QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Lulju, 2020.

Numru 2

Ċitazzjoni numru 23/03 PC

Socjeta` Kummercjali Gozo Consolidated Building Contractors Company Limited

v.

Francis Muscat, u b'digriet tas-27 ta' Settembru 2006, il-gudizzju gie trasfuz f'isem Maryanne mart Jesmond Borg minflok Francis Muscat li miet fil-mori tal-kawza, u b'digriet tas-7 ta' Frar 2012 gew kjamati fil-kawza l-eccellenza tieghu l-Isqof ta' Ghawdex Mario Grech, u Victor Guzman bhala amministratur tal-beni tal-Kurja ta' Ghawdex

Preliminari:

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenuta Maryanne mart Jesmond Borg mis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri, Sezzjoni Ġenerali, fil-21 ta' Jannar 2015, li

permezz tiegħu qed titlob lil din il-Qorti biex tirrevoka s-sentenza appellata. Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess attur.

2. Din il-Qorti rat is-sentenza mogħtija mill-ewwel Qorti fil-21 ta' Jannar 2015 u ddecidiet hekk:

> "1. tiddikjara li l-art deskritta fit-tieni paragrafu taċ-ċitazzjoni hija proprjeta' esklussiva tas-soċjeta' attriċi;
>
> "2. tiddikjara wkoll li l-konvenuta ma għandha ebda jedd kwalsiasi dwar listess art u konsegwentement qed tiddetjeni l-istess art mingħajr ebda titolu skont il-liġi; u
>
> "3. tikkundanna lill-konvenuta sabiex żmien tliet (3) xhur tiżgombra minn din l-art.
>
> "Bl-ispejjeż kontra l-konvenuta Maryanne Borg."

L-ewwel Qorti waslet ghal din il-konkluzzjoni wara s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Illi permezz tal-kawża presenti s-soċjeta' attriċi talbet li tingħata dikjarazzjoni li l-art deskritta fiċ-ċitazzjoni u pposseduta mill-konvenut kienet tappartjeni lilha, u li l-konvenut ma kellu ebda jeddijiet fuqha. Konsegwentement talbet l-iżgumbrament tiegħu mill-istess art. M'hemmx kontestazzjoni li s-soċjeta' attriċi qed teżerċita l-azzjoni rivendikatoria.
>
> "In linea preliminari l-konvenut eċċepixxa n-nullita' tal-kawża għax bejn listess partijiet u dwar l-istess mertu ġia kien hemm kawża oħra pendenti. Imma fil-kawża l-oħra, waħda ta' żgumbrament (l-Avviż Numru 7/1990) listess konvenut kien eċċepixxa titolu ta' proprjeta', u allura neċessarjament kellha ssir din il-kawża sabiex jiġi stabilit jekk huwa kellux tassew dan ititolu. Infatti l-Qorti kienet ħalliet dik il-kawża sine die riappuntabbli fuq talba ta' xi ħadd mill-partijiet wara li tkun ġiet definittivament deċiża l-kawża presenti.[1] M'hemm għalhekk xejn null fil-kawża presenti, ġialadarba kwistjoni simili ma setgħetx tiġi ttrattata quddiem Qorti ta' kompetenza inferjuri. Fil-mertu mbagħad il-konvenut eċċepixxa titolu ta' proprjeta' bbażżat fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva.

[1] Ara digriet tat-23.10.2003 fl-atti ta' dik il-kawża

"Il-kjamati fil-kawża qalu preliminarjament li kellhom isiru xi korrezzjonijiet fin-nomenklatura tagħhom, pero' ma baqgħux jinsistu fuqhom. Fil-mertu qablu mal-pretensjonijiet tas-soċjeta' attriċi.

"Dwar l-azzjoni rivendikatorja l-Pacifici Mazzoni jfisser illi:

> "La proprieta'… e' un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta' ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo' rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria….L'azione rivedicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta' e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione…. Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprieta', che e' il fondamento della sua azione. Ne' puo' pretendere invece di provare che il diritto di proprieta' manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', il reo convenuto resta assoluto pei noti principii: actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis….La prova dev'esser piena: appunto perche' il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore o di uno dei suoi' autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta' non puo' risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giusificazione del diritto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau, che una prova cosi' rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probatio diabolica. 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. Da questo principio, che' pure sussidiato dalla presunzione della proprieta' annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:
>
> "1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta', consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta', purche' il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto….
>
> "2. Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta', e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita' della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi…..
>
> "3. Allorche' l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luogħi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….

"Del resto la prova della propreta' puo' farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.

"Ma, in generale, un'azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[2]

"Fl-applikazzjoni ta' dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-qrati tagħna jispjegaw illi:

"…. L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – 'melior est conditio possidentis'. Ġie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa talprinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935, Kollez.Vol.XXIX.II.488). 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-pussessur konvenut'. Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII.I.282; XXXIII.II.266; XXXV.I.518; XXXVII.I.105;"[3]

"Hekk ukoll ingħad illi:

"Rekwiżiti għall-eżerċizzju ta' l-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova ddominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li l-konvenut ikun qed jippossediha.

"Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrinċjarja ruħu wara lbarriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, iżda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu".[4]

"Jidher evidenti għalhekk illi l-pussess fil-konvenut huwa element essenzjali għal kawża ta' rivendika. Fil-każ in eżami, għalkemm fin-Nota tal-Osservazzjonijiet tagħha l-konvenuta ssostni li hija qed tibbaża d-difiża tagħha fuq il-pussess u allura jispetta qabel xejn li s-soċjeta' attriċi tipprova t-titolu tagħha, jirriżulta inekwivokament min-Nota tal-Eċċezzjonjiiet ntavolta minn missierha l-konvenut oriġinali, li huwa ssottometta li għandu l-proprjeta' tal-art kontestata. Infatti hemmhekk

[2] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884;vol.III.# 131-134, p.207et seq.
[3] Appell Civili:Giuseppe Buhagiar v.GiuzeppiBorg:17.11.1958;Kollez.vol.XLII.pt.I.p.575
[4] Giuseppi Abela vs John Zammit:P.A.16.5.1963

jinsisti testwalment li: "l-konvenut u ħaddiehor huwa s-sid assolut tal-art oġġett tal-istess kawża..." Għalhekk, a bażi tal-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, l-oneru tal-prova għandu jiġi invertit u jispetta l-ewwel lill-konvenuta li tipprova it-titolu tagħha. Fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut kien eċċepixxa l-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Imma peress li rriżulta fil-mori tas-smiegħ ta' din il-kawża li t-titolu tal-art li l-konvenut kien jippretendi li saret tiegħu bid-dekors taż-żmien kien oriġina minn enfitewsi temporanja mogħti mid-Djoċesi ta' Għawdex, it-terminu applikabbli għal din il-preskrizzjoni kien dak ta' erbgħin sena. Infatti bl-Eċċezzjoni ulterjuri tagħha tat-28 ta' Awwissu 2104, il-konvenuta eċċepiet il-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2144 tal-Kap.16.

