QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 27 ta' Frar 2020

Kawza Numru: 7

Rikors Ġuramentat Numru:- 940/2018 JVC

Josephine sive Joyce Dimech

vs

Mario Attard u Josephine Attard

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Guramentat fejn ir-rikorrenti Josephine Dimech kkonfermat bil-gurament u talbet kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti akkwistat il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 2, fi Triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug, Malta

b'titolu ta' donazzjoni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dr Mariella Mizzi datat 2 ta' Settembru 2014;

2. Illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 2, fi Triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug, Malta, minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li gew interpellati sabiex jirrilaxxjaw favur ir-rikorrenti l-imsemmi garage, vakanti minn kull okkupazzjoni, sal-lum xorta ghadhom qeghdin jokkupawhom;

3. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-Ligi a tenur tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kap XII tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-intimati m'ghandhom l-ebda titolu validu fuq il-propjeta' hawn fuq deskritta u fil-fehma tar-rikorrenti, l-intimati m'ghandhom l-ebda eccezzjoni x'jissollevaw kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

4. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrent titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex;

1. Tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai terminu tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kap. XII tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qeghdin jokkupaw il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 2, fi triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentament tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabbilixxi din l-Onorabbli Qorti sabiex jizgombraw u jirrilaxxaw favur ir-rikorrenti il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru 2, fi triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug, Malta, hielsa minn kull okkupazzjoni.

B'riserva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta' danni konsegwenzjali u spejjez ohra kontra l-intimati nkluz dawk tal-ittra ufficjali Nru 3605/14 li huma minn issa ngunti in subizzjoni.

Rat ir-Risposta Guramentata ta' Attard Mario et kif isegwi:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni kontenuta fir-rikors hija preskritta u dan stante illi l-esponenti ilhom jipposjedu bhala proprjetarji l-imsemmi fond in bona fede ghal aktar minn ghaxar snin;

2. Illi in linea preliminari ukoll u bla pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni tar-rikorrenti hija preskritta anki bit-terminu ta' tletin sena u dan stante li l-esponenti ilhom jipposjedu dan l-istess fond bhala proprjetarji ghal aktar min tletin sena;

3. Illi bla pregudizzju ghas-suespost it-talbiet kollha ghandhom ikunu michuda stante li mhux ser jirrizultaw kif ser ikun ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza;

4. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti.

Rat illi permezz tal-verbal datat 6 ta' Dicembru 2018 l-ewwel talba giet sorvolata stante li l-intimati nghataw l-opportunita li jiprezentaw ir-risposta taghhom.

Rat illi fil-verbal tat-8 ta' Jannar, 2019 din il-Qorti diversament preseduta ordnat l-inverzjoni tal-provi fuq l-ewwel zewg eccezzjonijiet dwar il-preskizzjoni. Rat izda li fil-verbal tat-30 ta' April, 2019 l-partijiet qablu li l-kawza tista' tibqa tigi trattata wkoll fuq il-mertu.

Rat ix-xiehda, dokumenti u provi kollha fl-atti.

Rat it-trattazzjoni registrata tal-partijiet.

Rat illi fil-verbal datat 31 ta' Ottubru 2019 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza titratta titolu fuq garage li l-partijiet jaqblu li jgib in-numru mhux ufficcjali 2, fi Triq il-Kurkanta, Haz-Zebbug. L-attrici ssostni li l-konvenuti qed jiddetjenu l-garaxx in kwistjoni li dderiva fuqha permezz ta' donazzjoni minghand il-genituri taghha (ara fol. 9 et seq tal-process) minghajr ebda titolu validu fil-ligi. L-intimati da parti taghhom jsostnu li huma kienu dahlu f'konvenju ma' missierha lura fl-1 ta' Frar, 1990 sabiex jinxtara l-istess garaxx (ara l-konvenju a fol. 50 et seq tal-process) filwaqt li fl-istess konvenju gie dikjarat li l-pussess tal-garaxx ghaddha

ghandhom sa minn dakinhar. Jesebixxu wkoll numru ta' rcevuti li jevidenzjaw li huma hallsu l-ammont indikat fl-istess konvenju bhala l-prezz ta' bejgh dovut fuq il-garaxx lill-missier ir-rikorrenti (ara fol. 44 et seq). L-intimati jeccepixxu favur taghhom il-preskrizzjoni in *buona fede* ta' ghaxar snin, il-preskrizzjoni akwisittiva tat-tletin sena u wkoll jichdu t-talbiet fil-mertu.

Preskrizzjoni

Illi l-ligi tirrikjedi li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni tigi deciza mill-Qorti f'kap separat qabel ma tinghata d-decizjoni fil-mertu. Fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimati qajmu zewg kapi ta' preskrizzjoni u cioe' dik tal-preskrizzjoni in *buona fede* bit-terminu ta' ghaxar snin (10) u l-preskrizzjoni akwisittiva permezz tal-pussess ghall-perjodu ta' tletin sena (30).

1. Preskrizzjoni akwisittiva permezz tal-pussess ghall-perjodu ta' tletin sena.

Illi l-artikolu 2143 tal-Kodici Civili jaqra kif isegwi:

'2143. L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'

Illi dwar din il-preskrizzjoni, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber vs. Joan Zammit Haber et.** (datata 21 ta' April, 2015) irrilevat kif isegwi:
'Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin sena. Il-pussess ghandu jkun materjali u intenzjonali, jigifieri l-

intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu kif jinghad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-prekrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.'

Id-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jiccita lil Laurent dwar it-tifsira ta' kull rekwizit kif isegwi:

1. pussess kontinwu : "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. ...... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);

2. pussess mhux miksur : "Il possesso e' interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 278);

3. pussess pacifiku : "La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria ..... la turbativa di fatto ..... si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario tenta di espellere il possessore." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);

4. pussess pubbliku : "Il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);

5. pussess mhux ekwivoku : "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la

manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa gurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom:

Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil- kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):

'Illi pero` kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus ; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b`mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta' haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fede ... Dan il-pussess b'ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'

Fis-sentenza Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et [Rik. Gur. 63/2004/AE] deciza fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili ta` l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 kif isegwi:

'il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso).'

Fid-decizjoni fl-ismijiet Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis

Montanaro, Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 27 ta' Gunju 2003:
'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix 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 skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu 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 titiqies 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 dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. 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.' [1]
Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati Maltin[2] *ikkonfermaw dak li josserva Laurent (Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':*

---

[1] Fuq l-istess linja ara wkoll Carmelo Caruana vs. Orsa Vella, Qorti tal-Appell deciza 13 ta' Marzu, 1953; Joseph Aquilina noe vs. Sunny Homes Limited et, Prim'Awla deciza 5 ta' Ottubru, 2004; Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincat, Prim'Awla deciza fl-14 ta' Jannar, 2015.

[2] Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina, Prim'Awla deciza 18 ta' Ottubru, 1984, Marlene Manfre vs. Connie Spiteri Maempel, Appell Civili deciza 24 ta' April, 1989.

'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirara da un istante all'altro.'
Dan il-bran gie kkwotat miz-zewg partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.
Fis-sentenza fl-ismijiet Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt (Prim'Awla, deciza nhar it-12 ta' April 2002 inghad kif isegwi:
'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, l-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art ... 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 art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne glie atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'[3]
Fis-sentenza fl-ismijiet Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P., Prim'Awla, deciza fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jinghad kif isegwi:
'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed 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, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista`

[3] Ara wkoll Helma Muscat Doublesin vs. Kummissarju tal-Art, Prim'Awla deciza 26 ta' Novembru, 2010.

tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis- sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet : It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deciza fit-28 ta` Marzu, 2003.'

Fil-fatt fid-decizjoni fl-ismijiet Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, Prim'Awla, deciza 28 ta` Marzu, 2003 jinghad kif isegwi:

'Mhux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.'

Illi minn dak suespost jirrizulta li sabiex din l-eccezzjoni tirnexxi l-intimati kellhom jippruvaw lil din il-Qorti s-segwenti:

(i) il-poter tal-fatt fuq il-garaxx in kwistjoni ghall-perjodu ta' tletin sena;
(ii)l-animu taghhom li jgawdu d-dritt fuq il-garaxx bhallikieku kien il-proprjeta' taghhom.

Illi jirrizulta li fl-atti xehed biss l-intimat Mario Attard filwaqt li l-attrici ghajr ghar-rikors ikkonfermat minnha ghazlet li ma tixhidx f'dawn il-proceduri. Jirrizulta mix-xhieda ta' Mario Attard a fol. 37 et seq tal-process li skont hu huwa hallas il-garaxx lil missier l-attrici aktar minn tletin sena ilu (ix-xhieda inghatat fis-6 ta' Dicembru, 2018). Dan jiehu lil Qorti lura ghas sena 1988 jew qabel. Fl-affidavit tieghu a fol. 43 tal-process jghid li l-garaxx ilu fil-pussess tieghu sa mis-sena 1987 cioe' meta dawn inbnew. Pero' jsostni li fis-sena 1990 sar konvenju ma' missier l-attrici sabiex l-

intimat jixtri l-garaxx. Fil-fatt a fol. 50 gie esebit dan il-konvenju. Huwa evidenti li fid-data tal-1 ta' Frar, 1990 l-intimat Mario Attard kien ghadu qed jirrikonoxxi li huwa ma kienx is-sid tal-garaxx de quo u ghalhekk ma jistax jinghad li sa dakinhar huwa kien qed jippossjedi l-garaxx bl-animu li dan kien tieghu. In vista ta' dan, dwar din l-eccezzjoni din il-Qorti tqis li tista' tieqaf hawn u dan stante li jirrizulta li mill-1 ta' Frar, 1990 sad-data li giet intavolata l-kawza odjerna u cioe' nhar l-20 ta' Settembru, 2018 (li giet debitament notifikata nhar il-21 ta' Novembru, 2108) ghaddew tmienja u ghoxrin sena (28) u mhux it-tletin (30) sena li tirrikjedi l-ligi sabiex tirnexxi din il-preskrizzjoni anki li kieku l-element intenzjonali mid-data tal-1 ta' Frar, 1990 kellu ghal grazzja tal-argument jigi tenut bhala ppruvat. Apparti minn hekk a fol. 8 tal-process giet esebita ittra ufficjali debitament notifikata lill-intimat Mario Attard nhar is-17 ta' Novembrum 2014 li wkoll interrompiet il-preskrizzjoni eccepita mill-intimat.

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet suesposti din il-Qorti qed tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva bil-perjodu ta' tletin sena (30) kif eccepita mill-intimati.

2. Preskrizzjoni in *buona fede* bit-terminu ta' ghaxar snin:

Illi dwar din il-preskrizzjoni fid-decizjoni fl-ismijiet **Maurice Portelli noe vs. Mary Abela** deciza finalment mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Settembru, 2016 jinghad kif isegwi:

"B'referenza ghall-PRESKRIZZJONI DECENNALI ai termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 jinghad li dan l-artikolu jghid hekk: "(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l- proprjetà taghha.

"(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

"Ghalhekk hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjetà bazat fuq dan l-aspett irid:

"a. Ikollu bona fidi

"b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà

"c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku - sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta' Jannar, 1983 fl-ismijiet Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello].

"Ara f'dan is-sens Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier - Appell Civili Superjuri 8 ta' Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu:

"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".

"Dwar l-ewwel element u cioe` dak tal-bona fidi fil-kawza deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet Ester Degabriele et vs Joseph Rocco fis-26 ta' Frar 1965 [XLIX-I-238] jinghad:

"Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni..."

"Il-Pothier jiddefinixxi l-buona fede b'dawn il-kliem: "La giusta opinione del possessore di aver auquistata la propieta' della cosa che

possiede" [Prescriz No 28]. "Il-Voet jasserixxi li: "il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa" [XLI.III.6].

"Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta' Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet Abela noe vs DeDomenico et [XXIX.II.778). Fis-sentenza ta' l-Onor. Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri tat-28 ta' Marzu, 1955 fl-ismijiet Borg vs Zammit [XXXIX-I-139] intqal:

"il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: 'cum crediderit cum dominum esse'. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi."

"Fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Onor. Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li:

"(I) huwa possessur ta' bona fide min, ghal motivi 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 min 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 jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha."

"Ara wkoll Appell Civili Superjuri tal-21 ta' Jannar, 1977 fil-kawza fl-ismijiet Grima et vs Camilleri et.

"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.

"Ara wkoll Fenech vs Debono deciza 14 ta' Mejju, 1935 mill- Prim'Awla tal-Qorti Civili [Imh. W. Harding] [XXIX-II-488] dwar l-animo domini u l-artikolu 1904 ta' l-Ordinanza VII tal-1968, li wara sar l- artikolu 2245 tar-Revised Edition, u llum hu l-artikolu 2140.

"Ara wkoll:

"Pulis vs Ellul PA 30/11/35 XXIX-II-812 "Bonello vs Bruno Olivier 22/10/37 XXIX-II-1249 "Gauci vs Cassar PA 20/1/61 XLV-II-533 "Spiteri vs Saliba 2/3/62 XLVI-I-160 "Formosa Gauci vs Xuereb: Kum Imh Refalo 17/1/75

"Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b'mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16.

"Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta' l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta' Jannar 1961 fil-kawza fl-ismijiet Gauci vs Cassar et [XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista' jirrezisti t- talba ta' min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali.'

Illi ghalhekk jirrizulta li min jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali jrid jipprova s-segwenti:

i. Li jkollu bona fede;
ii. Li jkollu titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`;
iii. Li jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar (10) snin.

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-uniku skrittura li saret bejn il-partijiet hija l-konvenju esebit a fol. 50 tal-process. Minn dan il-konvenju ghalkemm jirrizulta li x-xerrejja prospettivi nghataw il-pussess immedjat tal-garaxx in kwistjoni l-istess konvenju ma jistghax jigi meqjus f'termini legali li jaghti titolu tajjeb lill-intimat sabiex il-proprjeta' tigi trasferita lilhom u dan appuntu ghaliex ma jikwalifikax bhala kuntratt pubbliku. Minn dan il-kriterju biss din l-eccezzjoni tfalli legalment u ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi wkoll sabiex tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ai termini tal-ghaxar (10) snin in *buona fede*.

Mertu:

Illi fil-mertu jirrizulta li bejn l-*aventi causa* tal-attrici u l-intimat Mario Attard kien sar fethim cioe' konvenju esebit a fol. 50 tal-process li permezz tieghu ai termini tal-kundizzjonijiet kif impost fl-istess l-intimat obbliga ruhu li jixtri il-garaxx in kwistjoni. Mill-atti jirrizulta wkoll li l-prezz kollu miftiehem ghat-trasferiment tal-proprjeta' u cioe' dak ta' tlett elef u tlett mitt Liri Maltin (Lm3300) thallsu kollha mill-intimat lill-missier l-attrici (ara l-ircevuti a fol. 44 et seq) izda dan qatt ma resaq ghall-kuntratt finali sabiex isir it-trasferiment tal-proprjeta'. Sahansitra id-dokument cioe' l-ircevuta a fol. 47 tak-process taqra kif isegwi:

'Jiena hawn taht iffirmat ircevejt is-sommta ta' (Lm520) hames mija u ghoxrin lira Maltin minghand Mario Attard, hames mitt lira

(Lm500) **<u>bhala l-ahhar pagament</u>** *(emfasi tal-Qorti)* u ghoxrin lira bhala imghax fuq bejgh ta' garage.'

Illi minn dak suespost jirrizulta li la darba sar il-hlas kollu dovut l-obbligu dar fuq il-venditur missier l-attrici li jersaq ghal kuntratt finali kif jaqra l-artikolu 12 tal-konvenju kif isegwi:

'12. Fi zmien xahar illi garage in vendita jkun sar proprjeta` tal-venditur permezz ta' divizjoni mal-ahwa Caruana, il-venditur jkun obbligat li jinforma lill—kompratur b'dan il-fatt.'

Isegwi l-artikolu 13 li jaqra kif isegwi:

'13. Kemm il-darba ma jsirx il-kuntratt minhabba raguni li tkun valida skond il-ligi, jigu rifusi lill-kumpratur kull pagament li jkun hallas bl-interessi inkluzi; il-kompratur jinghata kumpens tal-benefikati li l-kumpratur jkun ghamel fil-garage, pero il-venditur jkun intitolat ghal mitejn lira maltija kera fis sena ghal kemm ikun ilu okkupat il-garage mill-kompratur.'

Illi ghalkemm mill-atti jidher li f'xi mument il-garaxx in kwistjoni sar proprjeta' assoluta ta' missier l-attrici tant li huwa seta' jghaddi l-proprjeta' tal-istess permezz ta' donazzjoni lill-attrici, minn naha l-ohra fl-atti bl-ebda mod ma gie pruvat lil din il-Qorti li missier l-attrici (u li bhala s-successur tieghu fit-titlu l-attrici dahlet fiz-zarbun tieghu) qatt ottempera ruhu mal-obbligu tieghu skont il-klawzola 12 tal-konvenju li fi zmien xahar javza lill-intimat li l-garaxx sar proprjeta' assoluta tieghu sabiex b'hekk ikunu jistghu jersqu ghal kuntratt finali.

Illi f'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti ma tistax taqbel mat-tezi attrici li l-validita' tal-konvenju in kwistjoni skadiet in vista tal-kundizzjoni sospensiva kontenuta fl-artikolu 12 tal-istess konvenju.

Illi in oltre fi kwalunkwe kaz anki li kieku ghall-grazzja tal-argument din il-Qorti kellha tqis li l-konvenju huwa skadut, ai termini tal-artikolu 13, suggett li jigi pruvat li l-kuntratt ma sarx ghal raguni valida fil-ligi, l-intimat xorta wahda huwa meqjus li jgawdi titolu ta' kera fuq il-garaxx in kwistjoni u se mai l-attrici kellha tressaq it-talbiet taghha ai termini tal-kundizzjonijiet mposti fl-istess artikolu u mhux titlob unikament li din il-Qorti tiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw il-garaxx in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Ukoll f'kaz li wiehed kellu jimxi mat-tezi li hemm kirja favur l-intimati konsegwentement tqum il-kwistjoni ta' gurisdizzjoni ta' din il-Qorti sabiex tiddeciedi dwar l-istess.

Ghaldaqstant stante li ma jirrizultax lil din il-Qorti li l-intimati qed jokkupaw il-garaxx in kwistjoni minghajr ebda titolu validu fil-ligi kif issostni l-attrici, l-Qorti ser tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha attrici.

Decizjoni

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni in buona fede;
2. Tichad it-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva ai termini tat-tletin sena;

3. Tiddikjara l-ewwel talba attrici sorvolata;
4. Tilqa' l-bqija tal-eccezzjonijiet tal-intimati fil-mertu u tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha rimanenti attrici.

L-ispejjez dwar l-eccezzjonijiet tal-preskrizzjoni ghandhom jigu sopportati mill-intimati, fil-bqija l-ispejjez kollha rimanenti ghandhom jigu sopportati mill-attrici.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar 2020

Karen Falzon
Deputat Registratur
27 ta' Frar 2020