QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 27 ta' Frar, 2020

Rikors Guramentat Nru: 1051/2012 AF

Franco Buttigieg

Maria mart Avukat Michael Borg Costanzi

u

Alessandra sive Sandra mart divorzjata ta' Roderick Kirkpatrick

vs

Anthony Aquilina u Philippa Aquilina

Joseph Bonnici

ghal kull interess li jista' jkollhom

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-atturi li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

Ir-rikorrenti huma proprjetarji ta’ cirka tlettax-il tomna mir-raba Ta’ Ramazzetta kuntrada Ta’ Srina limiti ta’ Casal Zebbug, konfinanti mill-Punent ma’ sqaq, mit-Tramuntana ma’ beni tal-eredi tas-Sacerdot Dun Pietro Paolo Debono u minn Nofsinhar ma’ triq pubblika, kif soggetta ghal piz piju annwu u perpetwu ta’ Euro 5.24c impost fuqha mis-Sacerdot Dun Pietro Paolo Debono bit-testment tieghu in atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier tala-20 ta’ Marzu 1920.

B’kuntratt tat-12 ta’ Mejju 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona l-antekawza taghhom Salvatore Giovanni Buttigieg (ossia z-ziju tal-mejjet missierhom Perit Rene Buttigieg) akkwista minghand iz-zijiet materni tieghu Giuseppina u Cecilia xebbiet Debono Preziosi l-proprjetà in kwistjoni u dan skond kuntratt hawn anness u mmarkat bhala Dokument A.

Salvatore Giovanni Buttigieg miet fil-25 ta’ Gunju 1965 u l-wirt tieghu ddevolva b’testment fl-atti tan-Nutar G. Sammut tat-13 ta’ Dicembru 1964 u l-wirt tieghu gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni fis-26 ta’ Jannar 1966 skond denunzja numru 18/1966 skond Dokument B hawn anness.

Il-wirt tieghu ddevolva fuq it-tlett neputijiet tieghu l-Perit Rinaldo sive Rene Buttigieg, Gaston Buttigieg u Maronna mart Perit Victor Calleja.

B’kuntratt ta’ divizjoni tas-7 ta’ Ottubru 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Henry Sciriha, l-proprjetà in kwistjoni messet lil Perit Rinaldo sive Rene Buttigieg u dan skond Dokument C hawn anness.

Il-Perit Rene Buttigieg miet fis-7 ta’ Settembru 2006 skond certifikat tal-mewt registrat fir-Registru Pubbliku hanw anness u mmarkat bhala Dokument D.

Il-wirt tieghu ddevolva fuq l-atturi b'testment fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja tal-10 ta' Awwissu 2006 u d-dikjarazzjoni 'causa mortis' mill-atturi rigwardanti l-proprjetà tad-decujus Perit Rene Buttigieg saret u giet iddikjarata b'kuntratt tal-4 ta' Settembru 2007 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja.

Meta l-Perit Rene Buttigieg u hutu, wara li wirtu l-proprjetà in kwistjoni, bi skrittura tad-19 ta' Settembru 1983 ftehmu mal-inkwilin konvenut Bonnici illi l-qbiela in kwistjoni tar-raba msejjah Ta' Ramazzetta limiti ta' Haz-Zebbug jigi mdawwar fuq ismu u dan skond Dokument E hawn anness.

Ir-raba in kwistjoni kienet mqabbla lill-mejta genituri tieghu Francis u Carmela Borg u qabilha lil Antonio Buhagiar u qablu lil Paolo Buhagiar. Il-mejta Carmela Borg kienet tigi n-neputija ta' Antonio Buhagiar maghruf bhala Ta' Marcikka kif jirrizulta mill-istess Dokument E.

Skond il-kuntratt tat-12 ta' Mejju 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona jirrizulta illi l-proprjetà in kwistjoni meta giet akkwistata mill-antekawza tal-atturi ossia Salvatore Giovanni Buttigieg l-art in kwistjoni kienet imqabbla dak iz-zmien lil Paolo Buhagiar maghruf bhala Ta' Marcikka.

Ir-rikorrenti kienu jircievu qbiela minghand il-konvenut Joseph Bonnici ta' Lm7.50c ekwivalenti ghal Euro 17.47c ghall-art kollha fuq imsemmija kif jirrizulta mill-libro ta' amministrazzjoni tal-istess familja li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dokument F u qablu minghand Antonio Buhagiar u qablu Paolo Buhagiar.