"L-art in kontestazzjoni hija dik b'forma triangolari mmarkata bl-ittra "A" fuq il-pjanta "Dok. JM 2" redatta mill-perit tekniku l-A.I.C. Joseph Mizzi u li fiha jidher il-garage mibni minn ulied Francis Muscat, indikat b'kaxxa rettangolari hatched.[5] Fir-rapport tiegħu l-perit tekniku jispjega li din l-art proprjament tkejjel 116.4 metri kwadri u mhux kif indikat fiċ-ċitazzjoni u "taqa' fit-territorju li ġie mibjugħ lis-soċjeta' attriċi."[6]

"It-territorju magħruf bħala "iċ-Ċens" fl-inħawi tal-Knisja tal-Kunċizzjoni, lQala, proprjeta' tal-Knisja f'Għawdex, kien ġie konċess in enfitewsi temporanja għal perijodu ta' disa' u disgħin sena b'effett mill-1888. L-aħħar enfitewta rikonoxxuta kienet ċerta Maria Rosa Haber. Wara li skadiet din lenfitewsi, l-Kurja Veskovili ħarġet l-offerti għall-bejgħ tiegħu u ntgħażlet issoċjeta' attriċi. Il-kuntratt relattiv sar fl-20 ta' Mejju 1988.[7] Meta s-soċjeta' attriċi kienet qed tiskava l-art minnha hekk akkwistata biex ikun jista' jsir ilbini propost, ġiet miżmuma milli tagħmel dan f'parti mill-art li l-konvenut qed jallega li kienet tiegħu. Wara li t-trattattivi għal soluzzjoni bonarja fallew, saret il-kawża ġia msemmija għall-iżgumbrament tal-konvenut mill-art kontestata, u din piet segwita bil-kawża presenti.[8]

"Giuseppa Portelli li kienet toqgħod fi Triq il-Kunċizzjoni, l-Qala, fl-inħawi talart in kwistjoni, spjegat kif ħuha Kurun kien ħa l-art magħrufa "iċ-Ċens" bi qbiela mingħand ċertu Dun Ġużeppp li kien joqgħod il-Mellieħa. Kien jaħdimha ħuha ieħor, Wenzu. Bħala parti minn dan it-territorju, imma mhux inkluża fil-qbiela, kien hemm dar li fiha kienet toqgħod omm il-mara talkonvenut, Mananni "taz-Zerz" li kienet kuġina tagħha. Meta żżewweġ lil bintha, l-konvenut mar jirrisjedi magħhom fl-istess dar. Xi tmienja u għoxrin sena qabel xehdet (ċioe' għall-ħabta tal-1962), dan qabad u mingħajr ma qal xejn lil ħutha, bena garage f'parti mill-art mqabbla għandhom li kienet tintuża bħala "miżbla" fejn kien jintefa' d-demel, u li kienet ftit 'l fuq minn din iddar, imma ma tmissx

[5] Ara pjanta a fol. 137
[6] Ara relazzjoni tiegħu a fol.136
[7] Ara xhieda tal-Mons. Karm Curmi tas-26.05.1998 fl-atti tal-kawża: "Avviz Nru.7/1990", u kopja tal-kuntratt esebit bhala 'Dok.A' a fol. 5 – 7 tal-process tal-kawża presenti
[8] Ara affidavit tal-avukat Victor Bajada a fol. 23 -24 tal-process

magħha. Ta' dan huma qatt ma tħasslu xejn.[9]

"Kif rajna, jinkombi fl-ewwel lok lill-konvenuta li tipprova sodisfaċentement illi jeżistu r-rekwiżiti kollha li trid il-liġi għal din il-preskrizzjoni. F'każ biss li tirnexxi f'din il-prova, jiġi mbagħad eżaminat it-titolu tas-soċjeta' attriċi, u kemm il-darba jirriżulta li din għandha titolu tajjeb ukoll, ikun jibqa' biss li jiġi eżaminat min minnhom għandu l-aħjar titolu.

"L-artikolu 2107 (1) tal-Kap.16 jiddisponi li:

> "Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal zmien li tgħid il-liġi."

"Dwar dan l-artikolu, adottat mill-Kodiċi Napoleoniku,[10] il-Baudry-Lacantinerie jispjega illi:

> "Le condizioni enumerate da questo articolo sono richieste per ogni prescrizione acquisitiva, tanto per la prescrizione da dieci a venti anni, quanto per quella di trenta.Tutte tendono a denunciare al vero proprietario l'usurpazione che e' stata commessa di lui, e a metterlo in grado di respingerla. Di queste condizioni quattro soltanto si riferiscono, in modo esatto a qualita' del possesso, e all'assenza dei vizi del possesso; queste contemplano il carattere continuo, pacifico, pubblico,e non equivoco del possesso. L'interruzione e' infatti la cessazione del possesso, e non ne e' soltanto un vizio; quanto all'intenzione di comportarsi come proprietario, nel nostro diritto attuale, e' un elemento essenziale del possesso."[11]

"Dwar il-kundizzjoni tal-kontinwita' u nuqqas ta' interruzjoni, l-istess awtur ifisser illi:

> "Il possesso e' continuo, quando e' senza intermittenze e senza lacune… perche' il possesso sia continuo non e' necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa; a questo modo non vi sarebbe prescrizione possibile. Basta che abbia compiuto regolarmente i diversi atti di godimento di cui la cosa e' suscettibile, che si sia comportato come un proprietario accurato e diligente.
>
> "La prescrizione trasforma il fatto in diritto: il possesso che vi conduce deve dunque essere la manifestazione regolare del diritto che il possessore pretende avere sulla cosa e che la prescrizione consolidera'."[12]
>
> "…..L'interruzione non deve esser confusa con le discontinuita'. Essa e' salvo il caso di abbandono, di derelictio, opera di un terzo, o suppone almeno l'intervento di un terzo; la non continuita' e' imputabile al possessore. L'interruzione, e ora una turbativa giuridica del possesso, ora un'interuzione del possesso, una perdita momentanea; la non

[9] Ara xhieda tagħha a fol. 16 -22 fil-kawża allegata: "Avviz. Nru. 7/1990"
[10] c.f. art.2229 Kodici Civili Taljan
[11] Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile;Della Prescrizione,para.238 pag.190
[12] ibid para.239 pag.191

continuita' implica che il godimento non sia stato normalmente esercitato."[13]

"L-istess awtur jgħallem illi l-pussess irid ikun pacifiku bil-mod segwenti: "Un individuo si impadronisce di un fondo con mezzi violenti: poco importa che sia per mezzo di violenze fisiche o morali risultanti da minacce, poco importa anche che questi mezzi violenti siano stati impiegati contro il vero proprietario o contro un'altra persona, che siano il fatto del possessore stesso o di altre persone che agiscono in suo nome. Questi atti di violenza, dice la legge, non potranno fargli acquistare il possesso utile per la prescrizione."[14]

"Dwar il-kundizzjoni l-oħra li l-pussess irid ikun pubbliku l-Baudry jgħid illi:

> "La clandestinita' dice il Dunod, e' un ostacolo alla prescrizione perche' il possessore nasconde il suo godimento, e gli interessati che non lo hanno conosciuto sono scusabili per non essersi opposti. Si e' possessore clandestino quando apprendendo una contestazione, si entra in possesso furtivamente e con atti oscuri, che si crede non debbano venire a conoscenza delle parti interessate, perche' e' difficile che li sappiamo. Collocandosi dal punto di vista inverso, si deve dire che il possesso e' pubblici quando e' stato esercitato a vista e saputa di quelli che l'hanno voluto vedere e sapere…"[15]

