ghar-risposta; rat l-atti, u laqghet it-talba u ordnat li jsir it-trasfuzzjoni tal-gudizzju f' isem l-eredi kif msemmija fir-rikors, u dan kif jidher mid-digriet moghti fil-15 ta' Marzu 2018 a fol 381 tal-process.

Rat il-verbal tat-12 ta' Lulju 2018 fejn b'ordni tal-Qorti l-kawza giet differita ghall-istess skop tal-verbal precedenti ghat-30 ta' Ottubru 2018.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. <u>KONSIDERAZZJONIJIET</u>

Illi din is-sentenza qed tinghata wara sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell datata nhar is-27 ta' Frar 2015 li permezz tal-istess il-Qorti rrimandat l-atti tal-kawza lil din il-Qorti sabiex tisma' u tiddeciedi rigward l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni u dwar kull vertenza ohra li jkun hemm htiega li tigi deciza.

Jigi premess li din il-Qorti kif diversament presjeduta ddecidiet it-talbiet attrici dwar l-att ta' spoll b'sentenza datata d-9 ta' Frar 2004 (fol 32 *et seq.* tal-process) billi

laqat it-talbiet u ordnat ir-reintegrazzjoni tar-rikorrenti fil-pussess. Jirrizulta mill-atti li l-ispoll kien gie spurgat.

Illi ghalhekk din il-Qorti ser tiddieciedi dwar it-talba rikonvenzjonali u dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata formalment mir-rikorrenti b'nota tal-5 ta' Marzu 2015 pprezentata quddiem il-Qorti tal-Appell.

Ikkonsidrat li permezz tal-kontro-talba, tieghu, l-konvenut sostna li l-imsemmija art, hija ta' proprjeta' tieghu. Min-naha l-ohra, l-atturi wkoll qed jikkontendu li l-art hija taghhom permezz ta' wirt minghand ommhom Theresa Young u in forza tal-preskrizzjoni akkwisittiva. Ghalhekk, il-kaz odjern gie rinvijat mill-appell, sabiex tigi deciza il-kawza rikonvenzjonali specifikatament ghall-kwistjoni tal-preskrizzjoni u l-*usucapionem* f'din il-kwistjoni ta' rivendika.

Illi l-konvenut fil-kontro-talba sostna li hu proprjetarju tal-*plots* f'Cospicua denominati San Gwann T'Ghuxa kif jidher mill-anness kuntratt Dok G. Min-naha l-ohra, l-atturi rikonvenzjonati ssottomettew fir-risposta taghhom ghall-kontro-talba, li mhuwiex korrett li Joseph Gialanze huwa proprjetarju tal-intier tal-*plots* f'Cospicua denominati San Gwann T'Ghuxa. Illi gie eccepit li r-rikorrenti huma l-proprjetarji assoluti *stante* li huma successuri ta' ommhom Theresa Young nee` Rizzo ta' parti mill-art f'Cospicua denominati San Gwann T'Ghuxa skont kuntratt ta' xiri tal-istess Theresa Young datat 25 ta' Gunju 1965.

<u>Fatti:</u>

Illi giet esebita kopja tal-kuntratt datat 10 ta’ Awwissu 1990 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Louis Felice, bhala Dok G mal-kontro-talba, li permezz tieghu Joseph Gialanze xtara mill-poter tal-kumpanija George Bartolo Limited, hames porzjonijiet art kollha formanti parti mill-art maghruga bhala *Ta' Hdejn il-Knisja ta' San Gwann Ta' Ghuxa, barra l-bieb ta' San Elena* imlaqqma *Ta' Ghuxa,* f'Cospicua, murija fuq pjanta u *site plan* li jinsabu annessi mal-att tal-istess Nutar tal-14 ta' Frar 1990, immarkati bl-ittri F, G, H, I u J. Il-konvenut rikonvenzjonant qed jirreklama t-titolu tal-art mertu ta' din il-kawza in forza ta' tali akkwist. Iz-zewg porzjonijiet I u J huma deskritti bhala konfinanti "*mil-lbic ma' triq gdida u bla isem li tizbokka f'Saint Nicholas Street, mill-grigal in parti ma' proprjeta' ta' Charles Baldacchino, in parte ma' proprjeta' ta' Nicholas Montebello u in parte ma' proprjeta' ta' Mary Gauci u ohrajn....".* Huma biss il-porzjonijiet indikati bl-ittri I u J li jifformaw parti mill-mertu tal-kaz odjern.[1]

L-atturi rikonvenzjonati qed jibbazaw it-titolu taghhom fuq kuntratt ta’ xiri ta’ommhom Theresa Young datat 25 ta’ Gunju, 1965 esebit a fol 297-301 tal-process.

Provenjenza

Mill-att tan-Nutar Felice Dok G jirrizulta ddikjarat li l-art giet akkiwstata mill-kumpanija venditrici b'titolu ta' *datio in solutum* bl-att tieghu tal-14 ta' Frar 1990 minghand Joseph Psaila. Joseph Psaila gie assenjat l-art b'titolu ta' divizjoni bejnu u bejn il-Prokuratur Legali George Scicluna b'att tan-Nutar Dottor Peter Carbonaro tal-istess data, cioe` l-14 ta'

[1] *Vide* affidavit ta' Joseph Gialanze, **DOK JG1,** para 6 a fol 111.

Frar 1990. Joseph Psaila kien xtara n-nofs (1/2) indiviz tal-art mill-poter ta' Emmanuel Mifsud Ellul b'att tan-Nutar Dottor Mario Louis Felice tal-11 ta' Frar 1988. Da parti tieghu gie dikjarat fil-kuntratt tan-Nutar Carbonaro li George Scicluna kien akkwista s-sehem tieghu ta' nofs (1/2) indiviz mill-ghalqa Ta' Ghawxia b'wirt minghand ommu Carmela nee` Farrugia li mietet fl-24 ta' Lulju 1965 u s-successjoni taghha giet debitament denunzjata.

L-atturi huma werrieta ta' ommhom Tessie Young. Is-Sinjura Young xtrat l-art mill-poter tal-familja Bonnici fil-kuntratt tal-akkwist hemm iddikjarat li l-proprjeta' kienet tappartjeni lill-konjugi Fortunato u Maria Bonnici. Fortunato miet fl-14 ta' Novembru 1935 filwaqt li martu mietet fil-15 ta' Awwissu 1945. Mill-kuntratt jirrizulta li saru d-debiti denunzji tas-successjoni taghhom u ta' uliedhom.