L-estensjoni tal-proprjetà in kwistjoni hija registrata mar-Registratur tal-Artijiet f'isem il-Perit Rinaldo sive Rene Buttigieg fir-Registru tal-Artijiet referenza numru LRA 226/95 skond numru tal-proprjetà 07001189 skond applikazzjoni numru 199613449M.

B'kawza pendenti quddiem il-Bord li jirregola l-Qbiela tar-Raba, rikors numru 8/2002 fl-ismijiet "Perit Arkitett Rene Buttigieg vs Joseph Bonnici" differita ghat-tkomplija tas-smigh ghas-seduta tal-24 ta' Ottubru 2012 il-kompjant Perit Rene Buttigieg talab l-

izgumbrament mill-istess raba tal-art in kwistjoni minn idejn l-intimat Joseph Bonnici ghar-ragunijiet hemm imsemmija.

Waqt il-kors tas-smigh tax-xhieda tal-kawza hawn fuq riferita, l-intimat Anthony Aquilina xehed illi cirka sebat'itmiem mir-raba in kwsitjoni hija proprjetà tal-familja tieghu li ilha fil-pussess taghhom ghal iktar minn hamsin sena u jippretendu illi parti mill-art in kontestazzjoni allura hija proprjetà taghhom.

L-art in kwistjoni dejjem kienet irregistrata mad-Dipartiment tal-Agrikoltura bhala proprjetà tal-antekawza tal-atturi u li kienet imqabbla lil Paolo Buhagiar u sussegwentement lil Antonio Buhagiar.

B'ittra ufficcjali tat-3 ta' Lulju 2012 skond Dokument G l-atturi interpellaw lill-intimati Aquilina biex jiddesistu milli jkomplu jippretendu li l-proprjetà in kwistjoni hija proprjetà taghhom u ghalhekk huma m'ghandhom ebda titolu ta' proprjetà fuq l-art in kwistjoni.

L-intimati Aquilina b'ittra ufficcjali tas-6 ta' Lulju 2012 jippretendu li r-raba in kwistjoni ilha fil-pussess taghhom ghal iktar minn hamsin sena u li dejjem kellhom pussess liberu u frank ta' sebat itmiem mir-raba in kwistjoni u ghalhekk jippretendu li ghandhom titolu fuq l-istess art.

Peress l-atturi u/jew l-antekawza minnhom huma proprjetarji tal-art in kwistjoni u l-art in kwistjoni kienet dejjem imqabbla lil Paolo Buhagiar u sussegwentement lil Antonio Buhagiar u illum lil Joseph Bonnici.

Peress illi l-pussess tal-atturi huwa ahjar mill-pussess tal-konvenuti stante li huma akkwistaw din il-proprjetà 'causa mortis' bit-testmenti u kuntratti fuq riferiti kif ukoll stante li din l-art in kwistjoni hija registrata f'isimhom mar-Registratur tal-Artijiet.

Peress hadd qatt qabel ix-xhieda moghtija minn Anthony Aquilina quddiem il-Bord li Jirregola l-Qbiela tar-Raba, rikors numru 8/2002 fl-ismijiet "Perit Arkitett Rene Buttigieg vs Joseph Bonnici" differita ghat-tkomplija tas-smigh tas-seduta tal-24 ta'

Ottubru 2012 ma ddisturbahom fil-pussess tat-titolu taghhom stante illi huma dejjem kien minghalihom illi Joseph Bonnici qed jahdem ir-raba proprjetà taghhom fl-intier taghha ta' cirka tlettax-il tomna.

Peress illi l-intimati Aquilina issa qed jippretendu li huma proprjetarji ta' parti mill-ghalqa in kwistjoni meta din kienet parti integrali mill-qbiela tar-raba lokata lil Paolo u Antonio Buhagiar u llum lil Joseph Bonnici.

Peress jirrizulta illi l-intimati huma pparentati mal-mejta Paolo u Antonio Buhagiar u li dejjem zammew il-proprjetà bi qbiela u ghalhekk huma ma jistghu qatt jippretendu illi jippreskrivu kontra t-titolu originali taghhom.

Konsegwentement jinhtieg li jigi ddikjarat u deciz illi l-proprjetà kollha ta' cirka tlettax-il tomna imsejha Ta' Ramazzetta sive Ta' Srina fil-limiti ta' Haz-Zebbug kif fuq deskritta hija proprjetà assoluta tal-atturi u mhux tal-intimati stante illi t-titolu taghhom huwa ahjar minn dak tal-intimati.