"Kundizzjoni mportanti ferm għal din il-preskrizzjoni fil-liġi kontinentali hija l-pussess a titolo di proprietario jew animo domini. Dwar dan l-element lawtur ċitat jgħid illi:

> "Per poter prescrivere occorre possedere animo domini, cioe' a titolo di proprietario, o in modo piu' generale a titolo di padrone del diritto che si pretende acquistare per prescrizione. Questa non e' soltanto una semplice qualita' del possesso; e' secondo noi, nel sistema che ha ispirato i legislatori del Codice civile, un elemeneto costitutivo.
>
> "L'animus domini esiste presso colui che posssiede in virtu' di un titolo traslativo di proprieta', come vendita, permuta, donazione. Esiste anche presso l'usurpatore, praedo; senza dubbio questo non ignora che la proprieta' della cosa appartiene ad altri; egli e' in mala fede, ma cioe' non gli impedisce di avere 'animus domini'; egli si dice proprietario e agisce come tale. Invece il fittaiuolo, il commodatario, il depositario, il tutore, il marito, e in modo generale tutti gli amministratori della cosa altrui non hanno l'animus domini; il loro stesso titolo implica il riconoscimento del diritto del proprietario."[16]

"Minn dan joħroġ illi l-atti di pura facolta' e di semplice tolleranza qatt ma jistgħu iwasslu għall-pussess jew għall-preskrizzjoni, għax kif ikompli jfisser l-istess awtur:

[13] ibid para.242 pag.194
[14] ibid para 251 pag.199
[15] ibid para 257 pag.204
[16] ibid. para.264,265 pag.208

> "Il possesso e' un fatto che implica la pretesa ad un diritto di cui si presenta come l'esercizio.
>
> "Per conseguenza, perche' gli atti possano generare il possesso o la prescrizione insieme, occorre che un'usurpazione sul diritto altrui, una violazione di questo diritto generante a vantaggio di colui contro il quale l'usurpazione e' commessa un'azione giudiziaria per farla cessare. La prescrizione e' la trasformazione di uno stato di fatto in uno stato di diritto: questa trasformazione non e' possibile, com'e chiaro, se non quando il fatto implica positivamente la pretesa a un certo diritto."[17]

"Finalment il-pussess irid ikun ukoll mhux ekwivoku. Dan ifisser fi kliem ilBaudry illi:

> "Dicendo che il possesso deve essere non equivoco, non e' probabile che la legge abbia inteso formolare una condizione particolare distinta da quella studiata fin qui. E' piuttosto una determinazione di queste diverse condizioni, un carattere che e' comune a tutte. Si e' voluto dire che le diverse qualita' del possesso (animus domini, continuita', pubblicita'…) debbono risultare in modo chiaro, certo, non equivoco, dai fatti allegati dal possessore. Cosi' il possesso di un condominio sara' quasi sempre, equivoco dal punto di vista dell'animus domini. Se alcuni fatti molto significativi non vengono a dimostrare che vi e' stata la volonta' di possedere per proprio conto esclusivo, dovra' essere considerato come se abbia posseduto per conto di tutti gli interessati e non potra' per conseguenza opporre alcuna prescrizione agli altri condomini."[18]

"Dan it-tagħlim ġie ukoll adottat mill-qrati tagħna fejn ingħad illi:

> "….għall-effikaċja tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippresumi lpussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentenju. Hu magħruf illi lelement tal-pussess ċivili huma tnejn, dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u ieħor intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien ilproprjietarju tagħha 'animus et corpus, corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini'. Għalhekk ma hux pussess ċivili dak li jonqos fih wieħed jew ieħor minn dawn iż-żewġ elementi, b'mod illi mhux biżżejjed id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta' ħaddiehor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja. Barra minn dan hemm bżonn illi l-pussessur ikun leġittimu u għall-akkwist tal-proprjeta' bid-dekorriment tażżmien. U biex dan il-pussess jista' jissejjaħ leġittimu, hemm bżonn illi jirnexxu ċerta kwalitajiet jew karattri, jiġifieri illi jkun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.[19]

"Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami insibu li:

"1. Rigward il-pussess animo domini:

---

[17] ibid. para.275 pag.213

[18] ibid para.287 pag.222

[19] Carmelo Caruana et v. Orsla Vella; kollez.vol. XXXVII.I.705

"Il-konvenut Francis Muscat baqa' qatt ma xehed la fil-kawża presenti u lanqas fil-kawża tal-iżgumbrament. Martu Maria Concetta Muscat fissret kif kienet twieldet u dejjem għexet fid-dar tagħhom fi Triq is-Salib, il-Qala. Din id-dar il-ġenituri tagħha kienu krewha mingħand Dun Ġużepp tas-Selmun, imma mbagħad xtrawha fl-1984 mingħand Maria Rosa Haber.[20] Tgħid li l-art in kwistjoni li kienet maqtugħa mill-kumplament tat-territorju bil-ħitan, qatt ma kienet tifforma parti minn din il-kera, u kien "tahielhom" Dun Ġużepp biex fiha ikabbru l-prodotti għall-għixien tal-familja. Madwar ħamsin sena qabel ma xehdet (u allura f'xi l-1960) żewġha kien bena garage[21] f'parti minn din l-art, li fih kien idaħħal l-inġenji tar-raba u l-karozza tiegħu. Fiż-żmien kollu li kien ilha f'idejhom qatt ma ħallsu xejn lil ħadd fuq din l-art u lanqas ma ġew immolestati fil-pussess tagħha, sakemm is-soċjeta' attriċi ttentat tiżgumbrahom fl-1990.[22] Dwar dan ġiet ikkorroborata minn bintha lkonvenuta presenti u żewġha,[23] imma dawn setgħu jixhdu biss dwar dak li ntqalilhom, għax meta seħħew il-ġrajjiet rilevanti għal dan il-pussess kienu għadhom ma tweldux jew kienu żgħar wisq biex jiftakru, apparti li r-raġel tal-konvenuta trabba u għex Malta sakemm iżżewweġ.

"2. Rigward l-inekwivocita' tal-pussess:

"L-element ta' l-inekwivoċita' jrid jissusisti, bħal l-elementi l-oħra kollha, għażżmien kollu li trid il-liġi. Jibda' biex jingħad li din l-art, kuntrajament għal dak li tallega Concetta Muscat, qatt ma setgħet tingħata lill-familja tagħha mill-imsemmi Dun Ġużepp. Dan kif rajna, bħala utilista kellu biss titolu temporanju fuq din l-art u għalhekk ma setgħax jgħaddi iżjed milli kellu. X'aktarx li kien ippermetta lill-familja tagħha biex tagħmel użu mill-art in kwistjoni bi pjaċir u mingħajr ebda titolu. Imma l-prekarjeta' ma tista' twassal qatt għall-akkwist bis-saħħa tal-preskrizzjoni.[24]

"Fin-Nota tal-Eċċezzjonijiet tiegħu, l-konvenut qal li din l-art kienet saret 'tiegħu u ta' ħaddieħor', imma qatt ma ġie mfisser min setgħet kienet din il-persuna.

