PRESKRIZZJONI DECENNALI

ART 2140 KAP 16

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

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

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 16 ta' Lulju 2019

Kawza Numru : 12
Rikors Guramentat Numru : 724/2014/LSO

John Desira [Karta tal-Identita` numru 443250 (M]

vs

Maroushka Ciantar [Karta tal-Identita` numru 225878 (M)]

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors mahluf ta' John Desira (K.I. nru. 443250(M)] datat 18 ta' Awwissu 2014 fejn bir-rispsett u bil-gurament tieghu kkonferma:-

Dikjarazzjoni tal-Oggett tal-Kawza

1. Illi l-esponenti huwa l-propjetarju tal-fond li jgib l-isem ta' Fidele House, fit-Triq Tal-Barrani, Bir id-Deheb, Zejtun.

2. Illi l-fond imsemmi huwa sovrapost ghal terran li llum jgib l-isem ta' "Mystic Rose", Triq Tal-Barrani, Bir id-Deheb, Zejtun, li huwa proprjeta` tal-intimata.

3. Illi fiz-zmien il-fond tal-intimata kien proprjeta' tal-familja tar-rikorrenti.

4. Illi permezz tal-att pubbliku datat 8 t'April 1998, Gesumaria sive Jesmar Desira u l-intimata Marushka Ciantar akkwistaw minghand Caterina armla minn Rosario Desira, Carmelo, Alfred u Antonio, ahwa Desira, Fedele maghruf bhala Lino, illi deher ukoll f'isem John, Joseph u Louis, Maria, mart Carmel Mifsud u Rita mart Joseph Caruana, ilkolla ahwa Desira it-terran (imnizzel fil-kuntratt bhala "*the ground floor tenement*') f'Bir id-Deheb, limiti taz-Zejtun, dak iz-zmien bla numru, izda maghruf bhala 'Angolina' (illum, 'Mystic Rose'), fi triq tal-Barrani, sottopost ghal proprjetà ta' terzi, u cioe' l-esponenti, u soggett ghal dawk is-servitujiet inerenti ghall-pozizzjoni tieghu u s-

sehem tieghu tac-cens annwu u perpetwu, dak iz-zmien, fis-somma ta' Lm2.52.5, mill-bqija liberu u frank (Dok. A). Sussegwentement, l-istess proprjetà hawn fuq imsemmija, ghaddiet ghand l-intimata, u dan in forza ta' kuntratt ta' firda personali maghmul minnha minn ma’ zewgha Jesmar Desira kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tar-rikors odjern.

5. Illi l-esponenti huwa proprjetarju ta' zewg kmamar sopraposti ghat-terran illum proprjetà tal-intimata, liema zewg kmamar jinsabu livell ma' proprjetà ohra tieghu adjacenti. Madankollu, u minkejja illi ma ghandha l-ebda jedd ghal dawn iz-zewg kmamar u l-bejt, l-intimata xorta wahda qieghda taghzel illi, b'mod illegali u abbuziv, tokkupa dawn iz-zewg kmamar u l-istess bejt minghajr ebda titolu validu fil-ligi. L-esponenti jixtieq jiehu lura l-pussess ta' dawn iz-zewg kmamar, u dana billi jinghalaq l-access taghhom lill-intimata, u talvolta, huwa jkun awtorizzat jiftah l-access (bhalissa maghluq bil-brikks) ghall-istess mill-proprjetà tieghu u bl-istess mod, tal-bejt.

6. Illi permezz ta' ittra datata 14 ta' Gunju 2013, l-esponenti interpella lill-intimata sabiex tnehhi dawk l-oggetti kollha li hija jista' jkollha fl-imsemmija zewg kmamar, sabiex l-access taghha ghalihom ikun jista' jinghalaq; din, izda, baqghet inadempjenti (Dok. B).

7. Illi l-intimata qieghda wkoll tippretendi illi hija ghandha l-uzu esklussiv tal-bejt li jigu fuq it-terran taghha meta fil-fatt hija m'ghandha ebda dritt ghall-istess bejt *stante* li dan jappartjeni unikament lir-rikorrenti.

8. Ir-rikorrenti John Desira [K.I. nru. 443250 (M)] jaf personalment b'dawn il-fatti kollha.

Raguni tat-Talba

Stante illi l-intimata qieghda tokkupa zewg kmamar sopraposti ghall-proprjetà taghha u kif ukoll qed tivvanta drittijiet fuq il-bejt minghajr ebda titolu validu fil-ligi, l-esponenti kellu jaghmel din il-kawza.

Talbiet:

Tghid ghalhekk, l-intimata, 'l ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex, prevja kwalunkwe dikjarazzjoni meqjusa necessarja u opportuna:

1. Tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimata qieghda tokkupa z-zewg kmamar, u kif ukoll tivvanta drittijiet fuq il-bejt sopraposti ghat-terran proprjetà taghha, fl-indirizz 'Mystic Rose', fi Triq tal-Barrani, Bir id-Deheb, iz-Zejtun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tordna ghalhekk lill-intimata sabiex tivvaka hwejjigha miz-zewg kmamar imsemmija u mill-bejt, tizgumbra mill-istess, filwaqt illi taghlaq, ghas-spejjez taghha, l-access ghall-istess kmamar, u ghall-bejt mill-proprjetà taghha sottoposta, kif ukoll sabiex taghlaq l-i*skylight;* jekk ikun hemm htiega, taht is-supervizjoni ta' perit nominat minn din l-Onorabbli Qorti;

3. Tawtorizza lir-rikorrenti jiehu lura l-pussess tal-istess zewg kmamar u l-bejt; u

4. Tawtorizza lir-rikorrenti sabiex, fin-nuqqas, jaghmel dak ix-xoghol kollu necessarju, ghas-spejjez tal-intimata, sabiex jaghlaq l-access ghall-intimata taz-zewg kmamar u l-bejt in kwistjoni mill-proprjetà tal-intimata u jghalaq l-i*skylight* li hemm fuq l-istess bejt, sabiex konsegwentement, jiehu lura esklussivament il-pussess taz-zewg kmamar u l-bejt.

