QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Sittax (16) ta' Ġunju 2020

Rikors Numru 226/16 FDP

Fl-ismijiet

Joseph Schembri - KI 435060(M)

Vs

John Tanti KI 438I54(M), żewġ id-defunta Antonia Tanti, Marcon Cutajar KI 271879(M) u Jessica Pulis KI 455187(M) bħala werrieta tal-istess Antonia Tanti, kif ukoll Kevin Zammit KI 332779(M) bħala eredi ta' Charlene Zammit ċioe' bint Antonia Tanti, u Josephine Galea KI 101951(M) f'isimha stess u għan-nom u in rappreżentanza ta' Marie Carmela Marradini Numru tal-Passaport 28442335;

u

Rose Spagnol KI 375243(M) u, b'digriet tat-22 ta' Ottubru 2019, l-atti ġew assunti minn Vincent Spagnol (ID 390166M) u Michel Spagnol (ID 444576M), wara l-mewt ta' ommhom Rose Spagnol

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 21 ta' Marzu 2016, li permezz tiegħu r-rikorrent talab is-segwenti:

    1. *Illi r-rikorrenti huwa l-propretarju ta' bicca art tal-kejl ta' ċirca erbat elef, erbgħa mija, sitta u disgħin punt erbgħa metru kwadru (4496.4m2) magħrufa bħala t'Għar Dalam, fi Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa limiti ta' Ħal-Għaxaq;*

2. *Illi din il-proprjeta' ġiet akkwistata minnu permezz ta' kuntratt pubbliku datat sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 1985 fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin liema kuntratt flimkien mal-pjanta relattiva li qed tindika dina l-istess art qed jigu annessi bħala Dok A*

3. *Illi huwa sar jaf illi parti minn din l-art, liema parti hija mmarkata bl-isfar fil-pjanta annessa mal-kuntratt su-imsemmi bħala Dok "A" kienet qed tinħadem minn ċertu Anthony Spagnol li llum miet u warajh minn martu l-intimata Rose Spagnol u dana mingħajr l-awtorizzazzjoni tiegħu;*

4. *Illi permezz ta' ittra uffiċjali datata tnejn (2) ta' Diċembru 2015 annessa u mmarkata bħala Dok 'D' r-rikorrent għarraf lill-intimata Rose Spagnol li huwa kien effetivament is-sid ta' din l-art u huwa rrileva li l-intimata Spagnol kienet qiegħda tiddetjeni l-istess mingħajr ebda titolu validu fil-liġi u għalhekk r-rikorrenti talab lill-intimata Spagnol sabiex trodd lura minnufih l-pussess ta' din l-art in kwistjoni lill-rikorrenti;*

5. *Illi permezz ta' ittra mill-avukat di fiduċja tal-intimata Spagnol, hija rrespinġiet il-pretensjonijiet kontenuti fl-ittra uffiċjali msemmija u dan għaliex hija allegat li qiegħda tikri din l-art ossia raba' in kwistjoni mingħand l-intimata Josephine Galea liema ittra hija annessa u mmarkata bħala Dok "C";*

6. *Illi sussegwentament permezz ta' ittra uffiċjali datata tmintax (18) ta' Diċembru, 2015 (4202/15) annessa u mmarkata bħala Dok. "D", indirizzata lir-rikorrenti, l-intimati l-oħra f'dina l-kawża irribattew l-allegazzjonijiet vantati mir-rikorrent fl-ittra uffiċali su-imsemmija ndirizzata lill-initmata Rose Spagnol u qalu li r-raba' in kwistjoni hi fil-fatt f'idejhom, u qabilhom l-antenati tagħhom għal ċirca ħamsin sena u li minn dejjem kienet mogħtija bi qbiela lil terzi;*

7. *Illi huma allegaw ukoll li in kwantu għall-kuntratt indikat mir-rikorrenti huwa evidenti li dan sar b'qerq peress l-istess rikorrent jaf li qatt ma seta' jixtri r-raba' imsemmija;*

8. *Illi b'risposta għall-ittra uffiċjali datata tmintax (18) ta' Diċembru 2015 (4202/15) annessa u mmarkata bħala Dok "E" r-rikorrent infurmahom illi ma hemmx dubju illi huwa sid tal-art in kwistjoni u dana in forza ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin datat 27 ta' Mejju 1985 (anness u mmarkat bħala Dok. "A") fejn l-istess ingħatat lilu b'titolu ta' enfitewsi perpetwu mingħand missieru Anthony Schembri li da parti tiegħu kien xtara dina l-istess art mill-poter ta' Elena Refalo b'kuntratt ieħor datat disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona u għalhekk kwalunkwe allegazzjoni li r-rikorrent m'huwiex is-sid tal-art in kwistjoni jew li dan il-kuntratt sar bil-qerq huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt u qed jiġi respint bil-qawwa kollha;*

9. *Illi ngħad ukoll li l-intimati m'għandhom l-ebda titolu fuq l-art in kwistjoni u fil-fatt meta r-rikorrenti tkellem ma' wieħed minnhom, dan sar bl-iskop ċar sabiex huwa jkun jista' jivverifika x'tip ta' titolu dawn kienu qed*

jivvantaw fuq r-raba' de quo u bħala fatt effettivament irriżulta li ma kellhom (u ma għandhom) l-ebda titolu validu fil-liġi.