"Ta' min jinnota wkoll li l-garage li nbena fl-art de quo jidher li kienet struttura proviżorja, għax it-tisqifa tagħha saret biż-żingu, u mhux b'xi ħaġa iżjed soda u permanenti għaż-żminijiet li fih inbena bħall-konkos, u hekk baqgħet sakemm inqalgħet il-kwistjoni presenti. Dan jagħti indikazzjoni li l-konvenut ma kienx ċert mill-posizzjoni tiegħu, u ma riedx jagħmel spejjeż żejda fuq struttura li forsi seta' għad jiġi mġiegħel iżarma.

"Inoltre huwa sinjifikanti li, għalkemm il-familja ta' Concetta Muscat u

---

[20] Evidentement setgħu xtraw biss l-utile dominju li kien fadal mill-koncessjoni enfitewtika ta' 99 sena

[21] Ara ritratt VB 13 a fol.281

[22] Ara affidavit tagħha tal-4.11.2010 a fol.155 – 156

[23] Ara affidavit ta' Maryanne Borg a fol.154 -155, u dak ta' Jesmond Borg a fol.158

[24] Art. 2118 Kap.16

żewġha suppost li kienu jippretendu li din l-art kienet saret tagħhom, madankollu jidher li din l-art qatt ma ġiet inkluża f'xi denunzja tassuċċessjoni, la meta mietet ommha,[25] u lanqas meta miet l-istess konvenut.

"3. Il-kontinwita' tal-pussess:

"Dan huwa forsi wieħed mill-elementi li ġie sodisfaċentement ippruvat millkonvenuta, għax irriżulta illi ħadd aktar ħlief il-familja tagħha ma kien qed jagħmel użu regolari minn din il-biċċa art minn mindu waqgħet f'idejhom.[26] Dan il-pussess anqas ma jidher illi ġie kontestat sakemm is-soċjeta' attriċi ttentat tibda xogħolijiet ta' skavazzjoni fuq din l-art.

"4. Il-pubblicita' tal-pussess:

"Dan ukoll irriżulta, għax l-għalqa de quo tinsab fi triq pubblika minn fejn hija aċċessibbli, u kif qalu l-ġirien prodotti bħala xhieda mill-konvenuti, kienu jarawhom jikkultivawha, u jiffrekwentawha iżjed ta' spiss wara li kien inbena l-garage li jinsab fl-istess art.[27]

"5. Iż-żmien mitlub mil-liġi:

"F'dan il-każ iż-żmien rikjest għall-preskrizzjoni akkwiżittiva huwa, kif rajna, wieħed ta' erbgħin (40) sena. Billi l-ewwel azzjoni ċerta biex jiġi nterrott dan il-perijodu ta' preskrizzjoni kienet il-kawża ta' żgumbrament li saret fit-22 ta' Jannar 1990, irridu nmorru lura sas-sena elf disa' mija u ħamsin (1950) għal dan il-fini. Minkejja li jidher li l-familja ta' Concetta Muscat kien ilha żmien tokkupa din l-art, sakemm ma nbeniex il-garage, ma kien hemm x'jindika li dawn kienu għamluha tagħhom. Il-pussess animo domini minnhom jista' jingħad li beda jseħħ biss minn meta saret din il-kostruzzjoni f'parti minnha. Ma ġietx stabilta data b'ċertezza meta sari l-bini tiegħu. Hemm diverġenzi f'dan ir-rigward. Concetta Muscat, kif rajna, tmur lura sal-elf disa' mija u sittin (1960). Imma ġiet kontradetta f'dan minn xhieda prodotti millkonvenuti stess, u ċioe' ħuha Stephen Xerri, li kien emigra u ftakar li meta ġie lura fl-1965 dan il-garage kien għadu ma nbeniex, għalkemm imbagħad rah fil-post meta reġa' rritorna fl-1975,[28] u binha Anthony Muscat li qal li lgarage kienu bnewh hu u ħuh Carmel bl-għajnuna ta' certu Anġlu Theuma, xi dsatax (19) jew għoxrin sena qabel ma xehed, (u allura għall-habta tas-sena elf disa' mija u sebgħin (1970).[29] Fi kwalunkwe każ għalhekk ma rriżultax iddekors taż-żmien rikjest mil-liġi għal dan il-għan.

"F'tali ċirkostanzi għalhekk, fejn huma nieqsa diversi elementi meħtieġa għallakkwist bis-saħħa tal-preskrizzjoni ta' erbgħin sena, u

[25] Ara xhieda ta' Concetta Muscat in kontro-ezami, a fol.359
[26] Ara xhieda ta' Maria Xerri tal-5.06.1990 fl-atti tal-kawża "Avviz Nru.7/1990, u ta' John Mary Portelli, a fol.157 tal-kawża presenti
[27] Ara deposizzjoni ta' Maria Xerri u John Mary Portelli, gia ndikati
[28] Ara deposizzjoni tiegħu tas-6.11.1992 fl-atti tal-Avviz Nru.7/1990 a fol. 67
[29] Ara deposizzjoni tiegħu tas-27.08.1990 fl-istess atti a fol. 49 -50

konsegwentement billi ma ġiex ippruvat sodisfaċentement illi l-konvenuta akkwistat il-biċċa art deskritta fit-tieni paragrafu taċ-ċitazzjoni b'din il-preskrizzjoni, l-eċċezzjonijet tal-konvenuti jkollhom jiġu miċħuda.

"Ma jistgħax jingħad li l-kjamati fil-kawża ddaħħlu inutilment fil-kawża, u dan għax kellhom kull interess li jiddefendu t-titolu tas-soċjeta' attriċi fuq lart in kwistjoni, minħabba l-garanzija tal-paċifiku pussess li kienu taw fuq ilkuntratt ta' bejgħ relattiv."

RIKORS TAL-APPELL tal-konvenuta (05.02.2015):

3. Il-konvenuta ħassitha aggravata bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interponiet dan l-appell minnha. L-aggravji tagħha huma s-segwenti:

L-oneru tal-prova tat-titolu ma jiġix invertit:

(1) L-ewwel Qorti addottat prinċipji ġuridiċi erroneji meta telqet mill-punt illi ladarba l-konvenut Francis Muscat (missier Maryanne Borg) kien eċċepixxa li hu u ħaddieħor huma l-proprjetarji tal-art u li allura l-oneru tal-prova ġie invertit fuq il-konvenut, ossia bintu Maryanne Borg, biex jiġi ppruvat it-titolu tagħha. F'azzjoni ta' rivendika huwa l-attur li fl-ewwel lok irid jiddimostra d-dominju fuq il-ħaġa in disputa.

In-nuqqas ta' prova li s-soċjeta` attriċi għandha titolu

(2) Anke kieku l-ewwel Qorti għamlet l-eżerċizzju li kellha tagħmel dwar l-eżistenza o meno tad-dominju tas-soċjeta` attriċi fuq l-art in kwistjoni, kellu jirriżultalha li ma hemmx prova eżatta u eżenti mill-anqas dubju tad-dominju tas-soċjeta` attriċi fuq l-art in disputa. (F'dan ir-rigward a skans ta' ripetizzjoni saret referenza għal paragrafi 7 sa 10 tan-nota tas-sottomissjonijiet tal-konvenuta.)