Ghalhekk meta ssir din il-kawza stante illi c-cessjoni tal-qbiela tar-raba in kwistjoni minn Joseph Bonnici jew l-antekawza minnu fuq Anthony Aquilina et u/jew l-antekawza minnu kienet abbuziva u llegali u ma tistax tirrendi titolu ta' proprjetà favur l-intimati Aquilina.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-atturi huma proprjetarji ta' cirka tlettax-il tomna mir-raba Ta' Ramazzetta kuntrada Ta' Srina limiti ta' Casal Zebbug, konfinanti mill-Punent ma' sqaq, mit-Tramuntana ma' beni tal-eredi tas-Sacerdot Dun Pietro Paolo Debono u minn Nofsinhar ma' triq pubblika, kif soggetta ghal piz piju annwu u perpetwu ta' Euro 5.24c impost fuqha mis-Sacerdot Dun Pietro Paolo Debono bit-testment tieghu in atti tan-Nutar Salvatore Borg Olivier tal-20 ta' Marzu 1920.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-pussess tal-ghalqa in kwistjoni tal-atturi huwa ahjar minn dak tal-konvenuti stante illi l-

atturi wirtu l-istess proprjetà minghand l-antekawza minnhom u l-imsemmija art hija registrata mar-Registratur tal-Artijiet u hija proprjetà taghhom.

Bl-ispejjez komprizi dawk tal-ittra ufficcjali tat-3 ta' Lulju 2012 u bl-ingunzjoni tal-intimati ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti Anthony Aquilina u Philippa Aquilina li permezz tagħha eċċepew illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt kif ser jirrizulta ampjament waqt is-smiegh u trattazzjoni tal-kawza stante illi mhuwiex minnu illi l-atturi ghandhom titolu fuq l-imsemmija art ta' cirka sebat itmiem, ahjar minn dak tal-intimati.

L-art imqabbla lil Joseph Bonnici u l-antekawza tieghu qatt ma kienet dik l-art ta' cirka sebat'itmiem li dejjem ikkoltivat l-intimata zewgha u uliedha u qabilha kien jahdimha missierha il-mejjet Emmanuel Mizzi.

Kif premess l-intimati irrispondew ghat-talbiet attrici permezz ta' ittra ufficcjali datata sitta (6) ta' Lulju 2012 hawn esibita Dokument AA1 fejn kjarament informaw lill-atturi sabiex jivverifikaw sewwa l-pretenzjonijiet erronji taghhom stante illi l-art in kwistjoni qatt ma kienet riferuta bhala Ta' Ramazzetta u anke min verifiki sia fid-Dipartiment tal-Agrikoltura u sia fir-Registru tal-Artijiet (1904) ma hemm ebda riskontru tar-raba maghurf bhala Ta' Ramazzetta.

L-akkwizzizzjoni preskrittiva tal-uzu u l-hidma fuq l-imsemmija raba hija titolu validu fil-ligi u l-atturi ma jistghux jikkontestaw tali titolu.

Stante illi r-raba tal-intimata certament mhux ir-raba in kwistjoni u wisq anqas raba li kien u ghadu imqabbel lil Joseph Bonnici liema raba jinstab fi hbula il-fuq mill-imsemmija raba tal-intimati, u a vicenda hadd inkluz l-antekawza tal-atturi qatt ma ddisturbahom fit-tgawdija u l-pussess tal-imsemmija

sebat'itmiem prorpjetà tal-intimati sal-gurnata tal-prezentata tal-ittra ufficcjali tat-3 ta' Lulju 2012 Dokument G.

Hemm diskrepanza sija fir-referenza ghall-imsemmija raba tal-intimati u sija fil-kuntratti esibiti stante illi r-raba jigi riferit bhala Ta' Ramazzetta meta l-pjanti ma jirriskontraw ebda riferenza ghall-imsemmi artijiet, di più jissemma raba Ta' Srina u anke tal-Gharbi li jkompli jxejjen il-pretenzjonijiet attrici u jinnebula ferm it-titolu minnhom ivvantat ghal dak li jirrigwardja s-sebat tomniet proprjetà tal-intimati.

L-intimati certament mhux veru li huma parentali ma' Paolo u Antonio Buhagiar u jikkonfermaw li qatt ma hallsu ebda qbiela ghar-raba fil-pussess taghhom u ghalhekk huma intitolati jippreskrivu favur taghhom stante trapass ta' aktar minn hamsin sena fil-pussess u hidma tar-raba.

Ghaldaqstant certament din il-Qorti:

a. Ma ghandhiex tiddikjara u tiddeciedi illi l-imsemmija art ta' cirka sebat'itmiem gewwa Ta' Srina, limiti ta' Haz-Zebbug tifforma parti mit-tlettax-il tomna li jivvantaw it-titolu fuqhom l-atturi.

b. Konsegwentement jsegwi illi kull titolu issa vvantat mill-atturi certament mhuwiex titolu ahjar minn dak tal-intimati.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokument anness.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenut Joseph Bonnici li permezz tagħha eċċepixxa illi:

It-talbiet attrici in kwantu diretti lejn l-esponenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante li mhux il-legittimu kontradittur ghal pretensjonijiet tar-rikorrenti.

Fil-mertu t-talbiet attrici kif diretti fil-konfront tal-esponent ma jaghmlux stat fil-konfront tieghu u ghandu jigi lliberat mill-osservanza tal-gudizzju stante li qatt ma avvanza u/jew ivvanta

xi dritt identiku u/jew in sostituzzjoni ghal dak li r-rikorrenti qeghdin jippretendu ghalihom.

Ex-admissis mill-istess rikorrenti l-esponent huwa sempliciment il-gabillott li jahdem parti mill-ghalqa vantata mir-rikorrenti.

Tant dana jafuh ben tajjeb l-istess rikorrenti illi bejniethom hemm pendenti kawza quddiem il-Bord li Jirregola Kiri ta' Raba in vista tan-natura lokatizja kontrattwali tar-relazzjoni ezistenti bejniethom.

L-inkluzjoni tal-esponent f'dawn il-proceduri hija frivola u vessatorja fil-konfront tieghu, superfluwa ghall-integrità tal-gudizzju u ghalhekk ghandu jigi estromess mill-istess proceduri a spejjez tal-istess rikorrenti.

Ghaldaqstant it-talbiet attrici fil-konfront tal-intimat ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kollha taghhom u ma ghandu ibati l-ebda spejjez.

Salv risposti ulterjuri.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Semgħet it-trattazzjoni finali tal-partijiet.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi din tal-lum hija kawża bbażata fuq l-aħjar pussess fejn l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li huma s-sidien tal-art ta' cirka tlettax-il tomna mir-raba' "Ta Ramazzetta", kuntrada Ta' Srina, limiti ta' Żebbuġ, kif ukoll li l-pussess tagħhom tal-għalqa in kwistjoni huwa aħjar minn dak tal-konvenuti.

Da parti tagħhom, il-konvenuti Philippa Aquilina u binha Anthony Aquilina jeċċepixxu li r-raba' ta' cirka sebat itmiem li jaħdmu huma ma tagħmilx parti mill-art tal-atturi, kif ukoll il-

preskrizzjoni trentennali a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kapitolu 16.

Il-konvenut Joseph Bonnici jeċċepixxi li huwa mhuwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet attriċi stante li huwa qatt ma vvanta xi pretensjonijiet fuq l-art ħlief bħala l-gabillott rikonoxxut li jaħdem l-art b'titolu ta' qbiela.

Skont l-artikolu 524(1) tal-Kap. 16:

> *"il-pussess huwa d-detenzjoni ta' ħaġa korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li tagħhom tista' tinkiseb il-proprjetà, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu."*

Detenzjoni ta' ħaġa korporali, f'dan il-każ ir-raba' *de quo*, timporta kjarament il-fatt fiżiku u materjali tal-pussess. Mhux kontestat li dan igawduh il-konvenuti. In tema possessorja allura, l-atturi jistgħu jippretendu li għandhom il-pussess ta' '*tgawdija ta' jedd li tiegħu setgħet tinkiseb il-proprjetà.*'

L-atturi qegħdin jallegaw pussess legali u allura jridu jippruvaw it-titolu tagħhom li jagħtihom dak il-pussess legali fuq l-art in kwistjoni, stante li l-oneru tal-prova tat-titolu li jikkrea ċertezza morali f'għajnejn il-Qorti jispetta lilhom. Il-pussess legali f'dan il-kuntest jimporta titolu ta' xi xorta fuq ir-raba' li jintitolahom li jippossjedu kemm personalment kif ukoll permezz ta' min kien u min għadu jippossjedi tramite titolu minn għandhom.

Mill-atti jirriżulta li permezz ta' kuntratt tat-12 ta' Mejju 1960 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona, Salvatore Giovanni Buttigieg akkwista mingħand iz-zijiet materni tiegħu Giuseppina u Cecelia xebbiet Debono Preziosi '*żewġ terzi indiviżi in proprieta u l-usufrutt ta' terz indiviż tal-clausura denominata 'Tar-Ramazzetta' kontrada Ta' Srina, limiti ta' Casal Żebbuġ, tal-kejl superfiċjali ta' ċirca erbatax-il tomna u confinanti mill-Punent ma sqaq, mit-Tramuntana mal-beni tal-eredi tas-saċerdot Dun Pietro Paolo Debono u minn Nofsinhar ma' triq pubblika...*' Huwa wiret ir-rimanenti terz indiviż ta' din l-art mingħand zija oħra li kien jisimha Mary Debono Preziosi.

Salvatore Giovanni Buttigieg miet fil-25 ta' Ġunju 1965 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq it-tlett neputijiet tiegħu l-Perit Rinaldo sive Rene Buttigieg, Gaston Buttigieg u Maronna mart il-Perit Victor Calleja. B'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ottubru 1994, l-art in kwistjoni messet lill-Perit Buttigieg li miet fis-7 ta' Settembru 2006. Il-wirt tiegħu ddevolva fuq l-atturi. Din l-art hija reġistrata mar-Reġistratur tal-Artijiet f'isem l-imsemmi Perit Buttigieg.

Din l-art kienet imqabbla kollha kemm hi lil ċertu Paolo Buhagiar. Wara li miet, il-qbiela għaddiet f'isem uliedu Antonio u Joseph Buhagiar. Skont il-konvenut Joseph Bonnici, peress illi ktieb tal-kera kien hemm wieħed biss, dan żammu Antonio Buhagiar iżda l-aħwa Buhagiar kienu qasmu l-art bejniethom u ma kienux jaħdmu r-raba' ta' xulxin.

Meta miet Antonio Buhagiar, l-art li kien jaħdem hu beda jaħdimha n-neputi tiegħu l-konvenut Joseph Bonnici u permezz ta' skrittura tad-19 ta' Settembru 1983, l-aħwa Buttigieg, l-antekawża tal-atturi, irrikonoxxew lil Joseph Bonnici bħala l-inkwilin tar-raba' 'Ta' Ramazzetta' bil-kera ta' Lm7.50 fis-sena. Madanakollu, il-konvenut Bonnici jinsisti li s-sidien dejjem kienu jafu li huwa jaħdem biss parti mill-art u li l-parti l-oħra kien jaħdimha Joseph Buhagiar li fil-fatt kien iħallsu ta' sehemu tal-qbiela biex imbagħad il-konvenut iħallas lis-sidien, peress li ktieb tal-kera kien baqa' wieħed. Jidher li meta miet Joseph Buhagiar, sehemu tal-qbiela baqgħet titħallas lill-konvenut Bonnici minn uliedu iżda dawn waqfu jħallsu ftit qabel ma ġiet intavolata l-kawża stante li qatt ma kellhom interess f'din l-art. Skont l-istess Joseph Bonnici, il-konvenuti Aquilina qegħdin jokkupaw dik il-parti tal-art li fil-passat kien jaħdem Joseph Buhagiar u li lill-familja Aquilina kien ilu jarahom fuq din ir-raba' mis-sena 1997.

Minkejja li f'dan il-każ il-partijiet ma talbux perizja teknika, il-Qorti hija moralment konvinta mit-titolu tal-atturi fuq ir-raba' *de quo*, illum okkupata mill-konvenuti Aquilina. Skont il-kuntratt tal-1960 li permezz tiegħu Salvatore Buttigieg akkwista l-art "Ta' Ramazzetta", din l-art tikkonfina mill-Punent ma' sqaq, mit-Tramuntana ma' beni ta' terzi u minn Nofsinhar ma' triq pubblika. Dan l-isqaq fil-fatt jidher fuq il-pjanti li jinsabu fl-atti

(kif tidher ukoll it-triq pubblika li tikkonfina l-art minn Nofsinhar) u jmiss proprju mar-raba' mertu tal-kawża u ma hemm l-ebda sqaq ieħor li jikkonfina din ir-raba'.

It-titolu tal-atturi huwa korroborat mill-informazzjoni li għandu d-Dipartiment tal-Agrikoltura in kwantu li x-xhud Alan Agius spjega li skont ir-*records* tad-Dipartiment, is-sidien tal-art kienu 'sisters Debono Preziosi' filwaqt illi l-gabillotti reġistrati li jaħdmuha kienu Antonio Buhagiar u warajh il-konvenut Bonnici.

