QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

S.T.O. PRIM IMĦALLEF
JOSEPH AZZOPARDI

Illum il-Ġimgħa, 11 t'Ottubru 2019

Kawża Nru: 18

Rik Ġur Nru: 837/12 JA

Marc Aquilina, Sandro Aquilina, Ben Naudi, Silvana Naudi, Carmen Aquilina

-vs-

Giuseppi Aquilina u għal kull interess li jista' jkollha Maria Aquilina

Il-Qorti,

Rat ir-rikors maħluf preżentat mill-atturi fit-23 t'Awwissu 2012 fejn ġie premess:

Illi permezz ta' kuntratt **(DOK. 'A')** fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona tad-29 ta' Ottubru 1966, Emmanuele Aquilina, matul iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi Carmen Aquilina, xtara u

akkwista mingħand Giuseppa Aquilina in kwantu għall-użufrutt, u mingħand il-konvenuta Maria Aquilina in kwantu għan-nuda proprjeta', iċ-ċens perpetwu ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala "Tal-Bużaq", fis-Swieqi, tal-kejl ta' ċirka mija u erbgħa punt ħamsa (104.5) qasab kwadri, versu ċ-ċens anwu u perpetwu ta' tlettax-il lira u xelin fis-sena, taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;

Illi sussegwentement, l-imsemmi Emmanuele Aquilina, flimkien mal-attriċi Carmen Aquilina, żviluppaw, fost oħrajn, fond residenzjali bin-numru 124, kompriż garaxx interkonness bin-numru 126, magħruf bħala "Santa Rita", fi Triq il-Qasam, Swieqi, a spejjeż tagħhom, fuq l-art akkwistata minnhom permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Ottubru 1966;

Illi minkejja li għal xi żmien l-imsemmi Emmanuele Aquilina u l-attriċi Carmen Aquilina kienu ħallew lill-konvenut Giuseppi Aquilina jagħmel użu mill-fond imsemmi, l-istess konvenut Giuseppi Aquilina minn dejjem kien jaf, jew messu kien jaf, illi huwa ma kellu l-ebda poter ta' fatt fuq l-istess imsemmi fond, u li huwa kien qed igawdih biss bil-permess esklussiv ta' Emmanuele Aquilina u tal-attriċi Carmen Aquilina bħala l-proprjetarji esklussivi tal-istess fond;

Illi fil-fatt, Emmanuele Aquilina u l-attriċi Carmen Aquilina kienu saħansitra offrew il-fond imsemmi bħala garanzija lil terzi għall-iskopijiet tan-negozju tagħhom matul is-snin, u minkejja li kienu saru diversi trattativi bejnhom u bejn il-konvenut Giuseppi Aquilina sabiex dan tal-aħħar jakkwista l-fond imsemmi, tali trattattivi ma' ġewx konklużi;

Illi nhar l-24 ta' Lulju 2009 miet l-imsemmi Emmanuele Aquilina u, bis-saħħa ta' testment *unica carta* **(DOK. 'B')** li huwa kien għamel flimkien ma' martu l-attrioċi Carmen Aquilina fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' nhar is-16 ta' Settembru 1999, uliedu l-atturi Marc u

Sandro, aħwa Aquilina, ġew nominati eredi universali tiegħu fi kwota ta' terza parti indiviża kull wieħed. Filwaqt illi ulied bintu l-attriċi Silvana Naudi – u ċjoe' sallum, l-attur Ben Naudi – ġew nominati eredi universali tiegħu f'sehem indaqs bejniethom tal-kwota rimanenti, liema kwota ġiet soġġetta għall-użufrutt favur l-attriċi Silvana, Naudi u dan filwaqt illi l-attriċi Carmen Aquilina ngħatat b'titolu ta' legat, l-użufrutt u t-tgawdija tal-assi ereditarji kollha tal-istess imsemmmi Emmanuele Aquilina;

Illi għalhekk, illum-il ġurnata, l-attriċi Carmen Aquilina hija proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, filwaqt illi l-atturi Marc Aquilina, Sandro Aquilina u Ben Naudi huma l-propjetarji tan-nofs indiviż l-ieħor, kif soġġett għal użufrutt favur Carmen Aquilina u Silvana Naudi, fil-kwoti rispettivi tagħhom, skond it-testment tas-16 ta' Settembru 1999;

Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni **(DOK. 'C')** fl-atti tan-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono tat-18 ta' Frar 2012, il-konvenuta Maria Aquilina tat u trasferiet, b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli, lil ħuha l-konvenut Giuseppi Aquilina l-fond ossija, 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm mfissra, u dan wara li l-konvenuti Maria Aquilina u Giuseppi Aquilina eżentaw lill-istess Nutar milli tagħmel ir-riċerki appożiti;

Illi madanakollu, l-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi huwa propjeta' tal-atturi Carmen Aquilin, Marc Aquilina, Sandro Aquilina u Ben Naudi, kif ġja' ingħad, u l-konvenut Giuseppi Aquilina m'għandu l-ebda titolu validu fil-liġi fuq l-istess fond, u dan lanqas sabiex jibqa' jagħmel użu minnu mingħajr il-permess tal-istess atturi;

