QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF JOSEPH AZZOPARDI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar it-Tnejn 16 ta' Diċembru 2019

Numru 2

Ċitazzjoni numru 256/2000LSO

Catherine mart Carmelo Deguara f'isimha proprju u bħala mandatarja ta' Mary mart Joseph Micallef u Agostino Calleja, Francesco Calleja, Teresa mart Lorenzo Grech, Giovanna mart Carmelo Borg, Joseph Calleja, Carmelo Calleja, u Rosaria mart Joseph Cachia; u b'dikriet tal-1 ta' Lulju 2002 wara l-mewt ta' Joseph Calleja l-atti tal-kawża għaddew f'isem Emanuel, Carmelo, Maria mart Herbie Abram-czyr, Maria Dolores Calleja, Rose mart Paul Mifsud, Josephine mart Silvio Borg, Margaret mart Vincent Mallia minnu legalment separata, u Mark, aħwa Calleja minflok l-istess Joseph Calleja; u b'dikriet tal-1 ta' Lulju 2019 wara l-mewt ta' Francesco Calleja l-atti tal-kawża għaddew f'isem uliedu Maria Victoria *sive* Mary Victoria, Carmel *sive* Charles, Raymond, Rita Cassar, Saviour u Josephine Grech aħwa Calleja minflok l-istess Francesco Calleja

v.

Nazzareno Calleja u Emanuel Calleja; u b'dikriet tal-24 ta' Ġunju 2019 wara l-mewt ta' Nazzareno Calleja l-atti tal-kawża għaddew f'isem l-armla tiegħu Carmen Calleja u wliedu Michael, Anna, Lourdes u Rosalie Coleiro aħwa Calleja minflok l-istess Nazzareno Calleja

1. Dan huwa appell tal-konvenut Nazzareno Calleja (li wara mewtu tkompla mis-suċċessuri tiegħu) minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li laqgħet talba tal-atturi għal dikjarazzjoni li immobbli fl-Imsida huwa parti milli assi ereditarju tal-awturi tal-partijiet u konsegwentement ikkundannat lill-konvenut appellant irodd il-pussess ħieles u aċċess lill-atturi.

2. Il-partijiet f'din il-kawża huma aħwa (jew is-suċċessuri ta' dawk fosthom li llum huma mejtin). Il-kwistjoni f'din il-kawża hija dwar immobbli fl-Imsida, li l-atturi jgħidu illi kien tal-ġenituri tal-partijiet u għalhekk illum jifforma parti mill-assi ereditarju tagħhom waqt illi l-konvenut Nazzareno Calleja jgħid li huwa tiegħu waħdu għax kisbu bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. L-atturi fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti, wara li (i) tgħid illi l-immobbli jifforma parti mill-assi ereditarju tal-ġenituri u li għalhekk il-partijiet huma komproprjetarji f'ishma ndaqs, (ii) tikkundanna lill-konvenut sabiex jagħti "liberu pussess u aċċess lill-atturi".

3. Il-konvenut appellant Nazzareno Calleja ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. … … …
>
> »2. illi fit-tieni lok … it-talbiet tal-atturi huma għal kollox infondati kemm fattwalment kif ukoll legalment *in vista* tal-fatt li missier il-konvenut Carmelo Calleja kien ittrasferixxa l-fond *de quo* a favur tal-istess konvenut kif ser jiġi pruvat aħjar waqt is-smigħ ta' din il-kawża;
>
> »3. illi fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għal premess, l-eċċipjent ilu jokkupa l-fond in kwistjoni *animo domini* u kif ukoll bil-konsapevolezza tal-istess atturi għal madwar ħamsin sena.«

4. Il-konvenut l-ieħor Emanuel Calleja wieġeb li hu ma jikkontestax l-ewwel talba tal-atturi, u anzi jaqbel magħhom, u għalhekk ma

għandux jeħel spejjeż, u li ma huwiex kontradittur leġittimu għat-tieni talba billi ma għandux il-pussess f'idejh.