Il-konvenuti Aquilina u x-xhieda tagħhom jikkontendu li qatt ma semgħu l-isem "Ta' Ramazzetta" imma fil-fehma tal-Qorti dan mhuwiex xi fattur deċisiv li juri li l-art mhijiex dik tal-atturi ladarba l-art hija ben identifikata mill-kuntratti u pjanti esibiti.

Għalhekk, l-eċċezzjoni tal-konvenuti fis-sens illi r-raba' li qiegħda għandhom ma tagħmilx parti minn dik l-art li akkwista Salvatore Giuseppe Buttigieg qiegħda tiġi miċħuda.

Il-konvenuti Aquilina imbagħad jeċċepixxu l-preskrizzjoni ta' tletin sena a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 li jaqra hekk:

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

Il-preskrizzjoni ta' tletin sena ma tirrikjedix la titolu u lanqas *buona fede* iżda biss pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku (artikolu 2107(1) tal-Kap. 16) u dan għaż-żmien ta' tletin sena.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Coleiro Brothers Limited vs Karmenu Sciberras, deċiża fit-13 ta' Frar 2014, saret analażi dettaljata tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16. Intqal hekk:

> "*Il-Qorti taghmel referenza ghall-principji enuncjati fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) tas-27 ta' Gunju 2003 fil-kawza "Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro" fosthom illi l-preskrizzjoni tista` tkun kemm*

akkwizittiva kif ukoll estintiva, kif ukoll illi l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b`semplici preskrizzjoni estintiva, izda biss b`dik akkwizittiva, konsistenti fil-pussess mill-eccipjent. Il-preskrizzjoni tat-tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede.

… Biex il-pussess jista` jitqies legittimu huwa mehtieg li jkun kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku (ara : "Nazzareno Fenech vs Mada Developers Ltd et" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Dicembru 2004 ; "It-Tabib Dr Carmel Apap Bologna Sciberras Amico Inguanez v. Emanuel Sammut" deciza minn din il-Qorti (PA/PS) fit-28 ta` Marzu 2003; "Borg v. Farrugia noe et" – Kollez. Vol. XLI.I.168). Min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova mhux biss il-pussess imma anke illi dak il-pussess kien minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta' tletin sena."

Hekk ukoll din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta` Dicembru, 2011 Citazzjoni Numru. 325/2004 fl-ismijiet Emanuel Farrugia et kontra Mary Doris Veneziani et:

"In succint, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin (30) sena. Huwa pussess civili li ghandu jkun materjali u intenzjonali, jigifieri l-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu jigifieri kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku.

Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-13 ta' Marzu 1953 fil-kawza "Caruana et vs Vella" (Vol.XXXVII.I.105) qalet hekk –

Illi però 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. (ara wkoll – "Azzopardi vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Novembru 1962 – Vol XLVI.I.361).

Fis-sentenza tat-28 ta' Mejju 2010 moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza "Farrugia et vs Cassar et" [AE] kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili ta' l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 fejn kien inghad hekk –

"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.

Il-Qorti ta` Ghawdex imbaghad kompliet –

Il-possessur irid ikun wera li qieghed jagixxi bl-animus rem sibi habendi, cjoe` l-intenzjoni li qieghed jagixxi bhala l-proprjetarju esklussiv tal-haga. L-atturi qeghdin isostnu l-pretensjoni taghhom ghall-fini tat-talbiet fuq il-preskrizzjoni akkwizitiva trigenarja bil-pussess taghhom tal-art in kwistjoni `animo domini`. Din l-ghamla ta` preskrizzjoni ma tirrikjedix la titolu u lanqas bona fides. Ghalhekk bis-semplici pussess legittimu ta` tletin sena l-possessur tal-haga jakkwista l-proprjetà ta` l-istess haga posseduta minnu.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Lulju 2004 fil-kawza "Pace vs Abela" (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Settembru 2011) din il-Qorti diversament presjeduta (PA/LFS) qalet hekk –

Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma 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 ma hix 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` 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 P I p 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.

Il-ligi tikkwalifika l-kwalita` ta` l-pussess li jrid iwassal ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Fis-sentenza taghha tat-2 ta` Marzu 1963 fil-kawza "Spiteri vs Saliba" (Vol. XLVI,I.149) il-Qorti tal-Appell qalet li l-possesso dev`essere una manifestazione esteriore e visibile del fatto che si pretende di acquistare.