BI-ispejjez kontra l-intimata, li tinsab minn issa ingunta ghas-subizzjoni.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tal-14 ta' Ottubru 2014.

Rat ir-risposta guramentata Marushka Ciantar (ID 25878M) datata 9 ta' Ottubru 2014 (fol 22) fejn bir-rispett u bil-gurament taghha kkonfermat li taf di xjenza proprio :

1. Illi preliminarjament il-preskrizzjoni akkwizittiva *ai termini* tal-artikolu 2140 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta f'dak li jirrigwarda l-pretensjonijiet kollha tal-attur. Il-konvenuta u l-allura zewgha, akkwistaw dan il-fond fis-sena 1998, in atti Nutar Dottor Peter Carbonaro. Il-pussess tal-konvenuta ta' dawn l-ambjenti qatt ma gie sfidat. L-artikolu 2140 tal-Kap 16 jistipula illi kull min *in buona fede* u b'titolu tajjeb jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

2. Illi bla pregudizzju ghas-suespost u fil-mertu, l-ewwel talba ghandha tigi michuda u dan peress illi l-konvenuta mhijiex tokkupa z-zewg kmamar u tivvanta drittijiet fuq il-bejt sovrapost ghat-terran proprjetà taghha minghajr ebda titolu validu fil-ligi. L-attur mhuwiex propjetarju "taz-zewg kmamar" kif vantat minnu. 'Iz-zewg kmamar" jaghmlu parti mill-fond tal-konvenuta - infatti dawn lanqas ma huma zewg kmamar kif jispjega l-attur, imma jikkonsistu f'tarag, indana tat-tarag u kamra wahda li taghti ghal fuq dan it-tarag (*vide* r-ritratti f'Dok. MC1). Il-konvenuta qatt ma vantat jedd fuq il-bejt ta' dawn iz-zewg kmamar kif qieghed jallega l-attur (jew, kif spjegat aktar 'il fuq, it-tarag, indana u kamra pjuttost milli zewg kmamar). Il-konvenuta tissottometti li l-arja mill-faccata tad-dar safejn jikkorrispondi ghall-kcina taghha, inkluz l-arja tal-kcina hija proprjeta' tal-attur, filwaqt li l-arja minn wara l-kcina sal-bitha hija proprjetà taghha, hlief ghall-arja tal-kamra tal-banju u *box room* li hija proprjetà tieghu. Il-bejt tat-tarag u tal-kamra li jaghti ghal fuq it-tarag jaqa' taht il-parti li hija propjetà tal-attur, u qatt ma vantat il-kuntrarju. Madankollu, il-konvenuta hija proprjetarja tal-fuq imsemmi bejt u l-arja ta' kamra ohra, liema kamra tifforma parti mill-kumpless ta' kmamar tal-*groundfloor* u liema kamra tisporgi ghal gol-bitha u allura m'ghandha xejn x'taqsam mal-"kmamar" sovrapposti ghat-terran. **Il-konvenuta u l-allura zewgha akkwistaw il-fond bil-konfini tieghu ben definiti minn zmien ilu, u fuq liema ma kien hemm l-ebda kontestazzjoni.**

3. L-attur fir-rikors guramentat tieghu ma huwiex daqstant car liema bejt qieghed jikkontesta. Jaghti x'jifhem li qieghed jikkontesta l-bejt tat-tarag, indana, u kamra li taghti ghal fuq it-tarag (“iz-zewg kmamar"). Fil-fatt jinghad hekk:

Illi l-esponenti huwa propjetarju ta' zewg kmamar sopraposti ghat-terran illum proprjetà tal-intimata, liema zewg kmamar jinsbu livell ma' proprjetà ohra tieghu adjacenti. Madankollu, u minkejja illi ma ghandha l-ebda jedd ghal dawn iz-zewg kmamar u l-bejt (enfazi mizjuda).

Madankollu bhalissa hemm kontestazzjoni fuq l-arja ta' bejt iehor propjetà tal-konvenuta, li jinsab sular iktar baxx mill-bejt tat-tarag, indana u kamra, u li ghalhekk huwa mpossibli li jaghmel parti mill-istess bejt taz-"zewg kmamar". Dan il-bejt huwa ta' kamra li tisporgi gol-bitha, liema kamra kellha tarag minn gol-bitha ghal fuq il-bejt taghha stess. L-attur, bla ma hax permess mill-konvenuta, fetah bieb li jaghti ghal fuq dan il-bejt (fejn qabel kellhom tieqa) u bidlu go terrazzin ghalih. Fl-istess hin waqqa' t-tarag b'mod li ha pussess ta' dan it-terrazzin (*vide* ritratti f' Dok, MC2). Din l-arja minn dejjem kienet ikkunsidrata parti mill-kamra sottostanti taghha. Infatti, kif ser tixhed f'aktar dettall il-konvenuta fl-affidavit taghha, kien hemm cirkustanzi fejn juru li l-istess attur accetta li l-arja tal-bejt ta' dik il-kamra ma tappartjenix lilu.

4. Illi l-fond kien jikkonsisti f'parti ta' dar li maż-żmien inqasmet biex jinhargu żewgt idjar. B'mod generali, din id-

dar inqasmet fil-parti ta' fuq u fil-parti ta' isfel. Iż-żewg partijiet tal-fond ghandhom bieb ghalihom. Il-parti ta' isfel tinkludi ukoll it-tarag principali tad-dar meta din kienet maghquda, indana tat-tarag u kamra ta' fuq li taghti ghal fuq it-tarag. Il-parti t' isfel tinkludi ukoll bitha fuq wara u l-arja fuq deskritta u l-arja ta' kamra li tisporgi mill-kumpless principali tad-dar u li tinsab fil-bitha ta' wara. Fil-bitha kien jeżisti tarag, li gie demolit mill-attur jew nies inkarigati minnu, liema demolizzjoni saret bla permess tal-konvenuta u liema tarag mill-bitha kien jaghti ghal fuq il-bejt ta' din il-kamra.