5. L-ewwel qorti wara li ħelset lill-konvenut Emanuel Calleja mill-ħarsien tal-ġudizzju qatgħet il-kawża billi laqgħet it-talbiet tal-atturi u tat lill-konvenut appellant żmien ta' tliet xhur biex jagħti pussess u aċċess lill-atturi. Fissret hekk ir-raġunijiet li wassluha għal din id-deċiżjoni:

> »Illi l-azzjoni attriċi hija l-*actio rei vindicatoria* u din hija petitorja li tippresupponi t-titlu ta' proprjetà … … …
>
> »… … …
>
> »Illi fil-kawża odjerna, il-konvenut, jeċċepixxi żewġ linji difensjonali, u *cioè*:-
>
> »- li missier il-konvenut, Carmelo Calleja, kien ittrasferixxa l-fond *de quo* a favur tal-istess konvenut … (it-tieni eċċezzjoni);
>
> »- ilu jokkupa l-fond in kwistjoni *animo domini* u kif ukoll bil-konsapevolezza tal-istess atturi għal madwar ħamsin sena (it-tielet eċċezzjoni).
>
> »Issa hu ġeneralment ammess li konvenut ma huwiex prekluż milli jaddotta aktar minn sistema waħda ta' difiża izda din il-qorti hi tal-fehma li dawn l-eċċezzjonijiet, hekk impostati, huma kontradittorji. Bit-tieni eċċezzjoni l-konvenut qed jgħid li huwa s-sid għaliex akkwista t-titlu mingħand il-missier, mentri bit-tielet eċċezzjoni qed igħid li hu jippossjedi *animo domini* l-art u r-razzett in kwistjoni in forza ta' pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, esklussiv u inekwivoku għall-aktar minn tletin sena. Jekk jistrieħ fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva qiegħed per forza jeskludi li akkwista b'effett ta' trasferiment validu. Jekk qed jistrieħ fuq trasferiment validu, qiegħed loġikament jeskludi l-akkwist preskrittiv.
>
> »… … …
>
> »Evidentement il-konvenut ma ressaq l-ebda prova ta' att ta' trasferiment li seta' validament u legalment vestih bid-dritt ta' proprjetà b'effett tal-istess trasferiment. … … … din il-qorti tista' tieqaf hawn għaliex, in difett ta' tali prova, tissussisti l-jedd ta' dominju impliċitament rikonoxxut mill-konvenut.
>
> »Illi iżda l-qorti xorta ser tidħol fil-kwistjoni tal-preskrizzjoni trentennali. Fil-fatt minkejja t-tieni eċċezzjoni sollevata, il-konvenut jitlaq mill-punt fejn għat-talba tal-atturi jopponi l-eżistenza fih tal-pussess *ad usucapionem* ossija l-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Fuq din id-difiża sejjes kemm il-provi kif ukoll it-trattazzjoni tal-kawża permezz ta' nota tal-osservazzjonijiet.
>
> »… … …

»… … … din il-qorti mhix tal-fehma li l-konvenut Nazzareno Calleja irnexxielu jipprova li jissoddisfa l-elementi imposti mil-leġislatur Malti sabiex jakkwista r-raba' u razzet in mertu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

»Nazzareno Calleja jgħid li meta ġie biex jiżżewweġ fis-sena 1960, missieru qallu li seta' jgħix fir-razzett. Hekk għamel u rabba lil uliedu hemmhekk, u baqa' jgħix hemm għal aktar minn erbgħin sena. Igħid li ħutu ma qalulu xejn.

»Iżda jirriżulta mill-provi li kemm missieru kif ukoll ommu kienu jirċievu Lm30 fis-sena bħala kera fuq il-fond … … … Dan jirriżulta kemm mill-*income tax return* tal-missier kif ukoll tal-omm. Fir-*return* tal-omm għas-sena ta' stima 1989, l-ammont ta' Lm30 hu ddikjarat li tirċevih bħala "kera ta' dar" u l-istess għas-sena ta' stima 1995 fejn l-ammont tiddikjarah bhala kera "ta' razzett". Fl-istess *return* tiddikjara li tirċievi Lm500 bhala ċens ta' Philip Grima fuq għalqa.

»Il-konvenut jisħaq li ma kienx iħallas kera la lil missieru u lanqas lil ommu fuq ir-razzett in kwistjoni imma kien joffri li jħallas kera "għar-raba'" b'riferenza għar-raba' li ġie mogħti b'ċens lil Philip Grima u oħrajn.

»Dan hu kontradett mid-dikjarazzjonijiet fir-*returns* tat-taxxa fuq imsemmija. Ma hemm l-ebda raguni għaliex din il-qorti għandha tid-dubita minn dak iddikjarat fir-*returns. Inoltre* l-konċessjoni enfitewtika lil Grima u oħrajn saret fis-sena 1969, u f'liema att ma jissemma ebda kirja. Li jissemma biss huwa li Grima aċċetta li missier il-kontendenti jkompli jaħdem ir-raba' sakemm joħorġu l-permessi tal-bini.