Provi:

Godwin Young xehed permezz ta’ affidavit (fol 235-237) u qal li ommu Tessie Young kienet thajret tixtri post u garaxxijiet f’Polverista Street Cospicua, li kien jikkonsisti f’terran, bitha kbira u gnien kbir flimkien ma’ bicca art fuq wara tal-bini, liema art kellha gnien tat-terran ta’ Polverista Street. Spjega li din l-art kien jaqsamha hajt tas-sejjiegh u ghaliha jidhol jew mill-gnien jew mill-bitha tat-terran, u fil-gnien kien hemm bir u sigar. Qal li hu kien iffirma ghan-nom ta’ ommu u missieru. Semma li jiftakar car li Salvatore Bonnici kien urihom li l-art tasal sal-hajt tas-sejjiegh, li mieghu kien hemm sigar tal-frott, liema sigar tqacctu minn Gialanze meta beda jhammel l-art. Semma li meta sar l-access il-Perit Ellul Vincenti li ghamel l-access

irrimarka bic-car fejn kien il-hajt tas-sejjiegh. Qal li sussegwentement ghall-bejgh kienu bnew izda l-art ta' wara l-bini baqa' ma sarx pont ghaliha sabiex ma jkunx hemm access ghad-djar taghhom minn terzi. Semma li fl-1992 Joseph Gialanze beda jhaffer l-art taghhom, u kien hemm laqgha ghand in-Nutar Felice, u jiftakar li n-Nutar kien qal li l-art in kwistjoni hija ta' Young. Sussegwentement qal li kien hemm anke laqgha ghand l-Avukat Libreri fejn kien hemm prezenti wkoll in-Nutar Pierre Cassar li kien offra ghan-nom ta' Gialanze kumpens ghall-art u l-garaxxijiet, izda baqghu isostnu quddiem l-Avukat Libreri li dik l-art mhijiex ghall-bejgh.

In kontro-ezami qal (fol 244-248)[2] li meta ffirma l-kuntratt ghan-nom ta' ommu ma kienx hemm pjanta annessa. Spjega li l-art kienet mifruda mill-gnien permezz ta' hajt tas-sejjiegh, u bejn il-bitha retroposta tat-terran u l-art ta' wara kien hemm dizlivell ta' zewg sulari. Spjega li l-art ta' wara l-proprjeta`veru li kienet zdingata. Mistoqsi dwar dak li xehed dwaru n-Nutar Felice li ma kkonfermax dak li sostna hu fl-affidavit, irrisponda li n-Nutar Felice qal li jista' jkun izda ma kkonfermax.

Godwin Young rega' xehed permezz ta' affidavit (fol 290-293) u qal li fl-1965 hu rrapprezenta lil ommu u lil missieru f'kuntratt ta' bejgh fir-rigward ta' art ta' sittin qasba kwadra tmiss ma' Saviour Baldacchino u certu Camilleri. Spjega li l-art kien jaqsamha hajt tas-sejjiegh min-naha ta' fuq. Qal li f'din l-art kien hemm mezzanin bil-bitha, isfel kien hemm kamra li kellha tieqa ghal go gnien u garaxx, liema garaxx illum m'ghadux hemm. Semma li wara dan il-bini kien

[2] Seduta tal-4 ta' Marzu 2013.

hemm gnien, li minnu kien tqatta' l-blat biex jinbnew id-djar tieghu u ta' hutu, u qal li meta bnew b'linja wahda. Spjega li l-hajt tas-sejjiegh li semma llum m'ghadux hemm ghax Gialanze kien waqqghu u meta l-Imhallef Azzopardi u l-Perit Cassar accedew fuq il-post raw il-pedament ta' dan il-hajt. Qal li mill-ewwel kienu zammewh milli jkompli jhammel ghaliex kien jidher anke mill-pjanti li l-art kienet ta' Young. Semma li meta xtara Psaila fl-1988, hu indika l-konfini bhala l-art li tappartjeni lil Tessie Young, u meta miet missierhom fl-1967 huma hallsu d-denunzja fuq l-art kollha. Spjega li mill-1965 sal-1990 hadd qatt ma ghamel 'claim' fuq dik l-art. Fil-fatt, kien irregistra terz indiviz tal-art (60 qasba kwadra) mal-Land Registry aktar minn ghaxar snin ilu. Hu sostna li Gialanze qatt ma kellu pussess izda bicciet ta' kuntratti, li meta tghaqqadhom flimkien ma jaghmlux sens, u huwa dubjuz jekk kienx xtara l-art ta' warajhom jew le.

In kontro-ezami qal, (fol 312-318)[3] mistoqsi dwar id-dizlivell ta' zewg sulari tal-art in kwistjoni bejn wicc l-art u l-btiehi taghhom, qal li meta gew biex jibnu kien hemm zewg sulari dizlivell b'hekk biex ma jehlux hafna spejjez iddecidew li jhallu bicca lixxa, b'hekk id-dizlivell sehh meta bnew il-postijiet taghhom. Semma li bejn il-btiehi taghhom u din l-art hemm hajt li bnewh huma. Qal li ma jafx li parti minn dik l-art kienet ser tigi esproprjata mill-Gvern u qatt ma rcevew xejn minghand il-Gvern. Qal li jaf li xehed in-Nutar Felice f'dawn il-proceduri u qal li jista' jkun li kien qal li skont il-pjanti l-art kienet ta' Young. Mistoqsi jafx hemmx kuntratt tan-Nutar Felice li bih akkwista Gilanze, qal li ma jafx.

[3] Seduta tal-14 ta' Ottubru 2016.

Joseph Gialanze xehed permezz ta' affidavit (fol 110-112) u qal li l-porzjon ta' art mertu ta' dan il-kaz tifforma parti minn diversi porzjonijiet ta' art akbar li hu kien akkwista permezz ta' tliet kuntratti, tnejn fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar u wiehed fl-atti tan-Nutar Mario Felice. Semma l-kuntratt esebit Dok JG3, fejn kif hemm indikat hu kien qed jakkwista l-art li twassal sal-hajt tal-bitha tal-familja Young. Qal li kull meta xtara dawn il-bcejjec ta' art u dejjem inkariga lin-Nutara sabiex jaghmlu r-ricerki rispettivi. Semma li minn meta akkwista l-*plots* sa meta gie biex jibni hadd ma avvicinah, izda l-ewwel darba li kien qed jibni l-pedamenti avvicinawh familjari tal-atturi fejn qalulu li dik l-art kienet taghhom, u hu qal li ma setax ikun ghax skont il-kuntratti tieghu, hu xtara sal-hajt tal-btiehi taghhom.

George Scicluna xehed permezz ta' affidavit (fol 120) u kkonferma li kien ghamel kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar fejn ittrasferixxa lil Gialanze zewg porzjonijiet ta' art li dejjem kienu jappartjenu lilu, kienu jiffurmaw parti mill-erdita` tieghu u gew ghandu permezz ta' att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro datat 14 ta' Frar 1990. Semma li parti mill-art kienet espproprjata mill-Gvern izda giet rilaxxata fil-21 ta' Frar 1992, u qal li dak li bih lil Gialanze kien jappartjeni lilu.

Maria Scicluna xehdet permezz ta'affidavit (fol 122) qalet li hi tikkonferma dak li qal zewgha George Scicluna, u qalet li m'ghandha l-ebda dubbju dwar il-provenjenza tal-art, li giet kollha denunzjata, hi kienet ivverifikat il-konfini ma xi hadd li kellu l-qbiela hemm, u hadd ma kien qatt kellimhom dwar xi pretensjoni fuq dik l-art.

Il-Perit Leonard Zammit xehed permezz ta' affidavit (fol 239) qal li gie inkarigat mill-ahwa Young sabiex mill-kuntratt ta' bejgh datat 25 ta' Gunju 1965 jaghmel il-kejl necessarju, u rrizulta l-kejl ta' circa 60 qasba kwadra, l-art wara l-hajt tal-proprjetajiet tal-ahwa.