L-apprezzament tal-provi:

(3) Fil-konsiderazzjonjiet li għamlet l-ewwel Qorti dwar it-titolu oriġinali eċċepit mill-konvenut/a, injorat ix-xiehda li tressqu fl-atti tal-kawża fl-istess ismijiet (***Ignatius Attard et noe v. Francis Muscat***) per Avviż Nru 7/1990, liema atti huma allegati ma' dawn odjerni. Mix-xiehda ta' Maria Xerri (seduta 05.06.1990) jirriżulta li l-art in kwistjoni ilha fil-pussess tal-familja ta' mart il-konvenut Francis Muscat xi 60 sena; dan huwa korroborat mix-xhieda ta' Anthony Muscat (seduta 27.08.1990) u konfortat ukoll mix-xiehda ta' Stephen Xerri (seduta 06.11.1992). L-ewwel Qorti ma għamlet l-ebda referenza għad-depożizzjoni ta' dawn ix-xiehda u invece qieset il-bini tal-garaxx bħala l-bidu tal-pussess.

Risposta Tal-Appell tal-Eċċellenza Tiegħu l-isqof ta' Għawdex Mario Grech (K.I.12257G) u Victor Gusman (K.I.16746M) bħala

amministratur tal-beni tal-Kurja ta' Għawdex (02.03.2015):

4. Il-kjamati fil-kawża wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma; huma sostnew li l-appell tal-konvenuta għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontriha.

Is-soċjeta` attriċi għalkemm notifikata bl-appell fid-19 ta' Frar 2015 baqgħet ma weġbitx.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

L-oneru tal-prova tat-titolu:

5. Jibda' biex jingħad li għandha raġun il-konvenuta appellanti Maryanne Borg tilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta irriteniet li ladarba fl-eċċezzjonijiet tiegħu l-konvenut Francis Muscat (missierha) kien eċċepixxa li hu u ħaddieħor kienu l-proprjetarji tal-art in disputa kien allura sta għaliha (il-konvenuta) biex fl-ewwel lok tipprova t-titolu tagħha.

6. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li f'sentenza riċentissima mogħtija minnha stess fis-27 ta' Marzu 2020 fil-kawża fl-ismijiet "**Emanuel Cauchi v. George Grech**" (188/1993/PC) kien tqajjem l-istess aggravju mill-konvenut appellant wara li l-ewwel Qorti, preseduta mill-istess ġudikant

bħal fil-kawża odjerna, iddikjarat li meta f'kawża ta' rivendika konvenut possessur jeċċipixxi t-titolu allura l-istess konvenut irid fl-ewwel lok jipprova t-titolu tiegħu. Din il-Qorti, dwar tali aggravju, kienet irriteniet is-segwenti (enfasi ta' din il-Qorti):

"Il-ġurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta' dak li rriteniet l-ewwel Qorti. ***<u>Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni</u>****. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:*

- "L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur.[30]

- "Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża……Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur.[31]

- "Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[32]

- "Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jikombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.[33]

- "Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex

[30] **Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)
[31] **Perit Carmelo Falzon vs Alfred Curmi** (Prim'Awla, 5 ta' Ottubru 1995)
[32] **Cassar noe vs Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm.- 7 ta' Ottubru 1980)
[33] **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)

jipprova t-titolu tiegħu.[34]

"L-ewwel qorti naqset għal kollox milli teżamina t-titolu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titolu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l-attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat."

Għalhekk hu meħtieġ li qabel xejn il-qorti tara jekk l-attriċi għamlitx il-prova tat-titolu vantat minnha. Jekk dik il-prova ta' titolu ma saritx, il-kwistjoni tieqaf hawn u t-talbiet tal-attriċi jiġu miċħuda. Jekk il-prova saret imbagħad ikun imiss lill-konvenut jagħmel prova tat-titolu tiegħu li jegħleb lil dak tal-attriċi.

<u>It-titolu vantat mill-attur</u>

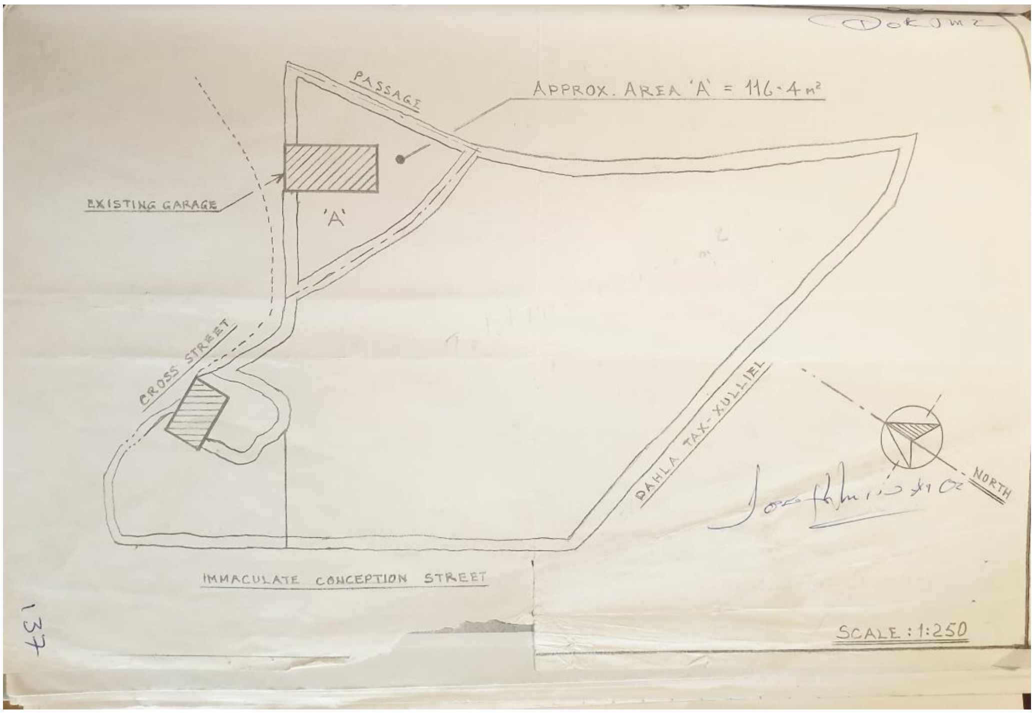
7. Fil-premessi taċ-ċitazzjoni, is-soċjeta` attriċi taċċenna għall-kuntratt datat <u>20 ta' Mejju 1988</u> fl-atti tan-Nutar Dr. Michael Refalo li permezz tiegħu hija xtrat mingħand id-Djoċesi ta' Għawdex biċċa art fil-limiti tal-Qala bil-kejl ta' circa <u>3,525.5mk</u> u tilmenta li biċċa art bil-kejl ta' <u>187mk</u> u formanti parti mill-imsemmija art tinsab fil-pussess tal-konvenut. L-art kollha li xtrat ġiet deskritta fil-kuntratt[35] hekk:

"..biċċa art imsejħa "Ta' Santa Maria" limiti Qala, Gozo, tal-kejl ta' circa tliet elef ħames mija u ħamsa u għoxrin punt ħamsa metri kwadri (3,525.5 sq.m) u konfinanti mit-tramuntana ma' Cross Street, min-nofsinhar mad-Daħla tax-Xulliel u mill-punent ma' Immaculate Conception Street, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha – u murija aħjar fuq l-annessa pjanta "B"."