10. *Illi konsegwentement kien jenħtieġ illi r-rikorrenti jintavola r-rikors odjern biex jirrivendika l-proprjeta' tiegħu u sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara u tiddeċiedi illi t-titolu ta' proprjeta' li huwa għandu fuq r-raba' in kwistjoni huwa aħjar minn dak allegatament possedut mill-intimati;*

11. *Illi r-rikorrent u/jew l-antekawża tiegħu kienu u huma proprjetarji mhux biss ta' din l-art in kwistjoni senjalata bl-isfar fil-pjanta annessa mal-kuntratt immarkata bħala Dokument "A" imma wkoll artijiet li jiċċirkondaw dan l-istess raba' in kwistjoni hekk kif jirriżulta inter alia mill-istess kuntratt u ergo dejjem ikkunsidra din l-għalqa bħala tiegħu;*

12. *Illi l-intimati qatt ma kienu proprjetarji tal-art in kwistjoni li huma jippretendu li hija proprjeta' tagħhom;*

13. *Illi għalhekk jenħtieġ li jiġi ddikjarat u deċiż illi r-raba' in kwistjoni hija proprjeta' assoluta tar-rikorrenti u mhux ta' l-intimati, stante li huwa dejjem ippossjeda l-istess raba' oltre' li l-proprjeta' in kwistjoni pperveniet lilu b'konċessjoni emfitewtika perpetwa mingħand missieru Anthony Schembri li kien akkwista l-istess mill-poter tas-Sinjura Elena Refalo nee' Stilon Depiro b'att tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 1976 hekk kif 'l fuq spjegat - Dok 'E';*

14. *Illi s-Sinjura Elena Refalo akkwistat il-proprjeta' in kwistjoni b'kuntratt ta' diviżjoni tat-tmintax (18) ta' Marzu 1976 fl-atti tal-istess Nutar Dottor John Micallef Trigona;*

15. *Illi konsegwentement jinħtieġ illi kellha ssir din il-kawża sabiex ir-rikorrenti jirrivendika l-proprjeta' tiegħu.*

Jgħidu l-intimati u/jew min minnhom prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi għaliex din il-Qorti m'għandhiex:

(1) Tiddikkjara u tiddeċiedi illi r-raba' ossija klawżura magħrufa Ta' Ghar Dalam f'Birżebbuġa fi Triq Birżebbuġa tal-kejl ta' ċirka tomna skont site plan anness mal-kuntratt immarkata bħala Dok 'A' liema raba' hija mmarkata bil-kulur isfar fuq l-istess site plan formanti parti minn għalqa ikbar ta' ċirka erbat elef, erbgħa mija, sitta u disgħin punt erbgħa metru kwadru (4496.4m2) u li tmiss minn Nofsinhar ma' beni ta' Anthony Schembri, mill-Punent ma' beni ta' Rosario Mizzi u mil-Lvant mat-triq u dan kif jirriżulta mill-kuntratti tas-sebgħa u għoxrin (27) ta' Mejju 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin u mill-att tal-provenjenza tad-disgħa u għoxrin (29) ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona hija proprjeta' tar-rikorrenti; u

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi illi t-titolu appartenenti lil rikorrenti bħala suċċessur fit-titolu tal-mejjet Anthony Schembri u Elena Refalo nee' Stillon Depiro, huwa aħjar minn dak tal-intimati għax huwa kien jippossjedi u huwa proprjetarju ta' dan ir-raba';

Bl-ispejjeż kontra l-intimati inkluż dawk tal-ittra uffiċjali bin-numri 4027/15 li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fil-15 ta' April 2016, l-intimati John Tanti, żewġ id-defunta Antonia Tanti, Marcon Cutajar, u Jessica Pulls bħala werrieta tal-istess Antonia Tanti, kif wkoll Kevin Zammit bħala eredi ta' Charlene Zammit ċioe bint Antonia Tanti u Josephine Galea f'isimha stess u għan-nom u in rappreżentanza ta' Marie Carmela Marradini, laqgħu għal dak mitlub billi qajjmu s-segwenti difiżi:

    1. *Illi preliminarjament għandha ssir talba sabiex din l-Onorabbli Qorti tawtorizza l-korrezzjoni fl-isem ta' Jessica Pulls stante illi l-kunjom għandu jaqra Pulis.*

    2. *Illi preliminarjament wkoll, l-intimati ma humiex il-leġittimi kontradittturi tar-rikorrenti stante illi huma qatt ma kienu l-proprjetarji ta' xi proprjeta' magħrufa bħala jew fil-kontrada ta' Għar Dalam fi Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa limiti ta' Ħal Għaxaq u għal liema raġuni għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju.*

    3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi huwa s-sid tar-raba' magħruf "T'Għar Dalam" f'Birżebbuġa fi Triq Birżebbuġa, Birżebbuġa limiti ta' Ħal Għaxaq tal-kejl ta' ċirka tomna skont site plan anness mal-kuntratt immarkat bħala Dok 'A' liema raba hija mmarkata bil-kulur isfar fuq l-istess site plan formanti parti min għalqa akbar ta' ċirka erbat elef, erbgħa mija sitta u disgħin punt erbgħa metru kwadru (4496.4m) u li tmiss minn nofsinhar ma' bini ta' Anthony Schembri, mill-punent ma' bini ta' Rosario Mizzi u mil-lvant mat-triq, għandha tiġi miċħuda peress illi, jekk jirriżulta li din hija l-istess art illi tidher li jista' jingħad taqbel ma u tikkostitwixxi parti minn għalqa detenuta mill-esponenti, u qabilhom l-antenati tagħhom magħrufa aħjar bħala Tal-Giarda ġia' Ta Wied Kamru ġewwa Ħal Għaxaq / Birżebbuġa konfinanti mill-Grigal ma' beni ta' Vincent Borg u Reginald Slay, nofsinhar mal-Wied tal-Giarda u mill-Punent ma' beni ta' Dottor Cremona indikata fuq il-Pjanta Dok JMF 13 bil-kulur blue hawn annessa, hija għal kull fini u effett tal-liġi propjeta' ta' l-intimati in bażi:*