Illi nhar it-3 ta' Awwissu 2012, l-atturi ottjenew mandat ta' inibizzjoni (907/201 JA) kontra l-konvenut Giuseppi Aquilina li

permezz tiegħu huwa ġie inibit milli jitrasferixxi, jassenja, jagħti jew jiddisponi kwalsiasi dritt reali jew personali, taħt kwalsiasi titolu oneruz jew gatwitu, kwalsiasi parti mill-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, għar-raġunijiet hemm infissra;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

GĦALDAQSTANT, jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

1. TIDDIKJARA illi l-konvenuta Maria Aquilina ma kellha l-ebda dritt illi tagħti u tittrasferixxi, b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli, lil ħuha l-konvenut Giuseppi Aquilina, li min-naħa tiegħu, għalhekk, ma setax jaċċetta bl-istess titolu, il-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Frar 2012 fl-atti tan-Nutar Bottor Myriam Spiteri Debono;

2. TIDDIKJARA illi l-attriċi Carmen Aquilina hija l-proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, filwaqt illi l-atturi Marc Aquilina, Sandro Aquilina u Ben Naudi huma l-proprjetarji tan-nofs indiviż rimanenti tal-istess fond, f'sehem indaqs bejniethom, liema nofs indiviż huwa soġġett għal użufrutt favur Carmen Aquilina u Silvana Naudi, fil-kwoti rispettivi tagħhom, skond it-testment ta' Emmanuele Aquilina tas-16 ta' Settembru 1999;

3. TIDDIKJARA li l-konvenut Giuseppi Aquilina qiegħed jokkupa l-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

4. TIKKUNDANNA lill-konvenut Giuseppi Aquilina sabiex jiżgombra mill-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam,

> Swieqi, f'dak iż-żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa għal dan l-iskop;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 907/2017, kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut Giuseppi Aquilina fil-25 ta' Marzu 2013 fejn ġie eċċepiet is-seġwenti:

Illi fl-ewwel lok l-attur jridu jipprova t-titolu tiegħu;

Illi l-konvenut akkwista validament din il-proprjeta' li ilha dina l-proprjeta' fil-pussess tiegħu bħala sid sa minn iżjed minn tlettin sena u għalhekk jeċċepixxi l-preskrizzjoni ta' tletin sena;

Illi fi kwalsiasi każ il-kuntratt li l-eċċipjent għamel ma' oħtu Maria Aquilina huwa kuntratt bejn it-tnejn kemm huma u f'dak il-kuntratt l-atturi ma għandhom l-ebda interess;

Illi jekk jirriżulta li fl-akkwist magħmul minn Emmanuel Aquilina kien hemm inkluż il-proprjeta' tal-eċċipjent allura għandu jirriżulta li dak l-akkwist kien sar minn Emmanuel Aquilina fl-interess tal-eċċipjent għal dak li jirrigward l-art u l-bini li kien fil-pussess tiegħu;

Illi dwar il-fatti dikjarati jiġi rilevati is-segwenti:

Dwar il-fatti fl-ewwel paragrafu tar-rikorrent mhux kontestat li sar il-kuntratt hemm imsemmi imma huwa kontestat li dak il-kuntratt jirriferixxi għall-art fil-pussess tal-konvenut;

Dwar il-fatti msemmija fit-tieni paragrafu il-fondi 124 u 126 Triq il-Qasam, Swieqi ġew żviluppati mill-konvenut; fil-fatt huma żviluppaw flimkien ċjoe' l-eċċipjent u Emanuel Aquilina żewġ fondi, dawk imsemmija jappartjenu lill-konvenut u fond ieħor li jappartjeni lill-attur;

Dwar il-fatti msemmija fir-raba' paragrafu l-eċċipjent ma jaf xejn għaliex l-atturi qatt ma għarrfuh b'dan;

Dwar il-fatti msemmija fil-ħames paragrafu l-eċċipjent jirrimetti ruħu;

Dwar il-fatti msemmija fis-sitt paragrafu huma kontestati billi dan il-fond huwa proprjeta' tal-eċċipjent;

Dwar il-fatti msemmija fis-seba' paragrafu l-esponent jispjega li dan sar biex jiġi formalizzat dak li ġa kien ġara bejn il-partijiet ġa mis-snin sittin ċjoe' d-donazzjoni kienet biss biex tikkonferma li l-eċċipjent kellu l-proprjeta' u l-pussess ta' dak li kien ilu f'idejh ġa minn ħafna snin qabel;

Dwar il-fatti msemmija fit-tmien paragrafu huwa kontestat billi dan jappartjeni lill-eċċipjent;

Dwar il-fatti msemmija fid-disa' paragrafu mhux kontestat li ġie ottenut il-mandat in kwistjoni.