---

[34] **Norbert Agius vs Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)
[35] Kuntratt tal-1988 a fol 5 et seq; pjanta annessa mal-kuntratt tal-1988 a fol 7

8. Il-perit tekniku AIC Joseph Mizzi fir-rapport tiegħu[36] inkluda pjanta Dok. JM2 li turi l-art li akkwistat is-soċjeta` attriċi fl-1988, u fuq l-istess pjanta indika bl-ittra "A" dik il-parti li hija okkupata mill-konvenut, cioe` l-parti mertu tal-kawża. Ippreċiża li għalkemm skont il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1988 l-art li xtrat is-soċjeta` attriċi fiha kejl ta' 3,535.5mk, fir-realta` fiha kejl ta' 4,110.9mk. Spjega li din id-diskrepanza fil-kejl hija dovuta għall-fatt li l-għalkemm il-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1988 għandha l-iskala indikata bħala 1/250, fil-fatt hi maħduma bi skala ta' 1/500. Irriżultalu wkoll li l-art mertu tal-kawża (indikata bl-ittra "A") fil-fatt tkejjel 116.4mk u mhux 187mk kif ippremettiet is-soċjeta` attriċi. Spjega li fuq din il-porzjon art mertu tal-kawża fil-fatt jinsab garaxx.



[36] Rapport tal-perit tekniku AIC Joseph Mizzi a fol 134 et seq

9. Ir-Rev. Mons Dun Karm Curmi, rappreżentant tal-Kurja f'Għawdex xehed[37] dwar l-art mixtrija mis-soċjeta` attriċi fl-20 ta' Mejju 1988 u qal li hija magħrufa b'diversi ismijiet inkluż daqqa "Tal-Kunċizzjoni", "Santa Maria tal-Qala" u "Ta' quddiem id-dar". Spjega li mir-*records* tal-Kurja kien irriżultalu li fl-20 ta' April 1888, l-art kienet ġiet konċessa mill-Kurja b'ċens għal 99 sena (cioe` sal-1987). Huwa esebixxa kopja tal-kuntratt taċ-ċens fl-atti tan-Nutar Vincenzo Giorgio Gioioso (Dok. KC1)[38]. Esebixxa wkoll il-pjanta li kienet ġiet utilizzata mal-kuntratt taċ-ċens (Dok. KC2)[39]. Kompla jgħid li tliet snin wara, fid-19 ta' Awwissu 1891 l-art kollha kienet ġiet konċessa b'subċens għar-rimanenti 96 sena, u esebixxa kopja tal-kuntratt tas-subċens, ukoll fl-atti tan-Nutar Vincenzo Giorgio Gioioso (Dok. KC3)[40]. Qal li l-aħħar pagatriċi tas-subċens kienet Maria Rosa Haber, li kienet tħallas is-subċens tat-territorju kollu, għalkemm bħala Kurja ma kinux jafu li kien subċens u dejjem irrikonoxxewha bħala enfitewta. Huwa esebixxa kopja tar-riċevuta relattiva għall-aħħar pagament li sar fl-1986 (Dok. KC4)[41]. Qal li wara li spiċċa ċ-ċens il-Kurja kienet għamlet sejħa għall-offerti biex tinbiegħ l-art kollha, u l-ogħla offerta kienet tas-soċjeta` attriċi.

10. L-imsemmija kuntratti (u pjanta), għal xi raġuni llum il-ġurnata ma

[37] Xhieda tal-26.05.1998 (bla fol nru)fl-atti tal-kawża "Ignatius Attard et noe vs Francis Muscat" (Avviż. Nru. 7/1990), li huma allegati mal-atti tal-kawża odjerna (vide verbal tal-kawża odjerna tat-8.01.2004, fol 13).
[38] Dok KC1 ma jinsabx fl-atti tal-kawża 7/1990
[39] Dok KC2 ma jinsabx fl-atti tal-kawża 7/1990
[40] Dok KC3 ma jinsabx fl-atti tal-kawża 7/1990
[41] Dok KC4 ma jinsabx fl-atti tal-kawża 7/1990

jinsabux fl-atti tal-kawża 7/1990 li fihom ġew esebiti mir-Reverendu Mons Dun Karm Curmi. Il-kjamati fil-kawża pero` fin-nota tas-sottomissjonijet tagħhom iċċitaw mill-imsemmija kuntratti li xi darba kienu ippreżentati fl-atti tal-kawża 07/1990 u din il-Qorti ma tarax għaliex m'għandhiex toqgħod fuqhom, iktar u iktar meta mal-istess nota ta' sottomissjonijiet annettew kopja tal-pjanta tal-1888[42] bid-dettalji dwar l-art.

11. Skont il-kuntratt tal-1888 il-konċessjoni enfitewtika ta' 99 sena saret mill-"*Curia Vescovile di Gozo*" lil <u>Dun Giuseppe Diacono</u> (Signor Parroco del Qala), u l-art ġiet deskritta hekk:

> *"….la clausura di terra sita in detta Casale Qala appellata "ta' wara t-Torri" consistente in due lenze della capacita` di tumoli tre, mondelli quattro e misure cinque, di cattiva qualita` confinata da levante con beni degli eredi di Michele Buttigieg, da mezzodi` con Strada Concezione, da tramontana con strada Croce, posta detta clausura in vicinanze della Parrocchiale Chiesa di detto Casale Qala, ed in contrada dette "Tal-Knisja" libera e france da qualunque peso gravame o servitu`."*