        • Preskrizzjoni akwiżittiva ta' tletin sena a tenur tal-Artikoli 524, 530, 2107 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili li wirtuha l-intimati u dan kif jirriżulta mid-dokumenti hawn annessi u kif jiġi ppruvat f'aktar dettal waqt it-trattazzjoni tal-każ.

    4. *Illi kwantu għat-tieni talba rikorrenti, din wkoll għandha tiġi respinta stante li la darba l-intimati kif eċċepit huma s-sidien esklussivi tal-art de quo ebda pretensjoni vantata mir-rikorrenti ma tista' sservi sabiex iċċaħħad lill-esponenti minn dak li dejjem kien bi dritt tagħhom.*

    5. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

3. Rat illi fil-21 ta' April 2016 Rose Spagnol laqgħet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

    1. *Illi l-art mertu ta' din l-pendenza hija mogħtija lilha b'lokazzjoni mill-intimati l-oħra u l-ħlas tal-qbiela ilu jsir għall-snin twal qabel sew l-1985 u dan sar preċedentement minn żewġha Antonio illum mejjet u sussegwentement minnha.*

    2. *Illi l-intimata ma hiex tivvanta dritt ta' proprjeta' fuq l-art in kwistjoni biss trid iżżomm impreġudikata l-posizzjoni legali tagħha ta' inkwilina u billi din il-kawża hija marbuta mal-azzjonijiet alternattivi tal-actio rei vindicatoria jew l-actio publiciana in rem hija konsegwenza li għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.*

    3. *B'riserva ta' eċċezzjonijiet ulterjuri ai termini tal-liġi.*

Provi

4. Rat illi fis-seduta tal-5 ta' Mejju 2016, saret korrezzjoni fil-kunjom ta' Jessica Pulis u għalhekk l-ewwel eċċezzjoni ta' John Tanti et ġie irtirata.

5. Rat illi l-Qorti appuntat lill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fil-5 ta' Mejju 2016, sabiex tidentifika l-porzjoni tar-raba meritu tal-kawża odjerna.

6. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2016, il-Perit Tekniku ppreżentat ir-rapport tagħha u xehdet dwar il-kontenut tiegħu (fol 159).

7. Rat illi fit-30 ta' Novembru 2016 il-Qorti ordnat illi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tiġi eżaminata u deċiża, u għalhekk ordnat il-kapovolġiment tal-provi.

8. Rat ix-xhieda ta' **Josephine Galea**, prodotta mill-intimati u mogħtija fit-8 ta' Frar 2017 (fol 179).

9. Rat ix-xhieda ta' **John Tanti**, prodott mill-intimati u mogħtija fis-16 ta' Marzu 2017 (fol 182).

10. Rat ix-xhieda ta' **Leonard Galea**, prodott mill-intimati u mogħtija fis-16 ta' Marzu 2017 (fol 184).

11. Rat ix-xhieda tan-**Nutar Joseph Darmanin**, prodott mir-rikorrent u mogħtija fid-9 ta' Mejju 2017 (fol 187).

12. Rat ix-xhieda in kontro eżami ta' Josephine Galea, John Tanti u Leonard Galea mogħtija lkoll fit-22 ta' Gunju 2017 (fol 191).

13. Rat ix-xhieda ta' **James Gauci**, rappreżentant tal-Aġenzija għall-Pagamenti Agrikoli u Rurali tal-Gvern ta' Malta, mogħtija fit-23 ta' Novembru 2017 (fol 202).

14. Rat in-nota b'dokumenti, ossija riċevuti ta' ħlas tal-kera, ppreżentati mill-intimata Rose Spagnol (fol 214) fis-27 ta' Novembru 2017.

15. Rat l-affidavit ta' **Joseph Schembri**, ippreżentat fil-11 ta' April 2018 (fol 232).

16. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mir-rikorrenti, ossija varji kuntratti ta' akkwist, ilkoll ippreżentati fit-2 ta' Ottubru 2018 (fol 236).

17. Rat id-dokumentazzjoni eżebita mill-intimata Rose Spagnol, ossija aerial photos taż-żona għas-snin 1967, 1988 u 1998 (fol 340).

18. Semgħet ix-xhieda in kontro eżami ta' Joseph Schembri mogħtija fit-28 ta' Novembru 2019.

19. Rat illi fit-28 ta' Novembru 2019, il-kawża ġiet differita għat-trattazzjoni finali fuq l-eċċezzjoni dwar preskrizzjoni akkwiżittiva imqajjma mill-intimati Tanti et.

20. Semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fid-19 ta' Frar 2020, wara liema trattazzjoni l-kawża ġiet differita għas-sentenza dwar l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

21. Rat illi, minħabba fl-egħluq tal-Qrati in vista tal-pandemija Covid-19, il-Qorti ma setgħetx tagħti s-sentenza tagħha qabel illum.