Ricci fid-Diritto Civile jsostni li mhux bizzejjed li l-possessur jallega li kellu l-animo domini u jieqaf hemm ... ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo possesso, che questo apparisca esternamente un vero possesso in nome proprio, non gia` detenzione della cosa in nome altrui. Ghalhekk sabiex il-pussess ikun tassew legittimu, irid ikun kif imfisser fl-Art. 561 tal-Kap.16. u cioe` irid ikun hemm it-

tgawdija ta` jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu u allura ezercizzju ta` jedd assolut u esklussiv. Mhux bizzejjed li dak l-ezercizzju ikun bil-buona grazzja jew tolleranza (ara Vol. XXXV P II p 341; "Fenech vs Aquilina" – Prim`Awla tal-Qorti Civili - 18 ta` Ottubru 1984 u "Manfre` vs Spiteri Maempel et", Appell Civili, 24 ta` April 1989). Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("Fenech et vs Salomone et", Appell Civili, 1 ta` Frar 1971). Josserva Laurent (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) - "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un` istante all` altro."

Dan jinghad ghaliex persuna li zzomm il-haga f`isem haddiehor jew il-werrieta taghha ma tistax tippreveskrivi favur taghha stess. Fost dawn il-persuni hemm il-kerrejja, id-depozitarji u l-uzufruttwarji. Ghalkemm il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u mhux miksur ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, l-attur fil-prova tal-kontinwità ghandu l-ghajnuna ta` prezunzjonijiet iuris tantum, bhal ma hi dik probatis extremis media præsumuntur, li tohrog mill-Art. 529 tal-Kap.16. – Mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta` pussess fl-imghoddi, hlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f`dan il-kaz, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jinghadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu. Inoltre l-possessur li qed jivvanta l-akkwist tramite l-uzukapjoni m`ghandux ghalfejn juri li kien f` kuntatt kostanti ma` l-oggett in kwistjoni. Baudry Lancantinerie jghidu hekk - "...non e` necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa....""

Fir-rigward tal-parti tal-eċċezzjoni tagħhom illi biha jeċċepixxu li ħadd qabel ma ppretenda drittijiet fuq ir-raba' in kwistjoni, għandu jingħad illi huwa prinċipju stabbilit li l-proprjetà hija dritt impreskrivibbli u s-sid għandu kull jedd li f'kull żmien iressaq kawża sabiex jirkupra ħwejġu, b'dan illi jibqa' salv u impreġudikat l-effett tal-akkwist tal-proprjetà minn terz permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena.

Huwa paċifiku wkoll illi l-proprjetà ma tintilifx bin-nuqqas ta' użu da parti tas-sid. Tintilef invece jekk ħaddieħor jieħu pussess

tagħha u jeżerċita jedd fuqha għaż-żmien kollu stabbilit mill-liġi u skont il-kundizzjonijiet l-oħra stabbiliti mill-artikolu 2107 tal-Kap. 16. Jispetta għalhekk lit-terz, f'dan il-każ il-konvenuti, l-oneru li jippruvaw ir-rekwiżiti kollha tax-xorta ta' akkwist vantant minnhom (Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Francis Montanaro, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2003).

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza, imiss illi l-Qorti tqis il-pussess vantat mill-konvenuti Aquilina. Jidher li l-konvenuti qegħdin jistrieħu fuq l-artikolu 530(1) li jipprovdi li l-pussess jissokta b'jedd fil-persuna tas-suċċessur b'titolu universali. Madanakollu, dan il-provvediment isib applikazzjoni biss jekk ikun hemm il-prova ċerta, univoka u ġuridikament korretta illi l-persuna li tigi mill-werriet suċċedut – f'dan il-kaz missier il-konvenuta u żewġha Philip Aquilina – verament kellhom il-pussess tar-raba'.

Il-konvenuti ressqu xhieda ta' gabillotti tal-inħawi u familjari oħra li xehdu li huma dejjem lil 'ta' Aquilina' raw fuq din l-art. Madanakollu fir-rigward ta' missier il-konvenuta, ix-xhieda qalu sempliċiment li Leli Mizzi kien imur jonsob fir-raba' *de quo* u l-konvenuti ma ġabu l-ebda prova li huwa qatt għamel xi att ta' dominju fuq din l-art.

Il-konvenuti jikkontendu li meta l-konvenuta żżewġet lill-Philip Aquilina, illum mejjet, dawn bdew jaħdmu l-art flimkien u li meta kibru l-konvenut u ħutu huma komplew jaħdmu r-raba' mal-ġenituri tagħhom b'dan illi għadhom jaħdmuha sal-lum. Iżda fil-fehma tal-Qorti, il-konvenuti ma wrewx illi l-konvenuta u Philip Aquilina kellhom il-pussess li titlob il-liġi u ġurisprudenza sabiex jippreskrivu favur tagħhom, liema pussess kellu jmur lura sas-sena 1982, ladarba din il-kawża saret fl-2012.