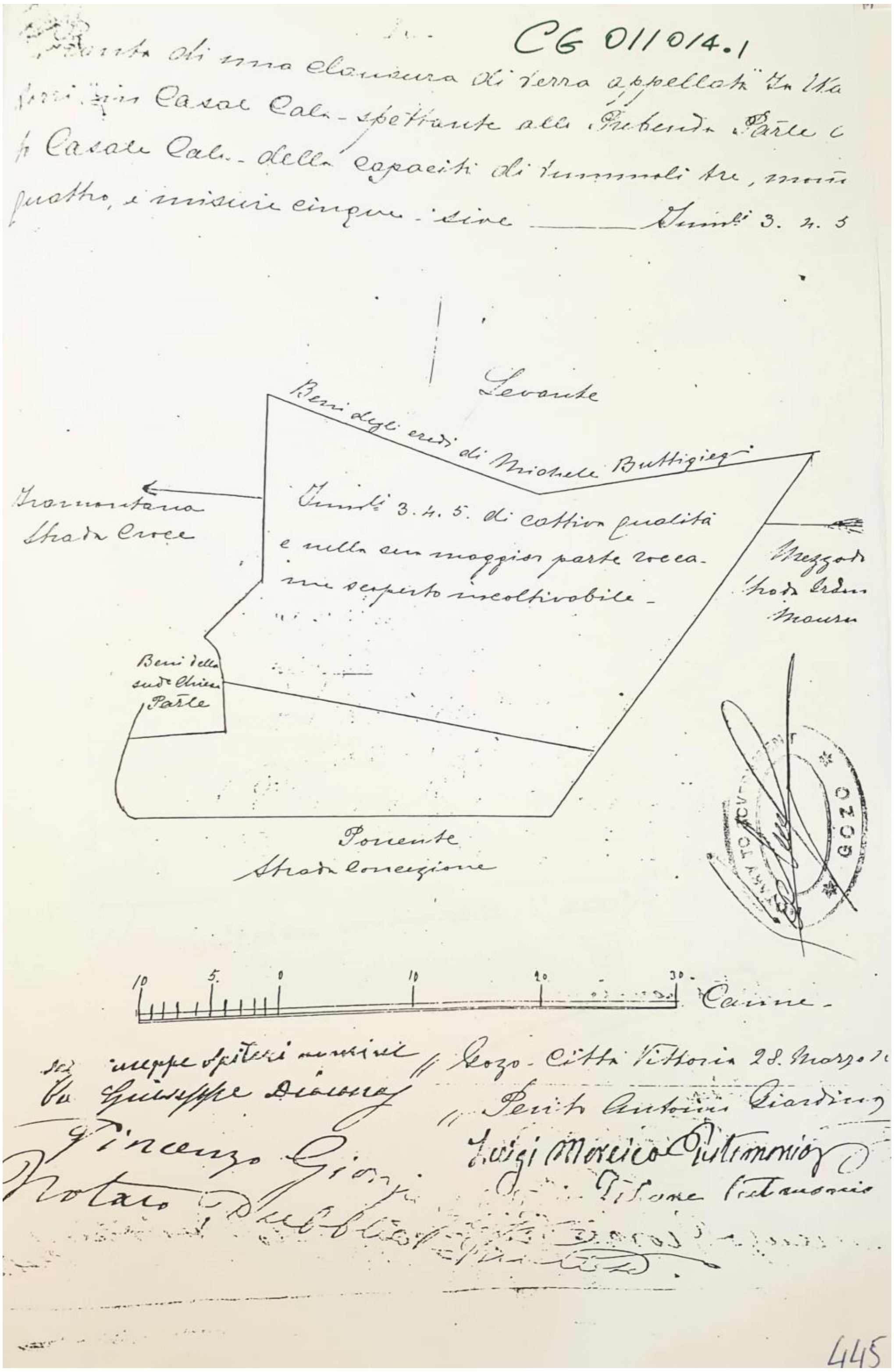
12. Skont il-kuntratt tal-1891, il-konċessjoni ta' 96 sena saret lil ċertu "*agricoltore Francesco Portelli, figlio di Giuseppe*", u l-art ġiet deskritta hekk:

> *"….la clausura di terra appellata "ta' Wara t-Torri" consistente in due lenze della capacita` di tumoli tre, mondelli quattro, e misure cinque, confinata da levante con beni degli eredi di Michele Buttigieg, da mezzodi` con Strada "Irdum Mauru" da ponente con Strada Concezione, da tramontana con Strada Croce in contrada "Tal-Chnisja" libera e franca da qualunque peso gravame o servitu` eccettuato il-canone originario per cui la stessa fu concessa in enfitewsi al sullodato Signor Parroco Diacono…"*

13. Jekk wieħed jara l-pjanta relattiva għall-kuntratt tal-1888 josserva li

[42] (fol 445)

din tikkombaċja perfettament mal-pjanta annessa mal-kuntratt tal-1988 li biha xtrat is-soċjeta` attriċi, u tinkludi wkoll il-parti in disputa (immarkata bl-ittra “A” fuq il-pjanta Dok. JM2 tal-perit tekniku).



14. Għalhekk anke jekk l-isem tal-art ma jaqbilx (fil-kuntratt tal-1888 hija indikata bħala "Ta' wara t-Torri" filwaqt li fil-kuntratt tal-1988 hija indikata bħala "Ta' Santa Maria") din il-Qorti m'għandha l-beda dubju li hija l-istess art. Inoltre anke l-kejl jaqbel tajjeb: fil-kuntratt tal-1888 il-kejl huwa indikat bħala 3 tomniet, 4 sigħan u 5 kejliet (li jiġu ekwivalenti għal <u>4,215.375mk</u>[43]) u l-perit tekniku Joseph Mizzi spjega li l-art (għalkemm indikata fuq il-kuntratt tal-1988 bħala li fiha 3,525.5mk) fil-fatt tkejjel <u>4,110.9mk</u>. Il-konfini wkoll jaqblu in kwantu mit-Tramuntana l-art tikkonfina ma' Triq is-Salib (Strada Croce) u mill-Punent tikkonfina ma' Triq il-Kunċizzjoni (Strada Concezione). Minn nofsinhar, iż-żewġ kuntratti jindikaw li tikkonfina ma' triq (anke jekk fuq il-kuntratt tal-1888 hija indikata bħala Strada "Irdum Mauru" u fuq il-kuntratt tal-1988 hija indikata bħala d-"Daħla tax-Xulliel").

15. In vista ta' dan kollu d-dubji li tipprova tqajjem il-konvenuta fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha (u li tirreferi għalihom ukoll fir-rikors tal-appell tagħha) dwar jekk l-art li xtrat is-soċjeta` attriċi fl-1988 hix fil-fatt dik mertu tal-kuntratt taċ-ċens tal-1888, minħabba d-differenza fl-isem u fil-kejl, jisfumaw fix-xejn.

16. Għalhekk jiġi li abbażi tal-kuntratt tal-akkwist tal-1998 is-soċjeta` attriċi ippruvat titolu derivattiv fuq l-art in disputa, filwaqt li abbażi tal-

[43] **tomna** fiha 1124.1mk; **siegħ** fih 187.35mk; **kejla** fiha 18.735mk

kuntratt taċ-ċens tal-1888 ippruvat titolu oriġinali, in kwantu l-awtriċi fit-titolu tagħha (cioe` l-kurja) kienet qed tippossjedi għal 99 sena tramite ċ-ċenswalist /subċenswalist.

<u>It-titolu vantat mill-konvenut Francis Muscat:</u>

17. Il-konvenut Francis Muscat pero` da parti tiegħu eċċepixxa li ladarba huwa (u ħaddieħor) kellhom u baqa' jkollhom il-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u inekwivoku għal 30 sena, ġie li huma akkwistaw titolu oriġinali fuq l-art in disputa abbażi tal-Artikolu 2137[44] tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenuta Maryanne Borg imbagħad fit-28 ta' Awwissu 2014 issollevat eċċezzjoni ulterjuri, fis-sens li l-art ġiet akkwistata bil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' 40 sena abbażi tal-Artikolu 2144.