5. Illi konsegwentement, it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjeż kontra l-attur.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-attur John Desira (K.I. 386351M) ipprezentata *seduta stante* fis-seduta tad-29 ta’ Jannar 2019, a fol 154 tal-process.

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuta Marushka Ciantar (K.I. 225878M) datata 3 ta’ Mejju 2019 a fol 162 tal-process.

Rat il-verbali tas-seduti kollha mizmuma, inkluz dak tal-Erbgha, id-29 ta’ Mejju 2019, fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Id-difensuri prezenti strahu fuq n-noti ta’ osservazzjonijiet taghhom. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghas-16 ta’ Lulju 2019 fid-9:30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Illi permezz ta' dan il-kaz ir-rikorrent qed jitlob lill-intimata biex tizgombra minn zewg kmamar u mill-bejt fil-fond "Mystic Rose" fi Triq il-Barrani, Bir id-Deheb, Zejtun. L-intimata laqghet billi qed tivvanta titolu abbazzi tal-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2140 tal-Kap 16. Gie eccepit, fil-mertu, li l-imsemmija zewg kmamar jaghmlu parti mill-fond tal-intimata, u inoltre` hi qatt ma vvantat jedd fuq il-bejt ta' dawn iz-zewg kmamar kif allegat mir-rikorrent.

Fatti:

Jirrizulta li r-rikorrent hu proprjetarju tal-fond "Fidele House" fi Triq il-Barrani, Bir id-Deheb, Zejtun. L-intimata Maroushka Ciantar kienet akkwistat flimkien ma' Jesmar Desira, l-fond sottopost ghall-fond "Fidele House", u cioe` t-terran "Mystic Rose" Triq tal-Barrani, Bir id-Deheb, Zejtun, permezz ta' kuntratt datat 8 ta' April 1998, esebit bhala Dok A. Jirrizulta li dawn iz-zewg fondi kienu originarjament jiffurmaw fond wiehed, u kienu gew divizi. Minhabba li jirrizulta li l-intimata u Jesmar Desira sseparaw legalment, Jesmar Desira kien ceda s-sehem diviz tieghu minn din id-dar lill-intimata Maroushka Ciantar, kif rifless fil-kuntratt ta' separazzjoni ta' bejniethom, kwindi l-fond "Mystic Rose" jappartjeni solament lill-intimata. Permezz ta' ittra legali datata 14 ta' Gunju 2013, ir-rikorrent, interpella lill-intimata

u nfurmaha li dawk iz-zewg kmamar okkupati minnha huma proprjeta` assoluta tieghu.

Provi:

In-Nutar Peter Carbonaro xehed (fol 85-86)[1] u kkonferma li l-kuntratt datat 8 ta' April 1998 kien maghmul minnu.

In kontro-ezami qal, li ma kienx hemm referenza ghall-pjanta u hu l-fond ma rahx u d-deskrizzjoni tal-fond tnizzlet minn dak li qalulu l-partijiet, u f'dan id-dokument hemm referenza ghall-kuntratt datat 11 ta' Frar 1952.

John Desira xehed permezz ta' affidavit (fol 89-92) u kkonferma li l-fond fejn joqghod hu u l-fond "Mystic Rose" fejn toqghod l-intimata kienu jappartjenu lil missieru, li kien xtara l-art u bniha, u meta bnihom kienu post wiehed. Qal li meta zzewweg 43 sena ilu, hu mar joqghod fil-fond "Fedele House", u meta mar hu joqghod fiha l-fond kien diga gie diviz minn ma' dak li llum hu 19 "Mystic Rose". Dan it-terran "Mystic Rose" kellu isfel biss. Semma li permezz tal-kuntratt datat 28 ta' Jannar 1987 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar hu xtara l-fond fejn jabita llum, "Fedele House" minghand missieru Rosario, fejn kien hemm indikat li l-fond akkwistat minnu imiss ma' beni ta' Francesco Desira. Spjega li hu u martu fdew ic-cens ta' dan il-fond kif jidher minn Dok JD3. Illi t-terran "Mystic Rose" inxtara minn ibnu Jesmar u minn dak iz-zmien martu Marouska Ciantar permezz ta' kuntratt Dok A datat 8 ta' April 1998 fl-atti tan-Nutar Peter Carbonaro, fejn inbiegh "the groundfloor tenement ……as underlying third party property".

[1] Seduta tat-23 ta' Marzu 2015.

Spjega li l-ahhar kamra fit-terran qabel il-bitha ilha mibnija circa 55 sena u din kien bniha missieru, u l-kamra z-zghira li hemm fir-rokna tal-bitha nbniet recentement minn ibnu Jesmar. Zied ighid li fiz-zmien li ibnu Jesmar kien gharus lil Maroushka, hu qabad u fetah skylight, ghall-proprjeta` tieghu minghajr ma talbu permess u hu kien irrabjat hafna dwar dan, izda hallih ihalli l-iskylight biex ma jaqlax inkwiet. Sussegwentement qal li ibnu Jesmar izzewweg lil Maroushka u damu joqghodu hemm hames snin, sakemm wara 5 snin ta' zwieg ibnu infired minn ma' Maroushka, u aktar tard kien gie ibnu u infurmahom li ta nofs is-sehem tieghu tat-terran lil Maroushka biex jaghmel tajjeb ghall-manteniment tat-tifel li kellhom fiz-zwieg. Illi ghalhekk, kien sussegwentement, meta l-fond bdiet toqghod fih Maroushka u ggib lil niesha, li bdiet tuza l-kamra ta' fuq u fuq il-bejt li jigi fuq din il-kamra u tivvanta drittijiet fuq dan, b'hekk hu kellu jibghatilha ittra legali datata 14 ta' Gunju 2013 esebita bhala Dok B, u ghamel ukoll rapport lill-Pulizija, Dok JD4 u Dok JD5 datati 15 ta' Gunju 2013 u 15 ta' Lulju 2013 rispettivament. In segwitu hu talab lill-Pulizija jipprocedu kriminalment kontra missier l-intimata.

In kontro-ezami (fol 118-120)[2] qal li Fedele House u Mystic Rose kienu originarjament dar wahda, specifika li meta nbiegh “Mystic Rose” inbiegh biss it-terran. Spjega li meta nbiegh il-fond “Mystic Rose”, kien hemm access mit-tarag tal-bitha ghall-bejt. Rigward it-tambocc, qal li kien hemm wiehed zghir li tkabbar, wara l-bejgh, sar iehor fil-kuritur. Mistoqsi ghaliex fi sbatax-il sena qatt ma ha passi qal li m'ghamel xejn b'rispett ta' hutu u ta' ibnu.

[2] Seduta tat-12 ta' Dicembru 2016.

Joseph Schembri xehed permezz ta' affidavit (fol 107) u qal, li kien joqghod fil-fond 19, Triq Tal-Barrani, Bir id-Deheb, Zejtun, fejn kien dam joqghod f'dan il-fond b'kera ghal erba' snin. Hu ddeskriva l-post fejn kif tidhol mill-bieb ta' barra ssib entrata, wara l-entrata, ssib kamra tal-ikel, kcina, kamra tas-sodda u kamra tal-banju. Qal li kien hemm ukoll il-bieb li mill-kcina kien jaghti ghall-bitha, u spjega li dan kull ma kien fih is-sular t'isfel. Spjega li mbaghad it-tarag kien jaghti ghal zewg kmamar zghar, li f'kull kamra kien hemm bieb, u dawn il-kmamar kienu jinfdu ghall-fond ta' John Desira. Hu kkonferma Ii kemm it-tieqa kif ukoll iz-zewg bibien li jaghtu ghad-dar ta'John Desira kienu mblukkati bil-*bricks*.

In kontro-ezami qal (fol137)[3] li fuq kien hemm zewg kmamar zghar accessibbli minn tarag izda hu qatt ma uza fuq peress li kien moqdi b'isfel. Spjega ulterjorment li kellu ftehim mas-sid li juza isfel biss ghax il-kmamar tal-fond kienu jaghtu ghal gol-fond ta' John Desira, b'hekk l-accessi kienu imblukkati.

Jesmar Desira xehed permezz ta' affidavit (fol 112-114) qal li hu t-tieni wild ta'John Desira u l-ex ragel ta' Maroushka Ciantar. Qal li hu sa minn meta twieled kien joqghod ma' missieru fid-dar "Fedele House" u fil-post sottostanti kien jiftakar lil certu Joseph Schembri u ta' tmintax-il sena kien sar jaf lil Maroushka u zzewigha f'Dicembru 2000, u b'hekk f'April 1998, hu u Maroushka kienu xtraw il-fond illum "Mystic Rose" minghand missieru u l-familjari tieghu. Spjega li l-post li kienu xtraw hu terran

[3] Seduta tal-24 ta' April 2017.

taht il-post ta' missieru. Qal li meta akkwistaw il-post huma akkwistaw isfel biss u xejn aktar, u dan ikkjarifikah ghax fil-fond hemm tarag li jaghti ghal zewg kmamar zghar li kull wahda ghandhom bieb, fil-fatt dawn iz-zewg bibien u tieqa kienu mbarrati bil-bricks. Spjega li fiz-zmien li hu kien joqghod hemm ma' Maroushka kienu jzommu biss xi affarijiet f'dawn il-kmamar izda ma kinux jaghmlu uzu minnhom. Zied ighid li t-terran li xtraw hu u Maroushka ma kienx jinkludi bejt fil-fatt huma kienu jonxru fil-bitha t'isfel. Spjega li minn din il-gnejna li huma kkonvertewha f'bitha, kien hemm tarag ghal bejt zghir, izda huma ma kellhomx dritt jitilghu minn dan it-tarag ghall-fond ta' missieru. Qal li Maroushka bdiet tipretendi li titla' minn dak it-tarag tal-bitha u tuza l-bejt ta' missieru, tant li hu biex jevita kwistjonijiet kien qala' dak it-tarag, meta kienu ghadhom joqghodu flimkien fil-fond "Mystic Rose". Sussegwentement qal li hu u Maroushka infirdu, u bhala parti mill-ftehim ta' separazzjoni, hu ta lil Maroushka sehmu mill-istess terran.

In kontro-ezami qal (fol 123-124)[4] li l-fond li xtraw kien jikkonsisti f'terran, tarag u kamra fuq. Qal li t-tarag tal-bitha tnehha meta hu u l-intimata bdew proceduri ta' separazzjoni, u dak iz-zmien hadd minnhom ma kien ighix hemm, u bhala data jirreferi ghad-data tal-kuntratt ta' separazzjoni jew ftit qabel. Qal li hu kien inkariga xi nies biex inehhu t-tarag u zgur li ma nehhihx missieru, u dan kien madwar hdax-il sena ilu. Dwar l-ispejjez tat-tarag qal, li meta staqsa lil Maroushka qaltlu li l-ispejjez biex jitnehha t-tarag ghalih. Ikkonferma li l-intimata krietlu dan il-fond ghal xi zmien izda ma jiftakarx ghalkemm kien dan il-perjodu ta' zmien. Qal li meta nxtara l-fond minnu u minn

[4] Seduta tat-30 ta' Gunju 2016.

Maroushka t-targa tal-bitha kien hemm izda tnehha ghas-sigurta ghax il-hajt ta' barra baxx u warajh hemm l-ghelieqi. Qal li kien hemm tlett itwieqi jaghtu ghal fuq il-bejt tal-kamra tas-sodda fil-*ground floor*.

Maroushka Ciantar xehdet (fol 115-116)[5] u qalet li hi u Jesmar xtraw dar fuq u isfel ta' zewg sulari, u fit-tieni sular hemm kamra wahda biss u ndana ta' tarag mhux zewg kmamar. Qalet li fis-sular ta' fuq kien hemm kamra tas-sodda li kienet moghtija lilhom mal-fond. Spjegat li l-aperturi fit-tieni sular kienu diga mblukkati bil-*bricks* meta xtraw il-fond fl-1998. Semmiet li hi ma kinitx ser tixtri dar b'tarag li ma jaghti ghal imkien u b'kamra tas-sodda wahda isfel biss. Qalet ukoll, li hi kienet tonxor fil-bitha u mhux fil-bejt ghax il-bitha kienet aktar komda ghaliha. Qalet li meta bdew il-proceduri ta' separazzjoni, hi harget minn go dan il-fond ghal perjodu ta' seba' snin u baqa' ighix fih Jesmar u kien itiha l-kera sakemm il-fond inqaleb f'isimha.

Xehdet ulterjorment permezz ta' affidavit (fol 118-120) fejn ikkonfermat li hi u Jesmar kienu xtraw il-fond fit-8 ta' April 1998. Spjegat li l-familja ta' zewgha waqqghu it-targa li mill-bitha kien jaghti ghall-bejt *ad insaputa* taghha. Spjegat li l-bejt tal-*ispare bedroom* taghha hu l-bejt tar-rikorrent, filwaqt li l-arja mill-kcina sal-kmamar ta' wara hi taghha.

Qalet li l-kuntratt ta' Peter Carbonaro ma jaghtix deskrizzjoni tajba tal-fond, *stante* li jghid li hi ghandha isfel biss u ma jsemmix li ghandha l-*ispare bedroom* bit-targa ghal fuq. Spjegat li meta kienu ghaddejin minn separazzjoni, kien baqa' ighix fil-fond Jesmar u kien

[5] Seduta tad-19 ta' Jananr 2016.

ihallasha l-kera, izda sussegwentement peress li hu rega' zzewweg u kien rega' ghaddej minn separazzjoni, ma kellux bizzejjed biex imantni lit-tifel, b'hekk emendaw il-kuntratt ta' separazzjoni u ghaddielha s-sehem tieghu tal-fond "Mystic Rose". Spjegat li meta regghet dahlet lura fil-fond, rat *cameras* mal-iskylight fil-fond, u missier ir-ragel beda ighid li l-bejt kien tieghu meta dawn kienu uzati minnhom meta kienet ghadha mizzewga lil Jesmar.

In kontro-ezami qalet, (fol 143-146)[6] b'referenza ghar-rapporti esebiti minnha, li lill-Perit Attard kien gie ftit zmien wara z-zwieg, il-Perit Cacopardo gie minhabba dan il-kaz filwaqt li l-Perit Borg kien gie minhabba ipoteka li saret mill-Bank. Mistoqsija meta ghamlu l-kuntratt ta' bejgh in-nutar kienx qara l-kuntratt qalet li ma tafx, dakinhar hi kellha dsatax-il sena u ma tafx x'iffirmat. Hi ddeskriviet it-tibdiliet li saru matul iz-zwieg taghha ma' Jesmar, kien hemm bieb fl-entrata jinfed ghal ghand il-genituri ta' Jesmar, li ghalquh, fil-kamra tas-sodda kien hemm hajt imwaqqa' regghu bnewh, il-kuridur, fejn hemm it-tambocc saqfuh, il-kamra tas-sodda inqasmet f'zewg kmamar permezz ta' hajt tal-*bricks* li ma jwassalx sas-saqaf, it-tieqa li kien hemm fil-kamra tas-sodda infethet u sar bieb ghall-istess kamra, xi soqfa fil-kamra tal-banju, u fejn kien hemm il-gnien isfel tnehha u saret bitha.

Theresa Desira xehdet (fol 133)[7] u qalet li hi mart ir-rikorrent, qalet li hi mhijiex midhla tal-fond li kien xtara binha flimkien mal-intimata u li kienu stednuha biss xi darbtejn u meta stednuha ghal ikla dejjem saret isfel.

---

[6] Seduta tal-1 ta' Gunju 2017.
[7] Seduta tat-28 ta' Marzu 2017.

<u>Rapport tal-Perit Godwin Abela:</u>

B'digriet ta' din il-Qorti datat 20 ta' Jannar 2015, gie nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit arkitett (fol 38) u r-rapport tieghu jinsab esebit a fol 70 *et sequens* tal-process.

Illi wara li hejja pjanti Dok 1, pjanti tal-pjan terran, tal-*first floor* u tal-bejt u Dok 2 l-istess pjanti pero` spjegati fi Ground Floor, First Floor u Roof Level.

Il-Perit Abela hejja wkoll sensiela ta' punti kkunsidrati, li jitnisslu mix-xhieda u mill-atti tal-kaz:

- Il-fond "Fedele House" u "Mystic Rose" gew maqsuma biex illum Fedele House jappartjeni lir-rikorrent John Desira u Mystic Rose jappartjeni lil Maroushka Ciantar. Fil-kuntratt tal-akkwist datat 1998, l-intimata u Jesmar Desira kienu akkwistaw it-terran sottostanti proprjeta` ta' terzi, fejn m'hemm l-ebda referenza ghal tarag u kmamar fil-*first floor*.

- Minkejja dan, jirrizulta mix-xhieda ta' Joseph Schembri u mix-xhieda ta' Jesmar Desira li l-fond Mystic Rose kien jinkludi wkoll tarag u kamra fil-*first floor*, fil-fatt il-bibien u l-fethiet li kien hemm bejn iz-zewg proprjetajiet gew imbarrati bil-*bricks*. L-intimata sostniet li hi minn dejjem kellha access ghat-tarag, li kien parti mill-fond taghha li jaghti ghal fuq kamra fuq.

- B’referenza ghall-bejt, gie kkunsidrat li l-bejt sovrastanti l-kamra tas-sodda tal-intimata, l-unika access ghalih kien minn tarag estern mill-bitha tal-intimata, liema tarag tnehha biex b’hekk l-intimata ma kellhiex aktar dan l-access. Jirrizulta li r-rikorrent ikkreja access ghal dan il-bejt billi minn tieqa ghamel bieb. Referibbilment ghall-bejt proprja, u cioe` dak ta’ fuq is-saqaf tal-*first floor*, jirrizulta li dan hu kollu proprjeta` tar-rikorrenti u ma kien hemm ebda tentattiv mill-intimata biex ikollha access ghalih.

In segwitu, hu kkonkluda, li m’ghandux kompetenza biex jasal ghall-konkluzjonijiet peress li t-talbiet u l-eccezzjonijiet huma kollha ta’ natura legali.

<u>Eccezzjoni dwar il-preskrizzjoni *ai termini* tal-artikolu 2140 tal-Kap 16.</u>

Illi l-intimata qed tibbaza t-titolu taghha biex tippossjedi l-imsemmija zewg kmamar a tenur tal-preskrizzjoni decennali. L-**artikolu 2140 tal-Kap 16** jiddisponi:

1. “Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta` taghha.

2. Jekk it-titolu jkun gej minn att, li skont il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta’ dak l-att.”

Illi kif inghad fis-sentenza **Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et**, Prim Awla (RCP) – 27 ta' Jannar 2011, huwa ben maghruf li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akwizittiva huma li (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, (b) il-pussess tal-haga (c) il-*bona fide* tal-possessur u (d) il-pussess ghal zmien ghaxar snin (artikolu 2140 tal-Kap 16). Inoltre`, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu (b) mhux miksur (c) pacifiku, (d) pubbliku, u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi (**artikolu 2107 tal-Kap 16**).

Fis-sentenza **Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier**[8] intqal:

"Che come e' notorio si puo' acquistare la propieta' con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta' prescrive un immobile in dieci anni. E' anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, 'del corpus' cioe' e dell' 'animus', e come il 'corpus' deve essere accompagnato dall' 'animus' cosi' l''animus' dall' 'corpus' che e' importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo' per solo atto della sua volonta' dar vita ad un possesso di diversa natura".

[8] Appell Civili Superjuri deciz fit-8 ta' Novembru 1922, Vol. XXV.I.257

Illi sabiex tirnexxi l-preskrizzjoni akwizittiva decennali kontemplata fl-artikolu 2140 tal-Kap 16, irid jirrizulta mhux biss it-titolu vantat izda wkoll il-*bona fede* da parti ta' min jirreklama tali preskrizzjoni (Ara **Markiza Beatrice Cremona Barbaro noe vs Joseph Vella Galea et** P.A, - 8 ta' April 2002). Ghalhekk, skont dan l-artikolu persuna ssir sid ta' haga mmobbli li tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjeta' u li tkun zammet ghandha bhala sid, b'bona fidi, tul iz-zmien ta' mhux inqas minn 10 snin li jiddekorru minn dakinhar li l-att li bih inholoq it-titolu jiġi reġistrat fir-Reġistru Pubbliku. Mhux bizżejjed li jkun hemm il-bona fidi fiż-żmien tal-akkwist, iżda jeħtieġ li dina tissokta għaż-żmien kollu meħtieġ għall-preskrizzjoni (**art.2141 tal-Kap 16).**

Hekk kif gie enuncjat fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet **Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri** :

"(I) huwa possessur ta' bona fide min, ghall-motiv verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];
(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata minn min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];
(III) …li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni…

(IV) …l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta' l-istess artikolu…"

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: 'Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha.' [9]

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

Dwar pussess, dan irid ikun pussess *uti dominus.* Il-ġurisprudenza nostrana tagħmilha ċara li n-nozzjoni ta' pussess hija d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjeta' u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu. Huwa punt ta' dritt li sabiex wiehed jipposjedi haga, irid ikun hemm l-eskluzjoni totali tat-tolleranza (**art.2107 tal-Kodici Civili**). Dan ghaliex meta wiehed ikun qed jinqeda b'haga a bazi ta' mera tolleranza, ifisser illi dan ma jkollux il-pussess ta' din il-haga. (ara wkoll **Philip Gauci et vs Alan Xuereb et**, P.A. (1046/2006) - 17 ta' April 2012; **Saviour Gauci et vs Robert Zammit** P.A. (1086/2005) - 30 ta' Novembru 2010**.**

[9] Maurice Portelli noe vs Mary Abela et, Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta' Frar, 2012

Difatti 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).

Rigward l-element ta' *bona fede*, dan jikkonsisti fil-fehma sħiħa li persuna hija tassew jew temmen li hija tassew sid il-ħaġa li għandha f'idejha.

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

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."

Ukoll 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."

Kif gie ribadit 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. l-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*."[10]

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*."[11]

Fil-kaz in ezami, gie stabbilit li l-intimata akkwistat it-terran sottostanti ghall-fond tar-rikorrent permezz tal-kuntratt datat 8 ta' April 2018. Fil-kuntratt tal-akkwist m'hemm l-ebda referenza ghal tarag u kmamar fil-*first floor*.

---

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

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

Huwa minnu, u hawnhekk taqbel ma' dak rapportat mill-Perit Tekniku, li jirrizulta mix-xhieda ta' Joseph Schembri u mix-xhieda ta' Jesmar Desira li l-fond Mystic Rose kien jinkludi wkoll tarag u kamra fil-*first floor*. Madanakollu l-bibien u l-fethiet li kien hemm bejn iz-zewg proprjetajiet gew imbarrati bil-*bricks*.

Infatti minn ezami akkurat tal-provi u tac-cirkostanzi fattwali f'dan il-kaz, ma jirrizultax li dan eccepit fit-tielet eccezzjoni tal-intimata gie sufficjentement ippruvat. John Desira kkonferma li meta nbiegh il-fond "Mystic Rose" kien hemm access mit-tarag tal-bitha ghal dan il-bejt. Min-naha l-ohra l-intimata kkonfermat fix-xhieda taghha li hi kienet tuza l-bitha ghall-inxir u mhux dan il-bejt ghax kien aktar komdu ghaliha. Ghalhekk, ghalkemm kien hemm l-access, mill-bitha tal-fond "Mystic Rose" ghal fuq dan il-bejt, ma jidhirx, li dan il-bejt kien qed jifforma parti mill-fond sottostanti, mhux biss ghax mhuwiex indikat fil-kuntratt ta' akkwist datat 8 ta' April 1998, izda anke ghaliex ma jirrizultax li l-intimata kienet qed taghmel uzu kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ta' dan il-bejt, tant li nqala' t-targa mill-istess eks zewgha John Desira, kif ikkonferma hu stess fix-xhieda tieghu, b'hekk in segwitu l-intimata ma kellhiex aktar access ghalih. Huwa evidenti, li dan sar ghaliex l-intimata bdiet tivvanta li dan il-bejt hu taghha. Fit-tielet eccezzjoni, hi tippretendi li din l-arja kienet dejjem taghha. Difatti, sostniet, li fix-xhieda ser turi kif kien hemm cirkustanzi fejn juru li l-istess rikorrent accetta li l-arja tal-bejt ta' dik il-mara ma tappartjenix lilu. Madanakollu dawn ic-cirkuistanzi ma jirrizultawx.

Referibbilment ghaz-zewg kmamar mertu tal-kaz in ezami, jinghad fl-ewwel lok, li l-intimata qed teccepixxi li dawn mhumiex zewg kmamar izda tarag u kamra wahda fuq kif jidher fir-ritratt esebit minnha Dok MC1. Izda, dan mhuwiex ikkorroborat minn Joseph Schembri li kien joqghod f'dan il-fond snin qabel u lanqas mir-rikorrent. Fil-fatt, Joseph Schembri sostna li kien hemm zewg kmamar zghar b'zewg bibien imblukkati bil-*bricks*, malli titla' t-tarag.

Illi meta mistoqsija in kontro-ezami, jekk hi akkwistatx dawn il-kmamar u gewx imsemmija fil-kuntratt tal-akkwist, u jekk in-Nutar kienx qralhom il-kuntratt qabel iffirmaw, qalet, li ma tiftakarx dwar dan u ma tiftakarx ghalxiex iffirmat ghaliex hi kella biss dsatax-il sena dakinhar. Jigi osservat li din it-twegiba hi kemmxejn evasiva. Hawnhekk, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrent li minkejja d-diversi dikjarazzjonijiet ta' titolu fuq l-ambjenti imsemmija, l-intimata ma ppruvatx u ma ssotanzjat bl-ebda mod dawn id-dikjarazzjonijiet. Illi l-kuntratt tal-akkwist datat 8 ta' April 1998 ighid specifikatament:

"….*acquire the ground floor tenement at Bir id-Deheb limits of Zejtun unnumbered "Angolina" at Tal-Barrani Road, as underlying third party property..".*

Ghal dawn il-motivi, tqies li l-elementi rikjesti ghall-eccezzjoni ta' preskrizzjoni abbazi tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, specifikatament it-titolu, il-prova tal-

provenjenza tal-ambjenti vantati mill-intimat, u l-element ta' pussess kontinwu, huma mankanti.

Ghalhekk, tichad l-ewwel eccezzjoni tal-intimata dwar il-preskrizzjoni.

Kunsiderazzjonijiet ta' Dritt:

Qabel l-apprezzament tal-provi fil-mertu, irid jigi sottolineat li galadarba mill-indoli tal-azzjoni jirrizulta li din hi azzjoni ta' rivendika ossija *actio rei vendicatoria*, jispetta fl-ewwel lok lir-rikorrent li jaghmel il-prova tad-dominju fuq il-kmamar u l-bejt reklamat.

Dan premess huwa pacifiku wkoll li l-proprjeta` ma tintilifx bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef invece jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skont il-kondizzjonijiet l-ohra preskritti mill-**artikolu 2107 tal-Kodici Civili.** Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwistat vantat minnu.

Principji ta' dritt dwar l-*actio rei vindicatoria*

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).

Kif jinsab ritenut, 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, 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 konvenuta.[12] Din l-azzjoni hija maghrufa bhala *l-actio*

[12] **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.

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.[13]

(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** deciza fit-28 ta' April 1975, Kollez. Vol.XII.390*). "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*."

(Ara wkoll Vol.VII p390; Vol P ii p 893).

(4) Illi gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-konvenut ma ghandux 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-*

[13] **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.

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 akkamapaw 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.[14]

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*

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

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

Recentement, fil-kaz **Richard England et vs Joseph Muscat** deciza mill-Qorti tal-Appell, fid-29 ta' Ottubru 2018, inghad li fl-*actio rei vendicatoria* hu mehtieg it-titolu originali, ghalhekk dan mhux bilfors ikun jemani minn kuntratti, ghax kuntratt hu titolu derivattiv mhux originali. Izda biex il-prova tal-kontro-parti teghleb il-prova li tohrog mill-kuntratt, irid jigi ppruvat l-pussess ghat-terminu taz-zmien rikjest bir-rekwiziti kollha mehtiega ghal dan l-akkwist kif espressament indikat fl-artikolu 2107 tal-Kodici Civili.

Applikazzjoni ghall-kaz *de quo*:

Illi fil-kaz in dizamina, l-konvenuta opponiet ghat-talba billi vantat pretensjoni ta' dominju fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili. Din il-Qorti kkonsidrat li ma rnexxilhiex tipprova t-titlu taghha.

Dak ikkontestat fil-kaz in ezami, huwa li z-zewg kmamar u l-bejt ta' fuq dawn iz-zewg kmamar fil-fond "Mystic Rose" mhumiex formanti parti minn dik il-proprjeta` izda

jappartjenu esklussivament lill-proprjeta` tar-rikorrent "Fidele House". Ghalhekk, qed jintalab li dawn iz-zewg kmamar jintraddu lura lir-rikorrent. Illi din it-talba hija bbazata fuq il-fatt li d-dominju da parti tar-rikorrent gie ppruvat.

Jibda biex jinghad, li l-kwistjoni tal-bejt ta' fuq dawn iz-zewg kmamar, hija separata mill-kwistjoni taz-zewg kmamar mertu tal-vertenza odjerna. Difatti, fit-tielet eccezzjoni tal-intimata, gie kkjarifikat li l-fond "Fidele House" ghandu aktar minn bejt wiehed, u f'kull kaz gie sollevat li l-intimata mhijiex tivvanta titolu fuq il-bejt ta' dawn iz-zewg kmamar. Mir-rapport peritali, jirrizulta ampjament car, li hemm zewgt ibjut, il-bejt proprju, u cioe` dak ta' fuq is-saqaf tal-*first floor*, jirrizulta li dan hu kollu proprjeta` tar-rikorrent u ma kien hemm l-ebda tentattiv mill-intimata biex ikollha access ghalih. Min-naha l-ohra, hemm bejt sovrastanti l-kamra tas-sodda tal-intimata, liema bejt jigi fuq il-kmamar mertu tal-vertenza odjerna, li l-unika access ghalih kien minn tarag estern mill-bitha tal-intimata.

Min-naha l-ohra, r-rikorrent esebixxa mal-affidavit tieghu, Dok JD1 (fol 93-97), kuntratt li juri li l-art fejn hemm il-fondi tal-kontendenti kienet giet akkwistata minn missieru. Inoltre` esebixxa Dok JD2 (fol 98-99), il-kuntratt ta' akkwist datat 28 ta' Jannar 1987, li bih xtara l-fond "Fidele House" minghand missieru Rosario. F'dan il-kuntratt, hemm indikat, li akkwista l-fond urban bla numru, jismu "Fedele" f'Tal Barrani Road. Bir id-Deheb, iz-Zejtun, "*kif jinsab soggett ghac-cens…………….Dan il-mezzanin jinsab*

sovrapost *ghal terran u jikkonfina majjistral mat-triq mil-Lbic ma' beni ta' Francesco Desira u tramuntana ma' beni tas-successuri ta' Giuseppi Zammit".*

Ir-rikorrent qed isostni li l-kmamar fl-ewwel sular u l-bejt ta' fuqhom ma kienux mibjughin lill-intimata in forza tal-kuntratt datat 8 ta' April 1998, Dok A. Huwa manifestament car, li d-dritt vantat mill-intimata ma jirrizultax minn dan il-kuntratt esebit mill-istess rikorrent.

L-intimata sostniet li r-rikorrent kien accetta l-istat ta' fatt mertu tal-kaz odjern, u ma oggezzjonax ghal snin twal. Huwa minnu li dan jirrizulta b'mod car u skjett u mhuwiex ibbazat fuq kongetturi. Difatti, l-intimata ilha bl-indana tat-tarag u bl-access ghall-kmamar minn meta akkwistat il-fond pemezz tal-kuntratt fl-1998. Meta r-rikorrent gie mistoqsi ghaliex ma oggezzjonax qabel u ma ttentax jiehu lura l-kmamar in kwistjoni qabel, huwa qal li kien b'rispett ta' ibnu li m'ghamilx dan precedentement. Dan jimplika, b'mod car, li l-intimata kienet qed tgawdi minn dawn il-kmamar b'mera tolleranza da parti tar-rikorrent. Huwa pacifiku, li min igawdi b'mera tolleranza dan mhuwiex sufficjenti ghall-ksib tal-pussess kif rikjest mill-ligi. (**art 526 tal-Kodici Civili** citat ante.) (Ara wkoll f'dan is-sens ad ez**. "Pace vs Cilia",** *ante* - P.A. 26 ta' Gunju 1965; u **"Fenech et vs Salomone et",** Appell Civili, tal-1 ta' Frar 1997).

Ikkonsidrat li r-rikorrent irnexxielu jipprova d-dritt ta' dominju tieghu fuq il-kmamar mertu ta' dan il-kaz, kif ukoll

fuq l-arja tal-bejt sovrastanti ghal dawn il-kmamar. Billi l-intimata strahet fuq l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili, issokkombiet ghan-nuqqas ta' prova taghha u ma tistax tivvanta titlu iehor.

Ghal dawn il-motivi, din il-Qorti ser tghaddi biex tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata u tilqa’ t-talbiet tar-rikorrent.

It-talbiet l-ohra huma konsegwenzjali ghall-ewwel talba in kwantu l-intimata ghandha tirripristina lir-rikorrent fil-pussess esklussiv tal-proprjeta' tieghu u tizgombra mill-ambjenti li usurpat. Ghaldaqstant ser jigu milqugha.

III. <u>KONKLUZJONI:</u>

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta’** u **tiddeciedi** billi tichad l-eccezzjonijiet tal-intimata ghar-ragunijiet spjegati, u tilqa’ t-talbiet tar-rikorrent kif gej:

1. Tilqa’ l-ewwel talba u tiddeciedi u tiddikjara illi l-intimata qieghda tokkupa z-zewg kmamar, u kif ukoll tivvanta drittijiet fuq il-bejt sopraposti ghat-terran proprjetà taghha, fl-indirizz 'Mystic Rose', fi Triq tal-Barrani, Bir id-Deheb, iz-Zejtun, minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tilqa’ it-tieni talba u tordna ghalhekk lill-intimata sabiex fi zmien perentorju ta' xaharejn mill-lum, tivvaka hwejjigha miz-zewg kmamar imsemmija u mill-bejt, tizgumbra mill-istess, filwaqt illi taghlaq, ghas-spejjez taghha, l-access ghall-istess kmamar, u ghall-bejt mill-proprjetà taghha

sottoposta, kif ukoll sabiex taghlaq l-i*skylight;* u dan taht is-supervizjoni tal-**Perit Kyle Vella,** a spejjez wkoll tal-intimata**.**

3. Tilqa' t-tielet talba u tawtorizza lir-rikorrent jiehu lura l-pussess tal-istess zewg kmamar u l-bejt.

4. Tilqa' r-raba' talba u tawtorizza lir-rikorrent sabiex, fin-nuqqas tal-intimata, jaghmel dak ix-xoghol kollu neoessarju, ghas-spejjez tal-istess intimata, sabiex jaghlaq l-access ghall-intimata taz-zewg kmamar u l-bejt in kwistjoni mill-proprjetà tal-intimata u jghalaq l-i*skylight* li hemm fuq l-istess bejt, sabiex konsegwentement, jiehu lura esklussivament il-pussess taz-zewg kmamar u l-bejt. Dan kollu taht is-sorveljenza tal-**Perit Kyle Vella**, a spejjez ukoll tal-intimata.

L-ispejjez gudizzjarji jithallsu mill-intimata.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
16 ta' Lulju 2019

Josette Demicoli
Deputat Registratur
16 ta' Lulju 2019