»Apparti dan, il-qorti tirreferi wkoll għad-dokumenti ta' ordni ta' *requisition* li nħarget fuq ir-razzett … u għall-eventwali korrispondenza dwar *derequisition*, kollha indirizzati f'isem omm il-kontendenti. Ma jirriżultax li l-konvenut Nazzareno Calleja ħa xi azzjoni biex jintrometti ruħu f'din il-kwistjoni - pożizzjoni li kien jagħmel li kieku kien qed jippossjedi *animo domini.*

»Il-konvenut jiċħad kategorikament li kien iħallas kera fuq ir-razzett imma li kien iħallas kera fuq ir-raba' mogħti lil Grima. Iżda kif tajjeb igħidu l-atturi mhix kredibbli li Grima kien qed iħallas Lm500 fis-sena lill-konjuġi Calleja biex imbagħad jikkonċedi l-qbiela lil Nazzareno Calleja b'ammont miżeru ta' Lm30 fis-sena. Il-fatt li l-ġenituri tal-kontendenti baqgħu jiddikjaraw li kienu qed jirċievu l-kera fuq il-fond, u dan wara l-konċessjoni enfitewtika, jikkontradixxi t-teżi tal-konvenut.

»L-atturi jgħidu li l-konvenut ressaq il-pretensjonijiet tiegħu biss wara li mietet l-omm. Difatti l-konvenut ma ġab l-ebda prova soddisfaċenti li kien ivvanta t-titlu ta' proprjetà lil ommu li hi stess kienet proprjetarja ta' nofs. Missieru miet fis-sena 1980 u f'dak il-mument ommu akkwistat nofs indiviż filwaqt li ħutu akkwistaw in-nofs indiviż flimkien miegħu. Dan ifisser li f'dak il-mument il-konvenut, li ma ressaq l-ebda lment dwar id-devoluzzjoni, irrikonoxxa t-titlu tal-armla u ta' ħutu fuq il-proprjetà in kwistjoni. B'hekk, taħt din l-ottika, lanqas jista' jgħid li l-punt fokali tal-bidu tal-perjodu preskrittiv kien is-sena 1960, għaliex, semmai, kollox inbidel fis-sena 1980 meta miet il-missier.

»Illi mhuwiex kontradett li dan il-fond kien jifforma parti mill-assi tal-komunjoni tal-akkwisti bejn l-omm u l-missier u għaldaqstant, wara l-mewt ta' Carmelo Calleja, in-nofs indiviż mir-razzett u r-raba' ddevolva

favur il-ħdax-il wild tal-konjuġi filwaqt li n-nofs l-ieħor kien jappartjeni lill-omm. Li kieku kien minnu li missieru u ommu riedu li l-fond ikun tal-konvenut, wieħed jifhem li l-konjuġi kienu jipprovdu għal dan fit-testment tagħhom. Difatti ma għamlu xejn minn dan u dak li jirriżulta mit-testment, l-espressjoni tal-aħħar volontà tagħhom, hu li riedu li uliedhom jirtu fi kwoti ndaqs bejniethom.

»Illi mill-premess jirriżulta li hemm kuntrast serju fil-provi dwar l-elementi tal-univoċità tal-pussess tal-konvenut u anke dwar il-kontinwità matul il-perkors tal-perjodu meħtieġ għall-akkwist, liema elementi huma essenzjali biex il-konvenut jirnexxi fit-teżi tiegħu.

»Dan il-kuntrast u kontestazzjoni kien *di rigore* jispetta lill-konvenut li jiċċara b'mod definittiv billi jissodisfa lill-qorti li dak minnu pretiż kien korrett u ben fondat;

»Fil-każ hawn eżaminat, min-naħa l-oħra, ma jirriżulta l-ebda stat ta' inċertezza jew dubju dwar it-titolu tal-atturi in kwantu irnexxielhom soddisfaċentement jiddimostraw it-titolu ta' proprjetà fuq l-immobbli derivanti mill-wirt tal-ġenituri tagħhom.

»Illi riferibbilment għall-pożizzjoni tal-konvenut, hu stess ċaħad li kien jikri l-proprjetà in mertu. Mill-assjem tal-provi, *in vista* taċ-ċaħda tal-istess konvenut, din il-qorti ser tgħaddi wkoll biex tilqa' t-tieni talba attriċi.«

6. Il-konvenut Nazzareno Calleja appella b'rikors tad-9 ta' Lulju 2014 li għalih l-atturi wieġbu fit-2 ta' Settembru 2014.