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

Rat illi l-konvenuta Maria Aquilina ppreżentat nota ta' ammissjoni fir-rigward tat-talbiet fil-konfront tagħha;

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

Semgħet id-diversi xhieda;

Rat in-noti ta' sottomissjonijet tal-atturi wara li l-konvenut naqas li jagħmel dan għalkemm ingħata l-opportunita';

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Lulju 2019 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Fatti

1. Illi l-atturi jgħidu li huma propjetarji tal-ambjenti deskritti minnhom fir-rikors ġuramentat u esebew diversi dokumenti a sostenn tat-talba tagħhom.

2. Illi fil-qosor il-konvenut irribattew billi jgħidu li huwa akkwista l-fond in kwisjtoni permezz tal-kuntratt imsemmi minnu kif ukoll il-preskrizzjoni ta' tletin sena..

Provi

In sostenn tat-tezi tiegħu l-attur ipprezenta diversi dokumenti li u ċjoe' l-kuntratt imsemmi minnu fir-rikors promotur tad-29 ta' Ottubru 1966. Instemgħu diversi xhieda mill-Qorti prodotti mill-atturi filwaqt li l-konvenut xehed ukoll *in extenso*.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra t-talba attriċi evidentement msejsa fuq l-*actio rei vindicatoria.*

Illi huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet

"Borg vs Buhagiar". F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu *"jimmilita favur il-konvenut possessur. L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il sempliċe dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda ...".* **(Vol. XXIX.ii.488**). Dan huwa biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **"Anthony Merċieċa vs Anthony Buhagiar"** fit-23 ta' Ottubru 2001 . Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente.

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

"Minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka. Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel ***inter partes u*** *mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja,* ***erga omnes****. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' sid minn idejn ħaddieħor* (**"Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet"**, deċiża mill-Prim Awla fid-19 ta' Frar 2002). Ara wkoll dawn is-sentenzi bl-istess ħsieb; (App. Ċiv. Tal-25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet **"Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), App. Ċiv. tat-12 ta' Frar 1936 fl-ismijiet **"Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), App. Ċiv. tal-21 ta' Jannar 1946, fl-ismijiet **"Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735) u dik tal-P.A. tas-17 ta' Marzu 1961, fil-kawża fl-ismijiet **"Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586). Sentenza oħra hija l-App. Ċiv. tal-5 t'Ottubru 2001 fl-ismijiet **"Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger"**.

"Illi kif ġja' ssemma, il-konvenut qed jibbaża t-titolu tiegħu biex jippossjedi l-fond a bażi tal-preskrizzjoni trentennali (l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16). Dan l-artikolu jgħid illi:

L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma' tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.

Illi huwa mgħallem illi "min jallega l-użukapjoni triġenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta'

titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hijiex eskluża bil-fatt li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku u mhux ekwivoku. ***(Vol. XXV P I p 105)***

Illi fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet "Dr Carmel Apap Bologna vs Emanuel Sammut" (28 ta' Marzu 2003) ġie wkoll spjegat "illi huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-fini tal-preskrizzjoni akkwiżittiva in kwantu min m'għandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien għax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili, 'Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħha ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom innifishom, bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji u ġeneralment dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom innifishom'. Jinsab imbagħad spjeġat li l-elementi tal-pussess huma tnejn – dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħal li kieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus, corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed ikollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgwadija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja. ***("Carmelo Caruana vs Orsla Vella"****, Appell Ċivili 13 ta' Marzu 1953 u* ***"Victor Chetcuti vs Michael Xerri"****, Appell Ċivili, 31 ta' Mejju 1996)."*

Illi l-Qorti għandha għalhekk quddiemha zewġ verżjonijiet rigward il-mod kif il-konvenuti ġew biex jokkupaw il-proprjeta' in kwistjoni; l-atturi jsostnu li huma għaddewlu l-proprjeta' biex jgħix fiha għaliex ma kellux fejn joqgħod fil-waqt li l-konvenut jgħid li l-intiża dejjem kienet li l-fond in kwistjoni huwa tiegħu u dan wara li hu u ħutu *"qasmu"* l-proprjetajiet li kienu ta' missierhom.

In vista tad-duttrina elaborata mill-ġurisprudenza msemmija, huwa diffiċli li wieħed jispjega kif l-awtur tal-atturi (missierhom) ħalla lill-konvenuti jabitaw fil-proprjeta' in kwistjoni għal dak iż-żmien kollu b' tolleranza. Wieħed kien forsi jifhem kieku l-perjodu kien ta' ftit snin iżda meta għaddew aktar minn tletin sena l-Qorti ma hijiex propensa taċċetta li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond b'titolu prekarju jew b'tollerenza. Għalhekk billi l-Qorti qed teskludi dan, trid bil-fors tasal għall-konkluzjoni li l-konvenuti jistgħu jivvantaw favur tagħhom il-preskrizzjoni triġenarja.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċhad it-talbiet attriċi.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-atturi.

Moqrija.

Joseph Azzopardi
S.T.O. Prim Imħallef

Mario Debono
Deputat Reġistratur