Fatti

22. Jirriżulta, mill-provi prodotti mir-rikorrent, illi fis-27 ta' Mejju 1985, ir-rikorrent Joseph Schembri kien akkwista, mingħand missieru, Anthony Schembri, fl-atti tan-Nutar Joseph Darmanin is-segwenti: (fol 8)

    B'titolu t'enfitewsi perpetwa b'effett mil-lum lil Joseph Schembri hawn taħt magħruf bħala l-enfitewta li jaċċetta u b'titolu ta' enfitewsi perpetwa jakkwista porzjoni diviża t'art fabbrikabbli f'Birżebbuġa parti mill-art magħrufa t'Għar Dalam fi Triq Birżebbuġa tal-kejl ta' ċirka erbat itmien jew erbat elef, erbgħa mija u sitta u disgħin punt erbgħa metri kwadri (4496.4m2) u tmiss minn nofs inhar mal-beni tal-konċedent, mill-punent ma' beni ta' Rosario Mizzi u mil-lvant ma' triq.

23. Jirriżulta illi, da parte tiegħu, Anthony Schembri, preċendentement ossija fid-29 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, kien xtara mingħand Elena Refalo: (fol 246)

    Ir-raba ta' Wied Kamru fil-limiti ta' Ħal Għaxaq tal-kejl ta' ċirka tlett itmiem, konsistenti f'diversi apprezzamenti f'livell imtarraġ u jikkomprendi parti mill-wied li fih hemm ilqugħ ta' ilma kollox flimkien konġunti u konfinanti mill-Lvant in parti ma' triq pubblika magħrufa "Ta' Wied Dalam", u in parti mal-wied mill-punent ma' propjetà ta' Gianni Borg u oħrajn u mit-tramuntana ma' beni ta' Concetta Cutajar u oħrajn, soġġett għas-servitu ta' passaġġ favur raba f'idejn Concetta Cutajar u bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha.

24. Jirriżulta illi, da parte tagħha, fit-18 ta' Marzu 1976 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona, Elena Refalo kienet akkwistat porzjon ta' artijiet riżultat ta' diviżjoni li saret dakinhar, fosthom l-art is-segwenti: (fol 257)

> *"3. Ir-raba "ta' Wied Kamru", fil-limiti ta' Ħal Għaxaq tal-kejl ta' ċirka tlett itmiem u erba siegħan (T3-4-0) confinanti mill-Lvant in parti mat-triq pubblika u in parti mal-wied, mill-Punent ma' art ta' Ganni Borg u oħrajn u mit-tramuntana ma' beni ta' Concetta Cutajar u oħrajn soġġett għas-servitu' ta' passaġġ favur raba f'idejn Concetta Cutajar. Dan ir-raba jikkonsisti f'diversi apprezzamenti f'livell imtarraġ u jikkomprendi parti mill-wied li fih hemm ilqugħ ta' ilma."*

25. Jirriżulta, mill-provi prodotti mill-intimati, illi, mit-8 ta' Awissu 1966, Antonio Spagnol, raġel ta' Rose Spagnol, beda jħallas qbiela ta' Stg 1.80 fis-sena "*ta' qbiela ta' l-għalqa ta' qamru*" lil Maria Concetta Cutajar. (fol 129)

26. Jirriżulta illi tali ħlas baqa' jsir regolarment kull sena sa' l-10 ta' Awissu 2014 minn l-istess Antonio Spagnol (fol 144), u sussegwentement, wara l-mewt tiegħu, bdiet tħallas tali qbiela l-intimata Rose Spagnol. (fol 145)

27. Jirriżulta illi Maria Concetta Cutajar tiġi z-zija ta' omm l-intimata Josephine Galea w ħutha l-intimati l-oħra Maria Carmela Maradini u Antonia Tanti, liema Antonia Tanti mietet u ħalliet bħala eredi lil John Tanti w uliedha.

28. Jirriżulta illi Maria Concetta Cutajar, li sal-15 ta' Awissu 1975 baqgħet tirċievi l-qbiela mingħand Toni sive Anthony Spagnol (fol 127A), mietet fis-17 ta' Novembru 1975 u ħalliet bħala eredi lill-omm Josephine Galea, ossija Maria Concetta Farrugia, flimkien ma' zijithom Leonarda Agius, li baqgħet tieħu ħsieb tiġbor il-qbiela.

29. Jirriżulta illi wara l-mewt ta' Maria Concetta Cutajar, Leonarda Agius bdiet tirċievi l-qbiela mill-21 ta' Awissu 1976 (fol 128), u baqgħet tagħmel hekk sad-9 ta' Awissu 2000 (fol 135), u eventwalment mietet fis-26 ta' Lulju 2001.

30. Jirriżulta illi minn wara il-mewt ta' Leonarda Agius, bdiet tirċievi l-qbiela l-intimata Josephine Galea, u dana kif jidher fl-irċevuti ppreżentati bejn is-7 ta' Awissu 2001 (fol 136) sad-9 ta' Awissu 2015 (fol 145).

Difiża

31. Jirriżulta illi l-intimati Tanti qajmu l-eċċezzjoni segwenti li l-partijiet qablu li kellha tiġi deċiża, ossija illi l-art kienet tagħhom abbażi tal-

> *"Preskrizzjoni akwiżittiva ta' tletin sena a tenur tal-Artikoli 524, 530, 2107 u 2143 tal-Kodiċi Ċivili li wirtuha l-intimati u dan kif jirriżulta mid-dokumenti annessi u kif jiġi pruvat f'aktar dettal waqt it-trattazzjoni tal-każ."*

32. Huwa għalhekk opportun illi, qabel ma tagħmel il-konsiderazzjonijiet fuq il-fatti mressqa, jitqiesu ftit il-principji legali konnessi ma' tali difiża.