7. L-aggravju tal-appell igħid hekk:

»L-ewwel onorabbli qorti bdiet biex ikkummentat li t-tieni u t-tielet eċċezzjoni huma kontradittorji għal xulxin, L-appellant mhux talli ma jaqbilx ma' dan l-argument iżda jsostni li t-tieni eċċezzjoni fil-fatt hija kumplimentari għal u ssostni t-tielet eċċezzjoni;

»Illi d-difiża tal-konvenut hija waħda uniformi u ċara. Huwa jikkontendi li l-fond in kwistjoni ġie akkwistat minnu peress li kien ġie trasferit lilu minn missieru fl-okkażjoni taż-żwieġ tiegħu u fi kwalunkwe każ ebda azzjoni ma setgħet tirnexxi fil-konfront tiegħu *stante* li l-fond kien ilu madwar ħamsin sena okkupat minnu, minn martu u minn uliedu għal aktar minn ħamsin sena bħala proprjetarju;

»Illi meta l-appellant fit-tieni eċċezzjoni ssottometta li l-fond kien ġie trasferit lilu minn missieru, tassew hekk ħaseb meta dan ingħatalu biex joqgħod fih ma' martu u in segwitu ma' wliedu meta ġie biex jiżżewweġ. Ma kellu ebda idea li tali xewqa tal-missier kellha tiġi formalizzata bil-miktub f'att pubbliku notarili. Illi madankoilu dan ma jneħħi xejn mill-fatt li l-intenzjoni tal-appellant kienet tassew li jokkupa l-istess bħala sid tal-fond u mhux sempliċement ġie misluf lilu;

»Illi dan l-istat ta' fatt mhux kontradett dwar l-animu tal-konvenut fl-okkupazzjoni tal-fond iservi biex jikkonferma l-element tal-*animo domini*, *cioè* wieħed mir-rekwiżiti tat-tielet eċċezzjoni u ma hemm ebda kontradizzjoni fil-konfront tat-tieni eċċezzjoni;

»Illi dwar it-tielet eċċezzjoni fejn ġiet invokata l-preskrizzjoni tat-tletin sena l-appellant umilment jirrileva li mill-provi prodotti għand[hom] jirriżultaw ipprovati l-elementi kollha neċessarji sabiex tali eċċezzjoni tirnexxi;

»Illi sabiex tali eċċezzjoni tirnexxi jeħtieġ li jiġu ppruvati s-segwenti elementi, *cioè*:-

»a. il-pussess kontinwu ghal 30 sena u aktar:

»b. li l-okkupazzjoni tkun qiegħda ssir *animo domini*; u

»ċ. li tali pussess jibqa' indisturbat.

»Pussess kontinwu

»Illi l-element tal-pussess u okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni għaż-żmien rikjest mil-liġi mhux talli ġie ppruvat *tramite* x-xiehda mressqa mill-appellant konsistenti bażikament fix-xiehda tiegħu nnifsu u dik ta' wliedu li lkoll twieldu, trabbew u baqgħu fil-fond in kwistjoni sakemm iżżewġu, iżda saħansitra dan ġie anke ammess u rikonoxxut mill-istess ħutu appellati;

»Illi tenut kont tal-fatt li l-fond ġie għand l-appellant meta kien għaddi-hulu missieru fl-okkażjoni taż-żwieġ tiegħu biex imur igħix ġo fih ma martu u mal-eventwali familja tiegħu, din hija indikazzioni u prova ċara li f'moħħ l-appellant huwa kien qed jokkupa l-istess *qua* proprjetarju – *cioè* kien qed jirrisjedi fil-fond *de quo* bħala d-dar konjugali bħala sid tal-istess – *animo domini*;

»Jingħad *inoltre* li fl-agħar ipotesi għall-appellant iċ-ċirkostanzi kif wasal għal tali okkupazzjoni jindikaw li l-appellant jekk mhux pro-prjetarju tal-istess ċertament jista' jvanta t-titotu ta' *commodatum* peress illi l-fond kien ingħata lilu bl-iskop determinat li jservi bħala d-dar matrimonjali tiegħu, ta' martu u tal-familja immedjata tiegħu;