18. It-teżi tal-konvenut (u warajh ta' bintu Maryanne Borg) hija li l-art in disputa ilha għal għexieren ta' snin f'idejn il-familja ta' martu Maria Concetta Muscat nee Xerri, meta ċertu Dun Ġużepp Portelli kien għaddiha lill-ġenituri tagħha meta dawn iżżewġu fl-1930, u li ġiet tagħhom bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Li l-art ilha fil-pussess tagħhom ġie affermat minn diversi xiehda:

- <u>Maria Concetta Muscat</u> (li twieldet fl-1932) xehdet li l-art in disputa dejjem tiftakarha għand il-ġenituri tagħha. Spjegat li meta l-ġenituri

[44] Fil-21.07.2014 ġiet milqugħa t-talba tal-konvenuta Maryanne Borg biex issir korrezzjoni fis-sens li l-artikolu applikabbli huwa l-Artikolu 2143 u mhux 2137.

tagħha iżżewġu fl-1930, kienu krew id-dar 49, Cross Street, Qala, mingħand ċertu Dun Ġużepp Portelli minn Selmun, Malta. Qalet li din id-dar tinsab ftit 'il bogħod mill-art in disputa u li tiftakar lil ommha tgħid li dan Dun Ġuzepp, ftit wara li kien krielhom id-dar fl-1930, kien għaddielhom l-art in kwistjoni sabiex ikabbru xi prodotti fiha. Qalet li meta miet missierha hija kellha 7 snin u l-art baqgħet għandhom. Qalet li meta fl-1951 iżżewġet lill-konvenut baqgħet tgħix ma' ommha. Qalet li l-konvenut żewġha kien bena garaxx fuq din l-art u kien idaħħal il-mutur, l-għodod tar-raba u l-karozza. Enfasizzat li din l-art baqgħet fil-pussess esklussiv tagħhom għal dan iż-żmien kollu u b'mod mhux interrott. Enfasizzat ukoll li għalkemm kienu jħallsu kera fuq id-dar, u mbagħad xtrawha mingħand Maria Rosa Haber (il-werrieta ta' Dun Ġużepp Portelli) fl-1984, qatt ma ħallsu xejn fir-rigward tal-art in kwistjoni. Qalet ukoll li meta mietet ommha ma daħħlux l-art fid-denunzja.

- Maryanne Borg il-konvenuta, xehdet li l-art kienet mad-dar fejn kienu joqgħodu n-nanniet tagħha. Qalet li għalkemm id-dar kienu sussegwentement xtrawh, l-art ma xtrawhiex ukoll.

- Anthony Muscat (bin Francis Muscat u ħu Maryanne Borg) meta xehed fl-1990[45] qal li jiftakru jmur ma' missieru fl-art in kwistjoni u jiftakar li kienu jagħmlu l-ħxejjex. Qal li jiftakar lil nanntu tgħid li l-art kien tahielha biex taħdimha Dun Ġużepp li joqgħod Selmun, Malta, u li qatt ma ħallset

[45] fl-atti tal-kawża 7/1990

xejn tagħha. Qal li ma jafx b'liema titolu kien tahielha. Kompla jgħid li għall-ħabta tal-1970, hu, ħuh Carmel u ħabib tagħhom Anglu Theuma kienu bnew il-garaxx bil-permess ta' missieru.

- <u>Stephen Xerri</u> (ħu Maria Concetta Muscat nee Xerri, u li twieled fl-1937) meta xehed fl-1992[46] qal li l-pussess tal-art in kwistjoni dejjem jafu f'idejn ommu. Qal li l-art kienet ma' ġenb id-dar li ommha kienet tikri mingħand Dun Ġużepp, u kienu jużawha bħala ġnien biex jagħmlu l-uċuh għall-borma. Enfasizza li daħlu fl-art bil-permess tal-qassis u kienu jaħdmuha. Qal li meta oħtu Maria Concetta xtrat id-dar, l-art ma kinitx inkluża. Qal li kien imsiefer u meta kien ġie lura fl-1975 kien sab li fl-art il-familja ta' oħtu kienu bnew garaxx.

- <u>Maria Xerri</u> (li toqgħod f'Cross Street, Qala) meta xehdet fl-1990[47] kellha 84 sena. Qalet li taf fejn tinsab l-art in kwistjoni u tiftakarha għand il-familja ta' mart il-konvenut Francis Muscat għal xi 60 sena. Tiftakar li Marianna Xerri, omm il-mara tal-konvenut, kienet kriet id-dar mingħand Dun Ġużepp Portelli, u li fl-istess żmien kienet daħlet fir-raba in kwistjoni. Qalet li tiftakar lil Marianna Xerri tikkura x-xitliet tal-ġidra fiha. Sostniet li fl-art dejjem lill-familja tagħhom kienet tara. Tiftakar ukoll lil bin il-konvenut jibni l-garaxx fl-art. Qalet li ma tafx jekk il-familja tal-konvenut kinux iħallsu xi qbiela jew ħlas ieħor għal din l-art.

---

[46] fl-atti tal-kawża 7/1990
[47] fl-atti tal-kawża 7/1990

19. L-imsemmi Dun Ġużepp Portelli (li mbagħad wirtitu oħtu Maria Rosa Haber) jidher li huwa dixxendenti ta' Giuseppe Portelli, is-subenfitewta li jissemma fil-kuntratt tal-1891 (ara *supra*), meta l-enfitewta Dun Ġużepp Diacono għaddielu b'subċens l-art li kellu b'ċens mingħand il-kurja ta' Għawdex għar-rimanenti 96 sena sal-1987.

20. Ta' minn isemmi wkoll li fl-atti tal-kawża 7/1990 xehdet ċertu Ġużeppa xebba Portelli (li meta tat ix-xiehda tagħha fl-1990 kellha 75 sena) li qalet li hi u ħuha Wenzu Portelli kellhom it-territorju kollu bi qbiela – inkluż il-parti okkupata mill-familja ta' mart il-konvenut u l-konvenut - mingħand Dun Ġużepp Portelli, u li wara li miet kienu jħallsu lil oħtu Maria Rosa Haber. Qalet li qbiela kienet ta' Lm3 fis-sena u kienu baqgħu jħallsuha sal-1987, inkluż għall-art okkupata mill-konvenut fejn imbagħad kien inbena l-garaxx imsaqqaf bil-landi. Qalet li l-konvenut qatt ma ħallashom xejn u huma qatt ma qalu lis-sid b'dan.

21. Minn dan kollu din il-Qorti jidhrilha li jirriżulta ampjament ċar li meta Dun Ġużepp Portelli għadda lill-ġenituri ta' omm il-mara tal-konvenut l-art in kwistjoni dan għamlu b'**tolleranza**. La tahielhom (fil-fatt ma setax itihielhom ladarba d-direttarju kienet il-Kurja) u lanqas krihielhom. Il-familja tal-konvenut għal dawn is-snin kollha sempliċiment ippossedew l-art in kwistjoni f'isem is-subenfitewta Dun Ġużepp Portelli, u wara f'isem oħtu. Fil-fatt l-ewwel Qorti kienet korretta meta irriteniet li Dun Ġużepp Portelli, bħala utilista, kellu biss titolu temporanju fuq l-art u għalhekk ma

setax jgħaddi iżjed milli kellu, u li allura x'aktarx li kien ippermetta lill-familja ta' omm il-mara tal-konvenut biex tagħmel użu mill-art bi pjaċir.

22. Isegwi għalhekk li l-konvenuta (bint Francis Muscat) bl-ebda mod ma ppruvat li għandha titolu oriġinali ta' proprjeta` fuq l-art in disputa, wisq anqas li għandha titolu oriġinali "aħjar" minn dak tas-soċjeta` attriċi.

DECIDE

23. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut Muscat u bintu Maryanne Borg u laqgħet it-talbiet attriċi. It-tliet (3) xhur li fihom għandha tiżgombra mill-art il-konvenuta għandhom jiddekorru mil-lum.

24. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu kollha mill-konvenuta. Dan qed jingħad għaliex għalkemm kellha raġun tkun aggravata bil-fatt li l-ewwel Qorti invertiet il-provi tal-appell, dan kien irrilevanti għall-finijiet tal-eżitu tal-appell.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
rm