33. L-Artikolu 524 u 530 tal-Kodiċi Ċivili jitkellmu dwar "*pussess*", u jipprovdu dan li ġej:

524.

(1) 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.

(2) Persuna tista' tippossjedi bil-mezz ta' ħaddieħor illi jżomm il-ħaġa jew jeżerċita l-jedd fl-isem ta' dik il-persuna.

(3) Min għandu ħaġa miżmuma għandu jew taħt idejħ, iżda f'isem ħaddieħor, jissejjaħ detentur.

530.

(1) Il-pussess jissokta b'jedd fil-persuna tas-suċċessur b'titolu universali.

(2) Is-suċċessur b'titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista' jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess.

34. L-Artikolu 2107 u 2143 imbagħad jipprovdu dwar "Preskrizzjoni", u għandhom dan xi jgħidu:

2107.

(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.

(2) Il-preskrizzjoni hija wkoll mezz sabiex wieħed jeħles minn azzjoni meta l-kreditur ma jkunx eżerċita l-jedd tiegħu għal żmien li tgħid il-liġi.

2143.

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.

35. Fil-kawża fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber vs. Joan Zammit Haber et** deċiża fil-21 ta' April, 2015, ġie osservat is-segwenti:

'Il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali tippresupponi pussess leġittimu ta' tletin sena. Il-pussess għandu jkun materjali u ntenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess neċessarju għal din it-tip ta'

preskrizzjoni jrid ikun ukoll wieħed leġittimu kif jingħad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-prekrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.'

36. Fil-kawża **Joseph Aquilina vs Sunny Homes Limited** deċiża fil-5 ta' Ottubru 2004, intqal is-segwenti:

Illi dak li jmiss li jiġi deċiż f'dan l-istadju hija l-pretensjoni attriċi dwar il-proprjeta' tal-isqaq. F'dan ir-rigward jiġi osservat li l-attur qed jibbaża ***l-pretensjoni tiegħu fuq il-pussess ad usucapionem ossia l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena li għandha bħala l-elementi tagħha l-pussess leġittimu bir-rekwiżiti kontemplati fl-Artikolu 2107 tal-Kap.16 u ċioe' li l-pussess ikun kontinwu għal dan it-tul taż-żmien, pussess mhux miksur, pubbliku u mhux ekwivoku għaż-żmien li tgħid il-liġi*** *[App.Civ. Borg vs Farrugia nomine et [1957] Vol.XLI.I.168; App.Civ. Stella Briffa vs Caterina Scicluna [1954] Vol.XXXVIII; u Chetcuti et vs Xerri deċiża 31 ta' Mejju 1996].*

L-oneru ta' din il-prova tirrisjedi esklussivament fuq min qed jallegaha*, f' dan il-każ l-attur, fuq l-istregwa tal-massima onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat; u fid-dottrina u l-ġurisprudenza hija deskritta bħala prova djabolika stante li jeħtieġ li tkun univoka fis-sens li ma treġġix jekk iċ-ċirkostanzi ta' fatt jistgħu jagħtu lok għall-interpretazzjoni.*

37. Fis-sentenza **Benmar Company Limited vs Charlton Frank** Saliba deċiża fid-9 ta' Ottubru 2003, intqal kif ġej:

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu, titolu li suppost għandu jwassal għall-wieħed oriġinali, iżda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjaħ diabolica probatio) ta' din il-prova, il-ġurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqgħetx meħtieġa li tkun daqshekk riġida, iżda għandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per eżempju, l-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza mogħtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirriżulta li t-titolu tal-konvenut mhux wieħed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss 'il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina.

Ġia' fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal għall-konklużjoni li l-proprjeta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-ġudizzju għandu jkun bażat fuq min, f'kawża bejn il-partijiet, ikun ressaq l-aħjar prova. Awturi oħra jiddiskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bħala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'La Proprieta'). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol.III, Parte I, p465) jgħid ukoll illi 'sembra

quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto'.

Illi din it-teorija tal-prova migliore għandha l-bażi tagħha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjaħ l-actio Publiciana. Li din l-azzjoni għadha teżisti fid-dritt Malti jirriżulta mill-ġurisprudenza, fosthom `Attard vs Fenech` deċiża fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo'.

Hekk ukoll din il-posizzjoni ġiet ribadita fil-kawża `Fenech et vs Debono et` deċiża minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. App. Civ. 5/11 *Vol.XXXIX.II.488) fejn ġie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iż-żewġ azzjonijiet fl-Ordinament Ġuridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu oriġinali, iżda biżżejjed jipprova titolu aħjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Diċembru, 2002)".*

38. Dik l-istess sentenza tkompli tgħid dwar il-pretensjoni tal-konvenut li kien qiegħed jivvanta titolu:

Darba li l-attur ipprova t-titolu tiegħu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu aħjar. Fil-kawża 'Cassar noe vs Barbara et' deċiża mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummerċjali) fis-7 ta' Ottubru, 1980, intqal li 'fl-azzjoni rivendikatorja, il-piż tal-prova tal-proprjeta' jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piż billi juri t-titolu tiegħu, jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, univoci u indubbi, it-titolu proprju'. Aktar rilevanti hija d-deċiżjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawża 'Abela vs Zammit' mogħtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez. Vol. XLVI.II.619) fejn jingħad li: 'Jekk l-istess ċitat jagħżel spontaneament li għall-azzjoni attriċi jeċċepixxi dritt ta' proprjeta', huwa jkun qiegħed impliċitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, iżda jkun qiegħed jgħid illi t-titolu tiegħu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiża timporta li l-konvenut jgħaddi għall-provi tat-titolu tiegħu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'.