In kontro-ezami (fol 252-254)[4] qal, li hu gie nkarigat fl-2000 jew 2001, ikkonferma li kien ra l-kuntratt, u ma kienx hemm pjanta annessa mieghu, izda kien hemm imnizzel li kien hemm 60 qasba kwadra wara l-proprjeta` tal-ahwa Young. Qal li jaf li fuq in-naha ta' wara tal-binja hemm bitha u gnien. Qabel li hu kejjel 60 qasba kwadri mill-hajt 'il barra wara l-proprjeta` tal-ahwa Young. Qal li fuq is-sit in kwistjoni mar kemm-il darba, imma ma kejjilx fizikament ha l-kejl minn fuq is-*site plan* li hi preciza, u gab ritratt antik tal-MEPA tal-1988.

In-Nutar Dr. Pierre Cassar xehed (fol 133-139)[5] u qal li jiftakar il-kuntratt datat 4 ta' Gunju 1992 bejn Joseph Gialanze u l-PL George Scicluna esebit a fol 115 u kkonfermah u kkonferma l-pjanta annessa, qal li ghamel ir-ricerki, kien hemm xi bicca art li ttiehdet mill-Gvern u regghet lura. Semma li s-Sur Scicluna kien wiret lil ommu fl-1965 u kien denunzjat regolarment.

In kontro-ezami qal, li gara probabilment f'dan il-kaz kien li harget il-'*presidential order'* tal-esproprjazzjoni, il-kuntratt li normalment isir kien ghadu ma sarx u l-art regghet giet rilaxxata. Qal li meta mar lura fir-ricerki, rigward il-

---

[4] Seduta tad-29 ta' Mejju 2013.
[5] Seduta tal-21 ta' Jannar 2009.

provenjenza mar lura sal-1920. Mistoqsi jekk l-art li kkonferma t-titolu taghha gietx kollha trasferita, qal li il-kuntratti tal-passat ma kienx ikollhom pjanti, ikun hemm delinjazzjoni. Qal li jiftakar li wara li sar il-kuntratt kien hemm oggezzjoni rigward il-btiehi, u jiftakar li pprova jwassal lill-partijiet ghal ftehim, u li kien hemm intervent min-naha tieghu. Semma li l-persuni li ntervjena maghhom ma kinux parti fil-kuntratt u kkonferma li kienu s-Sinjuri Young.

In-Nutar Dottor Mario Louis Felice xehed (fol 148-151)[6] u referut ghall-kuntratt a fol 117 datat 10 ta' Awwissu 1990 qal, li pprezenta kopja legali bhala Dok JG4 bil-pjanta anessa. Qal li l-kuntratt sucitat jirreferi ghal porzjonijeit ta' art F, G, H, I u J. mistoqsi ghamilx kuntratt fuq il-porzjonijiet l-ohra qal li ma jiftakarx u mistoqsi jekk kienx gie Gialanze biex jixtri l-porzjonijiet l-ohra izda hu rrifjuta, qal li ma jeskludix. Qal li ma jiftakarx jekk Gialanze kellux kwistjoni ma' Young fuqha din u li kienu gew l-ufficju tieghu peress li kien ghadda z-zmien.

In kontro-ezami (fol 186-212)[7] qal u kkonferma li skont il-kuntratt esebit giet trasfertia nofs indiviza ta' bicca art, allura l-kejl ta' nofs indiviz hu ta' 2442 metri kwadri u qal li hi deskritta li mal-konfini, tmiss ma' proprjeta` ta' Tessie Young. Qal li fil-provenjenza, il-kuntratt ighid li Joseph Psaila akkwistaha b'titolu ta' divizjoni skont l-att tan-Nutar Peter Carbonaro. Fil-fatt spjega li l-ewwel kienu marru ghand in-Nutar Peter Carbonaro imbaghad marru ghandu, u bbaza l-kuntratt fuq dak tan-Nutar Carbonaro. Semma li

---

[6] Seduta tas-16 ta' Marzu 2009.
[7] Seduta tat-18 ta' Novembru 2011.

fil-provenjenza tal-kuntratt tieghu tal-1988, kien jidher li l-art giet assenjata b'titolu ta' donazzjoni fit-18 ta' Lulju 1955. Qal li hu kellu pjanta ghal dak il-kuntratt tal-1988.

George Bartolo (fol 152-154)[8] qal li kellu art f'San Gwann t'Ghuxa u rrefera ghall-kuntratt datat 10 ta' Awwissu 1990 fl-atti tan-Nutar Mario Felice, fejn kien ghadda n-nofs indiviz mill-art lil Joseph Gialanze.

Alfred Gauci xehed (fol39-46)[9] u qal li hu r-ragel ta' wahda mill-atturi, u l-art in kontestazzjoni tigi wara d-dar taghhom. Qal li l-art in kontestazzjoni ilha akkwistata minn Tessie Young mill-1965. Hu kkonferma d-dizlivell li hemm bejn l-art mibnija u l-art ta' wara u qal li mhux facli biex tnehhih u taghlaq. Hu kkonferma li kienet saret laqgha ghand l-Avukat Libreri fejn gew offruti flus ghan-nom ta' Joseph Gialanze min-Nutar Cassar prezenti, izda dawn ma gewx accettati minn Young. Mistoqsi kif kien jinzel f'din l-art ta' wara d-djar taghhom, anke minhabba d-dizlivell, u l-imbarazz li kien fiha, qal, li hemm ghandu kamra, jitla' fuq ic-cint u jinzel ghall-art u qal li hu kien imur hemm ghall-bebbux.

In kontro-ezami (fol 250-251) ikkonferma li ma kienx hemm pjanta mal-kuntratt tal-1965. Referut ghal dak li qal, li l-haddiema kienu bdew jibnu hajt fuq l-*area* ikkontestata li Gialanze kien ghadu ma xtarax, qal li meta xehed in-Nutar Mario Felice qal li l-art in kwistjoni kienet tappartjeni lil Young meta kienu prezenti l-ufficju tieghu izda meta xehed *viva voce* qal li ma kienx prezenti.

---

8 Seduta tas-16 ta' Marzu 2009
9 Seduta tal-10 ta' Dicembru 2003.

Alfred Gauci xehed ulterjorment permezz ta' affidavit (fol 294-295) u qal li fl-ewwel xhur tal-1965, Tessie Young kienet innegozjat il-proprjeta` f'Polverista Street Bormla, u meta ntlahaq ftehim il-kuntratt gie redatt, dak esebit a fol 247. Semma li Salvatore Bonnici dak iz-zmien kien qal, li l-parti li tidher *shaded* fil-pjanta Dok A, kienet proprjeta` tieghu. Semma wkoll li meta fl-4 ta' Frar 1945 miet il-Kan. Dun Giovanni Farrugia, l-eredi s-seba' ulied ta' Salvatore Mifsud u Carmela Scicluna, u l-proprjeta` kienet giet dikjarata fid-denunzja. Semma li meta f'Mejju 1992, Joseph Gialanze kien bena hajt fl-*area* kkontestata, fi plot immarkata L, Mary Elizebeth, martu llum defunta, u ohtha Antoinette Grech illum defunta waqqfuhom milli jkomplu. Qal li fl-4 ta' Novembru 1992, Joseph Gialanze xtara l-parti mmarkata K u L, u sitt ijiem wara n-nutar Cassar in rapprezentanza ta' Joseph Gialanze qal, li kien lest li jixtri l-art ikkontestata, izda Godwin Young, Marylize u Antoinette irrifjutaw.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Illi f'dan il-kaz, referibbilment ghat-talba rikonvenzjonali, li hu essenzjalment kaz ta' *actio rei vindicatoria*, l-atturi rikonvenzjonati qed jinvokaw favur taghhom il-preskrizzjoni akwizittiva ta' ghaxar snin, u l-preskrizzjoni akwizittiva ta' tletin sena.