Din il-Qorti tqis illi ma ġiex muri li effettivament il-familja Aquilina kienu jaħdmu din ir-raba' jew għamlu xi att ta' dominju fuqha qabel ma daħlu fix-xena l-konvenut u ħutu. Fil-fatt, l-ebda wieħed mir-ritratti eżebiti mill-konvenuti ma jmur lura tletin sena għaliex il-konvenut jispjega li l-*camera* li biha kien ħa dawn ir-ritratti biss biss inxtrat fl-1990.

Skont ix-xhud Salvu Mizzi, ħu l-konvenuta, Philip Aquilina kien beda jnaddaf u jaħdem xi ftit l-art u jirranġa xi ħajt iżda dan ċertament mhux biżżejjed biex il-pussess ikun pubbliku.

Fil-fehma tal-Qorti, bl-ebda mod ma ġie muri li l-konvenuti kellhom il-pussess pubbliku tar-raba' li tmur lura tal-inqas tletin sena qabel ma ġiet intavolata l-kawża. Kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża Avukat Dottor Louis Vella et vs Joseph Gatt et, tat-12 ta' April 2002:

> *"Il-prova tal-pussess trid tkun inekwivoka, u jekk ic-cirkostanzi ta' fatt jistghu jaghtu lok ghall-interpretazzjoni diversa, l-prova tal-pussess taqa'... Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att dominju fuqha (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc), ghax, altrimenti, l-pussess ma jkunx "pubbliku". Li wiehed jiskambja korrispondenza, ma jfissirx li l-pussess hu "pubbliku". Il-ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art. Jekk l-art tibqa' fl-istat li tkun, it-terz interessat ma jkunx jista' jipprotesta, ghax ovvjament, ma jkunx jaf li hemm xi hadd qed ighaddi korrispondenza fuqha. Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu; it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq l-art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn."*

Wieħed ma jridx jinsa li l-atturi u l-antekawża tagħhom baqgħu jitħallsu l-qbiela tal-art kollha mingħand Joseph Bonnici u ma jirriżultax mill-provi li Joseph Bonnici qatt qalilhom li daħlu terzi fuq parti minnha b'dan illi l-Perit Buttigieg sar jaf b'dan biss meta xehed il-konvenut Anthony Aquilina quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' fil-proċeduri separati bejn l-atturi u l-konvenut Bonnici.

Rilevanti wkoll huwa li l-konvenuti flimkien mal-eredi l-oħra ta' Philip Aquilina ma ddikjarawx din ir-raba' fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-imsemmi Philip Aquilina, kif ukoll illi ħadd mill-familja Aquilina qatt ma rreġistra lilu nnifsu bħala gabillott mad-Dipartiment tal-Agrikoltura u kien biss sena qabel ma ġiet

intavolata din il-kawża li l-konvenut irreġistra għas-sussidju tal-Gvern.

Li kieku l-konvenuti jew l-antekawża tagħhom kellhom l-pussess tar-raba' sa minn ħamsin sena ilu, ċertament ma kienux iħallu sakemm avviċinawhom l-atturi jew l-antekawża tagħhom biex jirreġistraw ir-raba' mal-awtoritajiet.

Meħud in konsiderazzjoni dan kollu, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali wkoll qiegħda tiġi miċħuda, biex b'hekk, il-Qorti jirriżultalha li l-pussess legali vantat mill-atturi huwa ferm aqwa mill-pussess li qegħdin jippretendu l-konvenuti.

Finalment il-Qorti tqis illi l-konvenut Bonnici għandu raġun jeċċepixxi li mhuwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri ladarba huwa qatt ma vvanta l-ebda pretensjoni fuq ir-raba' *de quo* ħlief titolu ta' qbiela li mhijiex il-mertu ta' dawn il-proċeduri.

Għalhekk u għal dawn ir-ragunijiet, din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Joseph Bonnici u għaldaqstant, tilliberah mill-osservanza tal-ġudizzju, tiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni u l-eċċezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuti Philippa u Anthony Aquilina u tilqa' t-talbiet attriċi kif dedotti.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-konvenuti Philippa u Anthony Aquilina b'dan illi l-atturi għandhom iħallsu l-ispejjeż tal-konvenut Joseph Bonnici.

IMHALLEF

DEP/REG