Hekk ukoll fil-kawża 'Mizzi noe vs Azzopardi et' deċiża fis-27 ta' Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal: 'meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruħu bil-pussess imma billi jinvoka favur tiegħu titolu fuq il-ħaġa rivendikata ssir impellenti għall-Qorti li teżamina t-titolu pretiż mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluż milli jinvoka favur tiegħu l-pussess.

39. Fil-kawża "**Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-13 ta` Marzu 1953 intqal li ġej:

> *'Illi pero' kif intqal għall-effikaċja tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentennju. Hu magħruf illi l-elementi tal-pussess ċivili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-ħaġa, u l-ieħor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-propjetarju tagħha – animus et corpus ; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Għalhekk mhux pussess ċivili dak li jonqos fih wieħed jew l-ieħor minn dawn iż-żewġ elementi b'mod li mhijiex biżżejjed id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprija imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'liġi għandu jkun kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'*

40. Fis-sentenza **Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et** deċiża fit-28 ta' Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, saret referenza għal sentenza tat-Tieni Sezzjoni Ċivili ta' l-Corte di Cassazione tal-Italja mogħtija fit-18 ta' April 2003, fejn intqal li ġej:

> *'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).'*

41. Fis-sentenza **Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' Ġunju 2003, intqal li ġej:

> *'Huwa paċifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' użu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk ħaddieħor jieħu pussess tagħha u jeżerċita fuqha jedd ta' poter għaż-żmien kollu mil-liġi stabbilit u skont il-kundizzjonijiet l-oħra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili. Jispetta għalhekk lil dan ħaddieħor l-oneru li jipprova r-rekwiżiti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut użukapjent biex jirnexxi fid-difiża u sostenn tad-dritt eċċepit minnu irid jipprova l-akkopjament tal-pussess mad-dekors taż-żmien. Fuq kollox għal dak li hu l-fattur żmien irid jagħmel il-prova konvinċenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies suffiċjenti s-sempliċi affermazzjoni ġenerika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaċċjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawża jew awtur tiegħu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, konġunta s'sintendi maż-żmien rikjest mil-liġi biex tissaħħaħ il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter*

ta' fatt fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.'

42. Fis-sentenza fl-ismijiet Avukat **Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt** deċiża mill-Prim'Awla fit-12 ta' April 2002 intqal li ġej:

"*Biex wieħed ikollu pussess "pubbliku" irid jagħmel att ta' dominju fuq il-fond (eż, iħawwel siġar, iġib ħamrija, jtella' bini, ecc) għax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Liġi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jiġri fuq l-art ... Il-liġi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jiġri fuq l-art tiegħu, it-terz interessat jitlef l-interess tiegħu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jiġri fuq l-art u ma jagħmel xejn. Kif jgħid 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.'*

43. Kif ġie osservat mill-Prim' Awla fil-kawża **Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela** deċiża fil-5 ta' Lulju 2004:

'Fil-każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali m'hemmx bżonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minħabba l-elementi tat-trapass taż-żmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jagħti lok għall-użukapjoni, hemm bżonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... il-bona fede mhix eskluża bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor għax hu biżżejjed 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, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja għall-użukapjoni bħala `causa acquisitionis` tista' tkun taċita, ċioe' deduċibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-ħaġa mhix tiegħu, timplika rinunzja taċita għad-dritt akkwistat minnu bl-użukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawża fl-ismijiet : It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deċiża fit-28 ta` Marzu, 2003.'

44. Finalment, il-Qorti tagħmel referenza għal dak li għandu dan xi jgħid il-**Laurent** dwar kull rekwiżit f'tali tip ta' difiża :

1. ***<u>pussess kontinwu:</u>*** *"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 paċifiku:*** *"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).*

Konsiderazzjonijiet

45. Ikkunsidrati dawna l-prinċipji, il-Qorti issa ser tgħaddi biex tagħmel il-konsiderazzjonijet tagħha.

A. Kejl

46. Jirriżulta illi fir-rikors promotur, ir-rikorrent saħaq illi huwa propretarju ta' għalqa ikbar minn erbat elef, erbgħa mija, sitta u disgħin punt erbgħa metru kwadri (4,496.4 mk).

47. Jirriżulta illi fir-risposta ta' l-intimati Tanti, huma saħqu illi "*din hija l-istess art, li tidher li jista' jingħad taqbel ma' u tikkostitwixxi parti minn għalqa detenuta mill-esponent u qabilhom l-antenati tagħhom*", liema għalqa huma indikaw bil-kulur 'blue' fi pjanta minnhom eżebita a fol 148 tal-proċess.