»Illi ma hemm l-anqas ebda dubbju li tul iż-żmien kollu rikjest mil-liġi l-appellant baqa' indisturbat fil-pussess tal-fond *de quo*. Difatti jirriżulta mill-istess atti li huwa qatt ma ġie interpellat minn ħutu b'ebda mod u manjiera dwar tali okkupazzjoni leġittima *o meno* ħlief għall-kawża odjerna li ġiet preżentata fis-sena 2000.«

8. Igħid sew il-konvenut appellant illi ma hemm ebda kontradizzjoni bejn it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tiegħu, għax ma hemm xejn kontrdittorju bejn li ssejjes titolu ta' proprjetà kemm fuq titolu derivattiv u kemm fuq l-użukapjoni. Fil-fatt titolu derivattiv waħdu – li fuqu hija msejsa t-tieni eċċezzjoni – ma huwiex biżżejjed bħala prova ta' proprjetà jekk ma jkunx konsolidat ukoll bl-użukapjoni.

9. Madankollu, il-fatt li l-ewwel qorti qieset iż-żewġ eċċezzjonijiet bħala inkompatibbli ma' xulxin ma kien ta' ebda preġudizzju għall-appellant.

It-tieni eċċezzjoni qatt ma setgħet tintlaqa' ladarba l-appellant ma weriex l-att ta' trasferiment minn missieru lilu, u l-ewwel qorti xorta qieset it-tielet eċċezzjoni fil-meritu u mhux ċaħditha għax dehrilha li hija inkompatibbi mat-tieni waħda.

10. Għalkemm l-azzjoni hija waħda revindikatorja qalet sew l-ewwel qorti li l-oneru tal-prova fiċ-ċirkostanzi waqa' fuq l-appellant, ladarba dan bl-eċċezzjonijiet tiegħu effettivament ammetta t-titolu tal-awturi tal-partijiet u qal biss li dak it-titolu għadda lilu. Għalhekk imiss lilu juri kif il-proprjetà għaddiet għandu.

11. Dan l-appellant fittex li jagħmlu bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Din il-parti tal-aggravju hija manifestament infondata. Irriżulta lill-ewwel qorti – u din il-qorti taqbel – illi l-appellant f'xi żmien kien iħallas kera fuq il-fond. Għalhekk ma jistax jippreskrivi, kif igħid ċar l-art. 2118 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**2118.** Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja … … …«

12. Jidher illi llum l-appellant ma għadux jivvanta titolu ta' kiri. Dan iżda ma huwiex biżżejjed biex jibda jippreskrivi. Għal dan jeħtieġ jew titolu ġej minn terza persuna jew minn oppożizzjoni għall-jedd tas-sid, u ma jistax ibiddel b'xi mod ieħor ir-raġuni li għaliha jkun iżomm il-ħaġa, kif igħidu l-artt. 2119 u 2121(1) tal-Kodiċi Ċivili:

> »**2119.** Iżda, il-persuni msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jistgħu jippreskrivu jekk it-titolu tagħhom jitbiddel minħabba raġuni li tkun ġejja minn terza persuna, jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni li huma jagħmlu għall-jedd tas-sid.
>
> »**2121.** (1) Ħadd ma jista' jippreskrivi kontra t-titolu tiegħu nnifsu fis-sens li ħadd ma jista' jbiddel għalih innifsu r-raġuni li għaliha jkun iżomm il-ħaġa.«

13. Ma nġiebet ebda prova ta' xi titolu minn terza persuna, u l-oppożizzjoni għall-jedd tas-sidien saret biss bil-kontestazzjoni ta' din il-kawża, u għalhekk jonqos l-element taż-żmien għall-għanijiet tal-preskrizzjoni.

14. Fl-aħħarnett l-appellant igħid illi fl-agħar ipotesi jivvanta titolu ta' kommodat. Dan l-argument mhux biss huwa ekwivalenti għal eċċezzjoni ġdida – li ma tistax titressaq f'dan l-istadju – iżda wkoll huwa kontradett mill-provi, li juru li l-awturi tal-partijiet kienu ħallew lill-appellant iżomm il-fond b'titolu oneruż ta' kiri u mhux b'titolu gratuwitu. Rajna illi l-appellant ma għadux jivvanta t-titolu ta' kiri, iżda dan il-fatt ma jikkonvertix it-titolu tiegħu għal wieħed ta' kommodat.

15. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata, b'dan illi t-terminu mogħti għall-esekuzzjoni tas-sentenza jibda jgħaddi millum.

16. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati bis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell iħallsuhom is-suċċessuri tal-appellant li f'isimhom għaddew l-atti tal-kawża.

Joseph Azzopardi President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Reġistratur
gr