Jigi ritenut li f'materja ta' preskrizzjoni, kemm decennali kif ukoll trentennali, jenhtieg li jkun rigoruz billi jikkwota l-artikoli tal-ligi, li minnhom jiddependi l-piz tal-prova rikjesta,

izda anke s-sustanza. Tali eccezzjonijiet mhumiex sollevabbli *ex officio.*

Permess ta' din in-nota r-rikorrenti rikonvenzjonati eccipew il-preskrizzjoni a tenur **tal-Artikolu 2149** **tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta** (sottolinear ta' din il-Qorti) kif ukoll il-preskrizzjoni a tenur **tal-artikolu 2143 tal-Kap 16** tal-Ligijiet ta' Malta (preskrizzjoni akkwisittiva - *usucapiones).*

Illi izda, l-preskrizzjoni decennali hija regolata permezz tal-**artikolu 2140 tal-Kodici Civili** u mhux l-artikolu **2149 tal-istess Kodici.** Effettivament din il-Qorti kif diversament presjeduta kienet irriferiet, evidentement b'*lapsus ghall*-artikolu 2149 tal-Kodici Civili fis-sentenza taghha. Madanakollu dan ma jiskagunax lill-atturi rikonvenzjonati mill-obbligu u mir-responsabbilita' li jiccitaw l-artikolu korrettament meta jissollevawha formalment bhala eccezzjoni. Huwa minnu li fin-nota ta' sottomissjonijiet taghhom ittrattaw l-preskrizzjoni decennali u anke ccitaw l-artikolu korrettement. Madanakollu l-Qorti hija arginata mit-talbiet u mill-eccezzjonijiet kif sollevati u ghalhekk tqies li fil-materja ta' preskrizzjoni, in kwantu li din timporta l-akkwisizzjoni u l-estinsjoni ta' drittijiet, ma tistax testendi dik il-liberalita' li hija riskontrata f'temi ohra procedurali.

Ghaldaqstant din il-Qorti ma tistax tiehu konjizzjoni tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali.

<u>Principji ta' dritt dwar l-*actio rei vindicatoria*</u>

Illi gie ritenut fil-gurisprudenza nostrana li r-rekwiziti ghall-azzjoni rivendikatorja huma tnejn, li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dan id-dominju legittimament, u li l-konvenut ikun qed jippossjedi l-haga. (Ara **Giuseppi Abela vs John Zammit** P.A. deciza fis-16 ta' Mejju 1963, **Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici** P.A. deciza fit-28 ta' Mejju 2003, u **John Curmi vs Kummissarju tal-Artijiet et**, P.A. deciza fit-22 ta' Ottubru 2014).

Minn ezami tal-gurisprudenza l-aktar segwita jirrizultaw is-segwenti principji:

(1) L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (Ara **Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et,** deciza mil-Qorti tal-Appell, fl-1 ta' Lulju 2005). Gie ritenut li "*una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, m'ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed, senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed*

jallegaha" - (**Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant**, Appell Civili deciz fis-6 ta' Lulju 1968).

(2) Meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistghux jitwettqu ghar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mharrka.[10] Din l-azzjoni hija maghrufa bhala *l-actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni reali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes.* Huwa rimedju li l-Qrati taghna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor.[11]

Hekk fil-kawza **Attard nomine v. Fenech** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fit-28 ta' April, 1875 (Vol VII p.390) gie osservat -

"*Che l'azione intentata dall'attore nel suo libello quale procuratore dell'assente Angelo Zarb e` duplice, la reivindicatoria e la publiciana, giusta I principii della legge Romana; colla prima l'attore deve provare di aver il dominio della cosa, che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; colla seconda di averne avuto il possesso; e di possederla il convenuta con un diritto minore e piu` debole del suo. Che e` ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare*

[10] **Fenech et vs Debono et** P.A. deciza fl-14 ta' Mejju 1935 (Kollez.Vol.XXIX.ii.488); u **Anna Cassar vs Carmela Stafrace et** App Civ. Deciz fis-27 ta' Frar 2003.
[11] **John Vella et vs Sherlock Camilleri** App. Civ. Deciz fit-12 ta' Dicembru 2002, u **Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba** P.A. deciza fid-9 ta' Ottubru 2003.

alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stesso oggetto" (ara wkoll **Fenech v. Debono**, Prim Awla, 14 ta' Mejju 1935, Vol XXX – 1 – 488)

(3) Dan premess tajjeb li jigi osservat ukoll li l-prova tad-dominju tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz iehor, in kwantu "*la prova del dominio e permessa con ogni altro mezzo legale*" (**Michele Attard nomine vs Felice Fenech** fuq citat) . Kompriz allura fuq l-awtorita` tal-Fadda, paragrafu 341, prova kongetturali jew semplici presunzjoni, *"ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il di lui vantato dominio, ma basta che fornisce argomenti prevalenti a quello del suo avversario*."

(4) Illi gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-konvenut ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. *(**Nazzareno James et vs Mario Montesin et**, P.A. 27/03/2011). "Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jipposjediha. Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-attegjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quantu jekk hu jeccepixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur; il-piz tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokkombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera tal-pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u anke jekk ma jippruvax it-titolu tal-pussess, izda jiddemostra l-mankanza ta' titolu tal-attur, ghandu jissucedi*

fl-eccezzjoni tieghu." Dan gie ampjament spjegat fis-sentenza **Jane Cassar et vs Dr Michael Grech noe et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti rriteniet:-

"Min-naha l-ohra jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtigilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom."

Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino**, moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001; kif ukoll fis-sentenzi rapportati – Koll. Vol. VII p.267; XXXII – 1- 735; XXXLVI – II- 630; XLVI – 1-619. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.[12]

Rilevanti wkoll hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Abela vs Zammit** moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, (Kollez Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: *'Jekk l-istess citat jaghzel spontanjament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur, izda jkun qieghed ighid li t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma*

[12] **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger** – Qorti tal-Appell, 5 ta' Ottubru 2001.

jirnexxix fil-mertu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est habere titulum quam habere vitosium'."

Illi ta' importanza s-segwenti bran mill-awturi **Pacifici Mazzoni**:

"…... Ma colla commune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che e' detta probatio diabolica. Sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu fondato di quello del reo convenuto. Da questo principio, che pure sussidiato dala prezunzione della proprieta` annessa al possesso, derivato le tre seguente regole:

1. Quando l'attore produce un titolo traslattivo di proprieta`, consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficientemente il suo diritto di proprieta`, purche` il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto….

2. Quando si l-attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e regolata dall' anteriorita` della trascrizione, o secondo casi dei titoli stessi…..

3. Allorche l'attore non produce alcun titolo a sostaegno della sua domanda, e si limita ad invocare, o atti antichi di possesso, presunzione tratte dallo stato de' luoghi, o alter

circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esklussivo e ben determinato……..

Del resto la prova della proprieta`, puo farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture, segnatamente ove trattasi di rivendicare un dominio antico.

Ma in generale, un azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[13] - ***Edith Friggieri vs John Mary Casha*** - deciza minn din il-Qorti fis-17 ta' Ottubru 2016.

Gie ritenut inoltre fid-decizjoni tal-Prim Awla fl-ismijiet **Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo**[14] illi meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta' proprjeta` fuq l-art gie permess li l-ezami ma jkunx ibbazat fuq il-prova certa tat-titolu ta' l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Il-Qorti kompliet tispjega li darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, jispetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar, bi provi cari, univoci u indubbi.

Illi ghalhekk fuq l-iskorta tal-principji enuncjati hawn fuq jirrizulta li skont l-interpretazzjoni korretta tal-ligi u tal-gurisprudenza dwar il-materja, ir-rivendikant (il-konvenut odjern) m'huwiex obbligat li jipprova f'kull kaz u taht kwalsiasi cirkustanzi titolu originali biex jirnexxi fl-azzjoni

[13] *Istituzione di Diritto Civile Italiano* 3za ed. 1884; Vol. iii 131-134, p.207 *et seq*.
[14] Deciza 24 ta' Ottubru 2003

minnu esperita, izda huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li t-titolu u l-pussess minnu pretizi fuq l-immobbli *de quo* ikun ahjar u aqwa minn dak tal-parti avversarja.

Fil-kaz odjern l-atturi rikonvenzjonati eccipew :

Fl-ewwel lok li :

1. Illi primarjament, mhuwiex korrett illi Joseph Gialanze huwa l-propjetarju tal-intier tal-plots f'Cospicua denominanti ta' San Gwann t' Ghuxa, u dan kif jirrizulta mill-kuntratt stess anness mal-kontro-talba, dokument markat G.

2. Illi minghajr pregudizzju ghal fuq espost l-atturi, huma propjetarji assoluti, stante successuri ta' ommhom Theresa Young nee` Rizzo ta' parti mill-art f'Cospicua denominati ta' San Gwann t'Ghuxa, skont kuntratt ta' xiri li l-istess Theresa Young ghamlet fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea, datat 25 ta' Gunju tal-elf, disa' mija u hamsa u sittin (1965);[15] kif ukoll

3. L-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwisittiva a tenur tal-artiolu 2143 tal-Kodici Civili.

Illi ghalhekk l-atturi qed jeccepixxu titolu traslattiv permezz tal-akkwist oneruz tal-awtur taghhom, Teresa Young, kif ukoll titolu originali naxxenti mill-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali.

[15] Risposta Guramentata ghat-Talba Rikonvenzjonali a fol 21.

<u>L-eccezzjoni tal-Preskrizzjoni Akwizittiva ta' Tletin Sena.</u>

Illi l-**artikolu 2143 tal-Kap 16** jiddisponi:

"L-azzjonijiet kollha reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

Din id-disposizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva. *Vide* decizjoni fl-ismijiet "**Bernardina D'Amato et –vs- Lourdes Axiaq**", Prim' Awla, Qorti Civili, per Imhallef G. Caruana Demajo, 2 ta' Gunju 2000. Tajjeb pero` li jigi rammentat illi skont l-insenjament tal-Laurent ("*Principii di Diritto Civile"*, Vol. XXXII para. 367 et seq.) "*l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwizittiva, konvolgenti l-pussess tal-eccipjenti"* – "**Carolina Davison et –vs- Marianna Debono et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 7 ta' Novembru 1935 (Vol. XXIX P II p 736);

F'dan il-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva jispetta lill-atturi li jipprovaw il-perkors taz-zmien stabbilit bil-ligi, imma wkoll l-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu ppruvati biex l-eccezjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tinghata b'success.

Illi l-atturi biex jirnexxu fid-difiza u sostenn tad-dritt vantat minnhom irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika *"longissimi temporis praescriptio"*. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta` li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-pussess 'animo domini', kongunta s'intendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni **(Vol. XLVI P I p 381**).

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" -* "**Carmelo Caruana et –vs- Orsla Vella**", Appell Civili, 13 ta' Marzu 1953. *"Mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza"* (Vol. XLI P I p 178).

Illi hekk kif gie insenjat, "*min jallega l-uzukapjone trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hijiex eskluza bil-fatt li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku u*

mhux ekwivoku." (Ara Vol.XXV p.I p105, u **Alfred Borg et vs Nazzareno Vella**, P.A. deciza fl-24 ta' April 2013).

Illi hekk kif gie mghallem, il-pussess huwa dejjem mehtieg ghall-fini tal-preskrizzjoni akwizittiva, in kwantu min m'ghandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni jghaddi kemm jghaddi zmien, hekk kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodici Civili.

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-**artikolu 524(1) tal-Kodici Civili** ighid:

"Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm u jezercitah bhala tieghu innifsu."

Madanakollu skont l**-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili** dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom, ighaddi kemm ighaddi zmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom. "*Mhux 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*" ("**Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri**", Appell, 31 ta' Mejju 1996);

Inoltre f'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-**Artikolu 526 tal-Kodici Civili** jiddisponi:

"…dawk l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jiswewx ta' bazi ghall-ksib tal-pussess." Dan l-artiklu gie spjegat fis-sentenza **"Pace vs Cilia"**, P.A. 26 ta' Gunju 1965, inghad illi "*li l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho espresso la parola 'legittimo' perche` secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto*."[16]

Hekk ukoll l-awtur **Laurent**: (*Diritto Civile*, Vol.XXXII, para.297) jikteb – "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all' altro.*"[17]

Ghal dak li jirrigwarda l-*onus probandi* fis-sentenza li tat din il-Qorti (PA/NC) fil-5 ta' Ottubru 2004 fil-kawza **'Joseph Aquilina et vs Sunny Homes Ltd et'** (li kienet konfermata fis-sostanza mill-Qorti tal-Appell) inghad hekk :–

"*Fiz-zewg preskrizzjonijiet jigi osservat li, ghalkemm l-* ***Artikolu 2143 tal-Kap.16*** *jikkontempla li l-preskrizzjoni*

---

[16] Ara **"Victor Caruana vs Jonah Caruana et",** P.A., 897/10 (JA) deciza fl-10 ta' Lulju 2013

[17] Ara **"Raymond Gauci et vs Peter Vella et",** P.A. 856/2006 (AF) deciza fit-30 ta' April 2014 .

*tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, tajjeb li jigi rammentat li skont l-insenjament tal-**Laurent** [Principi di Diritto Civile Vol.XXXII] 'l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b' dik akkwizittiva konvolgenti l-pussess tal-eccipjent [PA **Carolina Davison vs Marianna Debono et** [1935] Vol.XXIX.II.736]. Ir-relevanza ta' dan tohrog mill-fatt li, nonostante li r-regola kontemplata fl-artikolu precitat tapplika fil-generalita` taghha kemm ghall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll ghal dik akkwizittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iz-zewg preskrizzjonijiet ghax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva l-eccepjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u mbaghad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni, fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva, din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-zmien stabbilit mil-ligi, imma wkoll tal-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu pruvati biex din l-eccezzjoni tirnexxi [App.Civ. **Josianne Sciberras vs Giovanni Vella** u **Jeremy Holland noe vs Joseph Chetcuti**]".*

Illi applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami, jinghad fl-ewwel lok, li l-atturi rikonvenzjonati esebew il-kuntratt relattiv li permezz tieghu, ommhom Tessie Young kienet akkwistat il-proprjeta` in kwistjoni. Il-kuntratt jinsab esebit a fol 227 *et sequens* tal-process.

Jirrizulta mill-kuntratti esebiti mill-konvenut rikonvenzjonant li akkwista l-art in mertu b'kuntratt tal-10 ta' Awwissu, 1990 (Dok G) minn fejn jirrizulta l-provenjenza fuq spjegata. Madanakollu ma gewx esebiti atti ohra in sostenn tal-provenjenza dikjarata fil-kuntratt imsemmi, ghajr ghall-kuntratti l-ohra esebiti, senjatament l-att ta' *datio in solutum* tal-14 ta' Frar 1990 (fol 145), l-att ta' divizjoni tal-14 ta' Frar 1990 (fol 334) u tal-11 ta' Frar 1988 (fol 302) u ma esebixxa xejn izjed inkluzi kopji tad-denunzji tas-successjoni tal-awturi fit-titlu tieghu.

Illi huwa minnu li l-konvenut esebixxa wkoll serje ta' kuntratti ohra fosthom il-kuntratt tal-4 ta' Novembru 1992, (Dok JG3 a fol 115), u dak tal-31 ta' Awwissu 1992 Dok JG2 (a fol 113) biex juri l-konfini tal-art hemm akkwistata minghand il-Prokuratur Legali George Scicluna. F'Dok JG3 hemm indikat li l-kejl tal-plots *"……jikkonfinaw flimkien peress li huma kontigwi mil-lvant sal-bitha tat-terran beni tal-familja Young, min-nofsinhar mal-plot b'ittra J formanti parti mill-istess art, mill-punent ma' triq gdida bla isem li tizbokka fi Triq San Nikola. F'Dok JG2, hemm indikat li l-plots jikkonfinaw flimkien peress li huma kontigwi mat-tramuntana mal-plot ittra 'F' formanti parti mill-istess art, mill-punent ma' trq gdida bla isem li tizbokka fi Triq San Nikola u mil-Lvant ma' beni ta' Charles Baldacchino, Nicholas Montebello, Mary Gauci u ohrajn jew is-successuri fit-titolu taghhom.*" L-istess deskrizzjoni tinghata fil-kuntratt datat 10 ta' Awwissu 1990 esebit bhala Dok JG4 a fol 117-118.

Illi ghalhekk kemm l-atturi kif ukoll il-konvenuti qed ivantaw titolu abbazi ta' kuntratti ta' xiri. Dan premess din il-Qorti tabilfors trid tqies it-titolu kif jirrizulta mill-kuntratti hawn imsemmija kif ukoll il-fatti kollha rilevanti. Il-kuntratti rilevanti huma:

- Tal-25 ta’ Gunju 1965 fil-kaz tal-atturi;
- Tal-10 ta' Awwissu 1990 kif sostnut bl-att ta' divizjoni tal-14 ta' Frar 1990 u tal-akkwist tas-sehem ta' nofs (1/2) indiviz tal-11 ta' Frar 1988, fil-kaz tal-konvenut.

Illi minn ezami tal-assjem tal-kuntratti surriferiti, din il-Qorti mhix soddisfatta li l-konvenut irnexxielu jipprova li ghandu titolu ahjar mill-atturi. Fl-ewwel lok jirrizulta minnufih li t-titolu ta' Tessie Young hija antecedenti ghal dak muri mill-konvenut. Inoltre, kif ser jigi spjegat, il-kejl rizultanti mill-att tal-akkwist ta' Tessie Young gie ikkonstatat ikkonfutabbilment mill-Perit Leonard Zammit. Inoltre L-atturi qed jikkontendu li l-art mertu tal-vertenza odjerna, hija provenjenti mill-eredita` ta’ Tessie Young, skont il-kuntratt ta’ akkwist datat 25 ta’ Gunju 1965. L-atturi rikonvenzjonati pprezentaw l-atti pubblici konsistenti fid-denunzja tal-art, kwindi l-akkwist tat-titolu taghhom jinsab kjarifikat billi il-proprjeta` derivanti mill-wirt ta’ Tessie Young fl-1965, giet denunzjata fuq il-porzjon kollu tal-art .

L-intimat sostna fin-nota ta’ sottomissjonijiet tieghu li t-titlu tal-atturi mhuwiex derivanti minn att pubbliku ta’ trasferiment. Dan mhuwiex minnu peress li l-kuntratt esebit li bih kienet akkwistat Tessie Young, huwa prova sufficjenti

tat-titolu. Gie sostnut ukoll minn Gialanze fin-nota ta' sottomissjonijiet, li l-kuntratt tal-akkwist tal-atturi ma fih l-ebda pjanta annessa. Illi huwa minnu li dan il-kuntratt ma kellu l-ebda pjanta annessa mieghu. Madankollu, il-Perit Leonard Zammit, meta gie inkarigat mill-atturi rikonvenzjonati fl-2001, sabiex ihejji pjanta, wara li kkonsulta *site plan* u ritratt tal-MEPA u fela l-kuntratt, xehed li l-kuntratt datat 25 ta' Gunju 1965 kien isemmi specifikatament li hemm art ta' sittin qasba kwadra wara l-hajt tal-proprjeta` tal-ahwa Young. Inoltre`, In-Nutar Pierre Cassar xehed ukoll u kkonferma li l-pjanti tal-antik ma kienx ikollhom pjanti annessi imma biss delinjazzjoni. Ghalhekk, il-fatt li l-ahwa Young ikkumissjonaw lill-Perit Leonard Zammit wara z-zmien, waqt din il-kontestazzjoni biex ihejji pjanta ma jfissirx li huma ma ppruvawx it-titolu taghhom fuq l-art, ghaliex wiehed irid jara u jifli l-kliem tal-kuntratt anke rigwardanti l-kejl u d-deskrizzjoni moghtija.

Din il-Qorti ma taqbilx ma dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Gialanze li l-art akkwistata minn Tessie Young tirreferi biss ghall-art wara t-terran u l-garaxxijiet, u mhux l-art miftuha li tinsab wara l-blokka mibnija. Il-kliem preciz fil-kuntratt tal-akkwist tal-kuntratt a fol 228 ighid hekk:

"……Godwin Young, li jaccetta jixtri u jakkwista ghan-nom u fl-interess ta' ommu Tessie Young, il-fondi segwenti: a) it-terran minghajr numru jew isem, Polverista Street Cospicua; b) il-garage jew hanut minghajr numru jew isem Polverista Street Cospicua; c) bicca art wara l-istess

terran u garage u wara garage iehor ta' proprjeta` ta' Rosanna Caruana tal-kejl ta' circa 60 qasba kwadra jew kejl verjuri, kollox formanti haga wahda u jmissu ma' xulxin u kollox jikkonfina lvant beni ta' Nikolina Camilleri, nofsinhar beni ta' Salvatore Baldacchino, tramuntana mat-triq fuq imsemmija liberi u franki minn cnus ta' piziijiet u gravami u bid-drittijiet u pertinenzi taghhom kollha."

Ghalhekk, jigi dedott, li peress li l-Joseph Gialanze akkwista l-art li tmiss mal-bitha tat-terran akkwistat minn Tessie Young fl-1965, hu akkwista parti mill-istess art akkwistata minn Tessie Young. Dok JG3 a fol 115 datat 14 ta' Novembru 1992, fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, fejn il-konfini tal-art taghti mal-Lvant tal-bitha tat-terran beni tal-familja Young. Illi jirrizulta fil-fatt mill-assjem tal-provi, li l-art ta' wara l-proprjetajiet mibnija ta' Young ma kinitx giet maqsuma bejn l-ahwa Young, *stante* li din kienet tappartjeni lil ommhom Tessie Young. Din il-parti biss tifforma parti mill-vertenza in ezami *stante* li l-plots l-ohra kkwistati minn Joseph Gialanze permezz tal-kuntratti esebiti mhumiex mertu tal-kaz odjern.

Joseph Gialanze fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu, ssottolinea diversi fatturi, fosthom li hemm dizlivell qawwi bejn il-fond tal-atturi u l-imsemmija art. Fatturi ohra huma li qatt ma kien hemm access liberu bejn il-fond tal-atturi u l-art innifisha. Gie sostnut ukoll, li fiz-zmien recenti, l-art in kwistjoni kienet qed tigi abbuzata minn terzi skonoxxuti u bdiet tintuza bhala mizbla, b'hekk gie argumentat li jekk l-art in kwistjoni kienet tassew tal-atturi, kienu jwaqqfu tali

abbuz. Jibda biex jinghad, li l-atturi spjegaw li d-dizlivell fl-art thalla sabiex terzi ma jkunux jistghu jaccedu ghall-hitan tal-proprjetajiet taghhom facilment. Inoltre`, l-fatt sostnut li l-art in kwistjoni giet abbuzata minn terzi, ma jidhirx li hi korroborata bi provi. Alfred Gauci fix-xhieda tieghu, kemm fl-affidavit u kif ukoll in kontro-ezami qal li meta kien jigi xi terza persuna biex jidhol f'dik l-art huma kienu jwaqqfuh, u huma kienu juzaw l-art personalment, u anke mit-tfal ghal-loghob. Hu kkonferma li kien hemm min kien iwaddab skart f'dik il-porzjon ta' art izda hu kien imur inaddaf, u gieli anke gab il-Pulizija biex ma jkomplux jaccedu fl-art in kwistjoni.

Ghaldaqstant, dak sostnut fl-ahhar pagna tan-nota' ta' sottomissjonijiet ta' Joseph Gialanze huwa bbazat fuq supposizzjonijiet b'hekk dawn l-argumenti ma jregux.

Illi din il-Qorti hija soddisfatta li l-konvenut ma ippruvax li ghandu l-ahjar titolu fuq l-art in mertu billi l-provenjenza tal-atturi tirrisali ghall-perjodu antecedenti ghall-akkwist tal-attur. Inoltre jirrizulta b'mod partikolari, mid-deskrizzjoni tal-art fil-kuntratt tal-akkwist ta' Tessie Young kif spjegata u kkorroborata mix-xhieda tal-Perit Zammit, li l-art ta' 60 qasba kwadra hija proprju l-art li fuqu l-atturi qed jeccepixxu t-titlu taghhom, u kwindi, ma tappartjenix lill-konvenut Gialanze.

Ghalhekk l-ewwel u t-tieni eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati qed jigu milqugha.

L-Eccezzjoni sollevata abbazi tal-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta

Illi ghal dak li jirrigwarda l-preskrizzjoni akkwisittiva, din il-Qorti lanqas ghandha ghalfejn tezamina din l-eccezzjoni. Ghal kull bwon fini, izda, ladarba l-atturi qed jeccepixxu l-preskrizzjoni akwisittiva, jinkombi fuqhom li jippruvaw id-dekorriment tal-pussess kif trid il-ligi. Inoltre`, minbarra d-dekorriment tas-snin iridu jissusistu l-elementi mehtiega ghall-preskrizzjoni trigenarja cioe` l-pussess vantat kien wiehed kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux interrott, ghal tletin sena jew aktar.

Da parti taghhom, l-atturi rikonvenzjonati sostnew li mill-1965 sal-1992 hadd ma rreklama l-art akkwistata permezz tal-kuntratt datat 25 ta' Gunju 1965. L-atturi rikonvenzjonati sahqu *tramite* x-xhieda ta' Godwin Young u fin-nota ta' sottomissjonijiet, li meta saret laqgha f'Lulju tal-1992 fl-ufficju tan-Nutar Mario Felice l-Hamrun, l-istess Nutar kien semma li l-art in kontestazzjoni kienet ta' Young. Izda, dan il-fatt, ma giex ikkonfermat u kkorroborat min-Nutar Felice fix-xhieda tieghu. Ghalhekk, din il-Qorti mhijiex certament ser tibbaza l-gudizzju taghha fuq dan il-fattur imsemmi. F'dan il-kuntest, ta' min isemmi, li n-Nutar Pierre Cassar, ikkonferma li kien hemm intervent da parti tieghu, meta nqalghet kontestazzjoni dwar il-btiehi sussegwentement ghall-kuntratt ta' l-14 ta' Novembru 1992. Hu kkonferma li hu pprova jintervjeni sabiex ikun hemm ftehim, u l-kontestazzjoni kienet mal-ahwa Young, li

ovvjament ma kinux parti fuq il-kuntratt datat 14 ta' Novembru 1992.

L-ittri esebiti a fol 232 u 233 tal-process datati 17 ta' Awwissu 1992, u 28 ta' Awwissu 1992 huma prova tal-kontestazzjonijiet li nqalghu bejn il-partijiet referibbilment ghall-art mertu tal-vertenza in ezami. Godwin Young ikkonferma fix-xhieda tieghu li n-Nutar Cassar meta intervjena kien offra l-flus ghan-nom ta' Joseph Gialanze ghal din l-art izda l-offerta giet rifjutatat mill-atturi Young.

Referibbilment ghal dak li inghad fix-xhieda u fir-rizultanzi fattwali fl-atti tal-kaz, rigward l-espropriazzjoni, din il-Qorti mhijiex ser tadotta dan bhala fattur indikattiv, *stante* li kif ikkonfermat min-Nutar Pierre Cassar, l-esproprju fil-fatt baqa' qatt ma sar effettivament, ladarba ma kienx sar il-kuntratt li kien normalment isir, *stante* li l-art regghet giet rilaxxata mill-Gvern, dan dejjem fiz-zmien li l-porzjonijiet ta' art kienu ghadhom jappartjenu lill-PL George Scicluna. Jigi nnutat li lanqas tressqu l-provi relevanti dwar liema porzjon ta' art kienet ser tigi esproprjata mill-*plots* kollha akkwistati minn Joseph Gialanze permezz tal-kuntratti ta' akkwist sucitati.

Jirrizulta, li in segwitu ghall-agir ta' Gialanze fuq l-imsemmija art, l-atturi rikonvenzjonati pprezentaw Mandat ta' Inibizzjoni li gie milqugh fis-27 ta' Frar 2015, kif jidher minn fol 41 *et sequens* tal-process tal-Onorabbli Qorti tal-Appell anness. Jirrizulta wkoll, li in segwitu gie pprezentat il-kaz odjern.

Ikkonsidrat li Godwin Young, li kien iffirma ghan-nom ta' ommu fil-kuntratt tal-1965, xehed dettaljatament u l-bejjiegh kien indika l-konfini, fejn fl-istess art akkwistata kienu bnew il-djar taghhom b'linja wahda, u fuq wara kien hemm gnien u art ta' sittin qasba kwadra, u f'din l-art kien hemm sigar tat-tut. L-istess verzjoni kienet ikkonfermata minn Alfred Gauci, li kkonferma fix-xhieda tieghu li meta saru n-negozjati ma' Salvatore Bonnici ghall-kuntratt tal-1965, kien puntwalizzat li l-art li kienet ser tigi akkwistata kienet testendi 30/40 pied mill-mezzanin, sal-art fejn kien hemm zewg jew tlett sigar tal-frott kif indikat fil-pjanta esebita bhala Dok A (fol 296). Dan juri li matul is-snin sussegwenti ghall-kuntratt tal-1965, l-atturi ipposjedew l-art in kwistjoni bhala art taghhom kif akkwistata minn Tessie Young.

Referibbilment ghad-dekors tat-tletin sena, Joseph Gialanze ssottolinea li t-terminu tal-preskrizzjoni trentennali jghodd sal-1992, meta difatti bdew il-kontestazzjonijiet in segwitu ghall-kuntratt ta' akkwist tal-1992 a fol 115.

Ikkonsidrat li l-atturi biex issostnu l-eccezzjoni tal-atturi, l-preskrizzjoni akkwisittiva m'ghandhomx jippruvaw l-"giusto titolo" u lanqas il-"buona fede". Din il-preskrizzjoni hija fondata fuq "il-pussess, u dan il-pussess ghandu jkollu certi karattri. Irid ikun, cioe' kontinwu, pacifiku, fis-sens li ma jidhirx li kien originat minn attijiet ta' vjolenza, u lanqas klandestin; irid ikun ukoll univoku u 'animo domini' (P.A. **Fenech et vs Debono,** 14.5.1935. Vol. XXIX.11.488). Fi

kliem iehor, il-pussess irid ikun legittimu, fis-sens ta' tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu, jigifieri eskluziv u assolut, u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza (Appell **Grixti vs Ellul**, 15.12.1939, Vol. XXX.i.457; P.A. **Mamo vs Vella,** 1.2.1951, Vol, XXXI.ii.341; Appell **Caruana et vs. Vella**, 13.3.1953, Vol XXXVII.i.105; **Briffa vs Sammut,** P.A. 21.5.1953, u Appell 29.1.1954); (**Grazia Borg vs Rosa Farrugia noe. et**. - deciza mill-Appell fil-15/3/67. Vol.XLV.i.168).

Inoltre biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att dominju fuqha (ez. ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc), ghax, altrimenti, l-pussess ma jkunx "pubbliku". Li wiehed jiskambja korrispondenza, ma jfissirx li l-pussess hu "pubbliku". Il-ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art. Jekk l-art tibqa' fl-istat li tkun, it-terz interessat ma jkunx jista' jipprotesta, ghax ovvjament, ma jkunx jaf li hemm xi hadd qed ighaddi korrispondenza fuqha. Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu; it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq l-art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif ighid ir-Ricci ("Diritto Civili", Vol. V. para 56), il-pussess hu pubbliku "*quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relattivi, Si diporte in modo che chi ha l interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarse."*

Hekk ukoll "*biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jippossjedi animo domini, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati - liema rikonoxximent ma jirrizulta minn ebda prova akkwizita fil-process. La darba tonqos wahda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess legittimu, u bhala tali valevoli ghall-kompiment ta' l-uzukapjoni trigenerja, mhux opportun li jigu ndagati kwestjonijiet ohra; ghaliex id-dekorriment taz-zmien, akkompanjat minn x'uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficcjenti ghal fini ta' din il-preskrizzjoni."* ("**Grazia Borg -vs- Rosa Farrugia noe et**", Appell Civili, 15 ta' Marzu 1957).

Illi min qed jeccepixxi l-*usucapionem* irid jipprova l-akkopjament tal-pussess *animo domini* mad-dekors taz-zmien. Il-preskrivent irid jipprova li hu pposjeda b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta` in kwistjoni. Huma proprju dawn il-kwalitajiet li juru l-pussess *animo domini*, flimkien mad-dekors taz-zmien mehtieg bil-ligi. Dawn ir-rekwiziti elenkati fl-artikolu 2107(1) tal-Kap 16 juru bic-car li wiehed irid jipposjedi bhala sid. (Ara **Lucrezio Bartolo et vs Saviour Bartolo et**, P.A. (660/2002/1) - 24 ta' Ottubru 2005).

"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". (Ara **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**, fuq citata - Appell Civili, 13 ta' Marzu 1953

Vol.XLI PI p178; **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro**, P.A. (1096/1992/1) (PS) 27 ta' Gunju 2003; **Victor Chetcuti et vs Michael Xerri**, Appell Civili, 31 ta' Mejju 1996).

Dwar it-trapass ta' zmien jinghad ghalhekk li l-proprjeta` ma tistax tintilef bin-nuqqas uzu tal-attur izda bil-pussess *animo domini* da parti tal-konvenuti. L-oneru ta' prova hija fuq min jallega l-akkwisizzjoni preskrittiva tal-art.

Illi fil-kaz odjern, jirrizulta li fis-sena 1992 Joseph Gialanze beda jikkontesta t-titlu pretiz mill-atturi. Ghalhekk il-konvenut isostni li l-perjodu preskrittiv trentennali ma ddekorriex. Madanakollu l-att spoljattiv sehh fis-sena 2002 kif rikonoxxut bis-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament presjeduta li laqghet it-talbiet attrici dwar l-ispoll. Jirrizulta wkoll mix-xhieda ta' Godwin Young a fol 290 li setghu jghaddu ghall-art mill-bitha li kellha ohtu Elizabeth Gauci. Jirrizulta wkoll mill-provi li l-atturi ezercitaw atti ta' dominju fuq l-art inkluzi li jwaqqfu tentattivi li jitwaqqa l-hajt tas-sejjiegh konfinanti l-art mal-*plots* akkwistati mill-konvenut minghajr ma gew spussessati.

Ghaldaqstant **ser tilqa' l-eccezzjoni tal-atturi rikonvenzjonati abbazi tal-artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.**

Ghalhekk, b'konkluzjoni, filwaqt li tichad il-kontro-talba ta' Joseph Gialanze, tilqa' l-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati salv ghal dik li tirrigwarda l-preskrizzjoni decennali ghar-ragunijiet spjegati fis-sentenza,u tiddikjara li

l-atturi rnexxielhom jippruvaw li l-imsemmija art hija proprjeta` taghhom.

III. <u>KONKLUZJONI</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta’** u **tiddeciedi** billi tichad it-talbiet rikonvenzjonali tal-konvenut Joseph Gialanze, tilqa’ l-eccezzjonijiet tal-atturi rikonvenzjonati, ghajr ghall-eccezzjoni bbazata fuq l-artikolu **2149 tal-Kodici Civili** ghar-ragunijiet spjegati fis-sentenza, u tiddikjara li l-atturi huma proprjetarji tal-art mertu ta' din il-kawza, kif murija bl-ahmar fuq ir-ritratt anness mal-affidavit tal-Perit Arkitett Leonard Zammit, **Dok LZ1** a fol 240 tal-process, tal-kejl ta' circa sittin (60) qasba kwadra, u kif ahjar deskritta fil-kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Galea tal-25 ta' Awwissu 1965, esebit a fol 296-301 tal-process.

L-ispejjez jithallsu mill-konvenut Joseph Gialanze.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta' Ottubru 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta' Ottubru 2018