48. Jirriżulta illi, sabiex jiġi stabbilit l-entita' tal-art, immarkata bil-kulur blu illi l-intimati jikkontendu akkwistaw bi preskrizzjoni akkwiżittiva, ġiet imqabbda, fuq talba tal-partijiet, bħala Perit Tekniku, l-Perit Marie Louise Caruana Galea, illi aċċediet fuq il-post flimkien mal-partijiet u kellha dan x'tirrelata:

> *L-esponenti, wara li ħadet konjizzjoni ta' dak li rat meta aċċediet fuq il-post, kif ukoll mill-informazzjoni fl-ispoll, tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:*

1. *Illi l-konfini li ġew stabbiliti waqt l-aċċess huma formanti minn biċċa art ikbar. L-għelieqi indikati f'Dok 1 (fol 176) għandha kejl ta' ċirca 894sqm.*

2. *Illi Dok 1, li l-konfini tagħha ġew stabbiliti mill-esponenti fil-preżenza tal-attur u konvenuti waqt l-aċċess, ma taqbel ma' l-ebda pjanta fil-proċess ossia la Dok A u l-anqas Dok JMF 13. L-għelieqi murija bl-isfar u blue f'dawn il-pjanti huma fl-istess post imma l-konfini huma akbar minn dak stabbilit f'Dok 1.*

KONKLUŻJONIJIET

L-esponenti tissottometti bir-rispett is-segwenti konklużjonijiet:

A. *Illi l-oġġett mertu ta' din il-kawża, huma tlett għelieqi mdawrin fil-maggior parti b'ħitan tas-sejjiegħ, f'livelli differenti hekk kif indikata f Dok 1 u Dok 2 bil-linja blue.*

B. *Illi l-kejl eżatt ma jistax jiġi stabbilit għax partijiet mill-għelieqi mhumiex imdawwrin bil-ħitan tas-sejjiegħ u f'dan il-każ kellu jittieħed 'line of best judgement'. Dan ittieħed minħabba l-fatt li fil-proċess kien hemm nuqqas ta' pjanti/surveys jew site plans adegwati u bil-qisien. Għalhekk il-kejl ta' ċirca 894sqm huwa ndikazzjoni biss u mhux il-kejl reali.*

Daqstant għandha x'tirrelata l-esponenti għas-savju konsiderazzjoni ta' dina l-Qorti.

49. Jirriżulta, mill-provi kollha prodotta quddiem dina l-Qorti, illi l-art in kontestazzjoni bejn il-partijiet hija attwalment l-art kollha illi kienet qiegħda tintuża minn Anthony Spagnol u li, wara il-mewt tiegħu, kienet qed tintuża minn Rose Spagnol, sakemm mietet hi u daħlu flokha t-tfal tagħha Vincent u Michel Spagnol.

50. Jirriżulta wkoll illi, fost il-provi prodotti mir-rikorrenti, huma tellgħu rappreżentant tal-Aġenzija għal Pagamenti Agrikoli u Rurali tal-Gvern ta' Malta li xehed dwar tlett 'parcels' ta' art illi huma reġistrati magħhom f'isem Anthony Spagnol bħala bidwi.

51. Jirriżulta illi dawna t-tlett 'parcels' ta' art, jinkwadraw ruħhom fl-art indikata mill-Perit Tekniku bl-assistenza tal-partijiet waqt l-aċċess tagħha, u dana kif jidher fil-pjanti eżebiti mir-rappreżentant a fol 206, 209 u 212 tal-proċess.

52. Jirriżulta, mill-assjem tat-tlett 'parcels' indikati mir-rappreżentant u mhux kontestati minn ebda mill-partijiet, illi jidher li l-egħlieqi li qed jinħadmu minn Spagnol u li għalihom jitħallsu qbiela l-intimati Tanti hija tal-kejl komplessiva ta' 955.48 metri kwadri b'kollox[1].

53. Jirriżulta wkoll illi, a differenza ta' dak dikjarat mir-rikorrent fir-rikors promotur tiegħu u dikjarat wkoll fil-kuntratt pubbliku redatt min-Nutar Joseph Darmanin, l-entita' tal-

[1] Parcel 4243 (fol 206) għandha kejl ta' T 0-1-4 ossija 262.29 mk; Parcel 4244 (fol 209) għandha kejl ta' T 0-1-9 ossija 355.96mk; Parcel 4245 (fol 212) għandha kejl ta' T 0.1.8 ossija 337.23

art illi kellha Elena Refalo meta dina biegħet l-art lill-missier ir-rikorrent fit-18 ta' Marzu 1976 kien indikat fil-kobor ta' ċirka T 3-4-0, ossija madwar erbgħat elef metru kwadru u mhux erbgħat elef, erbgħa mija u sitta u disgħin metri kwadri.

54. Jirriżulta illi l-intimati Tanti, fix-xhieda tagħhom lkoll jindikaw dawna t-tlett egħlieqi bħala l-unika biċċa art illi huma għandhom.

55. Jirriżulta, għalhekk, illi l-porzjon ta' art in kontestazzjoni bejn il-partijiet u li dwarha l-intimat qed jeċċepixxu li huma akkwistawha bi preskrizzjoni hija dik indikata f'parcels 4243, 4244 u 4245 maħruġa mill-Aġenzija għal Pagamenti Agrikoli u Rurali tal-Gvern ta' Malta kif deskritta wkoll fil-pjanta redatta mill-Perit Tekniku a fol 177 tal-proċess b'linja blue.

56. Filwaqt illi l-Perit Teknku tirrileva illi "*il-kejl ta' ċirca 894sqm huwa ndikazzjoni biss u mhux il-kejl reali*", il-Qorti, wara illi rat pjanti dettaljati eżebiti mill-awtoritajiet kompetenti, liema pjanti ma kinux inġiebu a konjizzjoni tal-Perit Tekniku mill-partijiet qabel ma irrelatat, tista' tasal għall-konklużjoni illi l-kejl tat-tlett artijiet indikati fid-Dok 1 mill-Perit Tekniku w li jikkomprendu parcels 4243, 4244 u 4245 fuq imsemmija, huwa attwalment ta' 944.48 metri kwadri, ossija ħames siegħan u kejla (T 0-5-1)

57. Jirriżulta, għalhekk, illi kwalsiasi pretensjoni illi l-intimati Tanti għandhom dwar art li għalihom huma qed jinvokaw il-preskrizzjoni akkwiżittiva tillimita ruħha biss għal dawk it-tlett egħlieqi, ta' kejl komplessiv ta' 955.48 metri kwadri

B. Preskrizzjoni Akkwiżittiva

58. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi Anthony Spagnol kien ilu jokkupa t-tlett egħlieqi fuq indikati b'titolu ta' qbiela sa minn Awissu 1966, meta jidher illi ħallas l-ewwel pagament ta' qbiela lil Maria Concetta Cutajar. (fol 125)

59. Jirriżulta illi Maria Concetta Cutajar kienet l-anteċedenti ta' l-intimati Tanti et, u di fatti kienet iz-zija ta' omm Josephine Galea.

60. Jirriżulta illi Maria Concetta Cutajar tissemma' fiż-żewġ kuntratti tas-sena 1976 redatti minn Nutar John Micallef Trigona, u di fatti jingħad espressament illi l-art ta' Elena Refalo, sussegwentement mibjugħa lill-missier ir-rikorrenti, Anthony Schembri, kienet tmiss "*mit-tramuntana ma' beni ta' Concetta Cutajar u oħrajn soġġett għas-servitu' ta' passaġġ favur raba f'idejn Concetta Cutajar*".(fol 246 u 257)

61. Jirriżulta illi bejn Awissu 1966 u it-2 ta' Diċembru 2015, ir-raġel ta' Rose Spagnol, ossija Anthony Spagnol, għamel użu regolari minn tali tlett egħlieqi mingħajr ebda indħil jew xkiel u ħallas regolarment lill-aventi kawża ta' l-intimati Tanti, ossija Maria Concetta Cutajar u Leonarda Agius, mingħajr ebda tip ta' xkiel jew opposizzjoni.

62. Jirriżulta wkoll illi, ta' minn għal anqas Awissu 1966, l-aventi kawża ta' l-intimati Tanti irċevew, mingħajr ebda xkiel u indħil u mingħajr ebda opposizzjoni minn terzi, l-qbiela tat-tlett egħlieqi illi huma kienu jikkontendu li huma propretarji għal kull fini tal-Liġi.

63. Jirriżulta, finalment, illi fiż-żewġ atti pubbliċi illi saru minn-Nutar John Micallef Trigona u li biha l-aventi kawża tar-rikorrenti, ossija Anthony Schembri akkwista

porzjon ta’ art tal-kejl ta’ T3-4-0, ġie indikat espressament illi Maria Concetta Cutajar kellha biċċa art illi tmiss, mit-tramuntana, ma’ l-art ta’ Elena Refalo u eventwalment ta’ Anthony Schembri – tali dettall jidher illi ġie skartat fl-att pubbliku ppubblikat minn Nutar Joseph Darmanin.

64. Jirriżulta, għalhekk, bl-aktar mod ċar, illi t-tlett egħlieqi fuq indikati kienu dejjem fil-pussess *“kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku”* ta’ l-aventi kawża ta’ l-intimati Tanti u dana għal ben aktar minn tletin sena rikjesta mill-Artikolu 2143 tal-Kap 16.

65. Għalhekk, fir-rigward tat-tlett egħlieqi kif fuq imsemmija u indikati, l-eċċezzjoni ta’ l-intimati Tanti sabiex t-talba tar-rikorrent kif dedotta għandha tiġi miċħuda peress illi “*tikkostitwixxi parti mill-għalqa detenuta mill-esponenti*”, timmerita illi tintlaqa’.

66. Jirriżulta wkoll, għalhekk, illi t-talba rikorrenti, kif dedotta, għandha tiġi miċħuda.

KONKLUŻJONI:

Il-Qorti:

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali,

Wara illi rat illi l-partijiet talbu lill-Qorti sabiex tiddeċiedi t-tielet eċċezzjoni imqajjma mill-intimati Tanti dwar preskrizzjoni akwiżittiva,

Wara illi ssemgħet it-trattazzjoni ta’ l-abbli difensuri tal-partijiet, tgħaddi biex taqta’ u tiddeċiedi l-vertenza billi;

Tilqa’ t-tielet eċċezzjoni ta’ l-intimati Josephine Galea, f’isimha u f’isem oħra Marie Carmela Marradini, John Tanti, Marcon Cutajar, Jessica Pulis u Kevin Zammit u

Tiddikjara illi parti tal-art pretiża mir-rikorrenti, kif aħjar deskritta fil-pjanta tal-Perit Tekniku tal-Qorti, tal-kejl ta’ 955.48 metri kwadri, hija proprjetà assoluta ta’ l-intimati Josephine Galea, f’isimha u f’isem oħra Marie Carmela Marradini, John Tanti, Marcon Cutajar, Jessica Pulis u Kevin Zammit, minnhom akkwizita abbażi tal-preskrizzjoni akwizittiva ta’ tletin sena, u għalhekk fiċ-ċirkostanzi,

Tiċħad it-talba tar-rikorrent kif dedotta.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni lkoll ikunu a kariku tar-rikorrent.

Francesco Depasquale **LL.D. LL.M. (IMLI)**
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur