QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Ġunju, 2021.

Numru 25

Rikors numru 445/07/1 JPG

Pickless Limited (C-11535)

v.

Saviour Farrugia u Joseph Farrugia u b'digriet tat-3 ta' Diċembru 2013, l-atti ta' Saviour Farrugia ġew trasfużi f'isem Joseph Farrugia

Preliminari:

1. Is-soċjeta` attriċi ssostni li hija l-proprjetarja ta' għalqa "tal-Magħsri" fix-Xgħajra, limiti ta' Ħaż-Żabbar b'kejl ta' cirka 11,200mk. Hija intavolat din il-kawża kontra l-konvenuti okkupanti sabiex dawn jiġu ordnati jivvakaw l-imsemmija art stante li skont hi, qegħdin jokkupawha bla titolu. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili permezz tas-sentenza mogħtija minnha fl-20

ta’ Jannar 2016 ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u laqgħet it-talbiet tas-soċjeta` attriċi, u konsegwentement ordnat lill-konvenut Joseph Farrugia johrog mill-art fi żmien tliet xhur. Huwa ħassu aggravat b’tali deċiżjoni u għalhekk interpona l-appell odjern.

2. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi s-sentenza appellata:

> “Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors ta’ Disma Attard in rapprezentanza tal-kumpanija Pickless Limited tal-20 t’April 2007, li jaqra hekk:
>
> (1) Illi l-kumpannija rikorrenti tippossjedi l-fond ossia ghalqa tal-Maghsri fix-Xghajra, Haz-Zabbar, fi sqaq bla isem li jizbokka fi Triq San Leonardu tal-kejl ta' cirka tmint itmien hames sighan u erba' kejliet u cjoe hdax il-elf u mitejn metru kwadru (11,200 m.k.) li tmiss mill-Punent ma' gid ta' Girgor u Pietru Vella jew successuri taghhom fit-titolu u ma' l-isqaq fuq imsemmi, nofsinhar ma' gid tas-Sur Girgor Vella jew successuri tieghu fit-titolu, tramuntana ma' gid ta' Baskal Vella jew successuri tieghu fit-titolu u Lvant ma' gid ta' Giuseppe Vella jew successuri tieghu fit-titolu, b'titolu ta' emfitewzi kif soggetta din l-ghalqa ghall-hlas ta' tlett liri u wiehed u erbghin centezmu (LM 3.41) cens annwu u perpetwu, liema art inxtrat minghand Select Properties Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tal-21 ta' Marzu, 2002 (kopja tieghu hawn annessa bhala Dok A).
>
> (2) Illi l-intimat Joseph Farrugia dahal fl-art tal-kumpannija rikorrenti, dahhal ingenji tieghu u okkupa l-art minghajr permess.
>
> (3) Illi fis-26 t'Awwissu 2002. minghajr ebda awtorizzazzjoni tar-rikorrenti Joseph Farrugia sahansitra issottometta applikazzjoni ma' l-Awtorita’ ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) li permezz taghha talab li tigi sanzjonata "extension of farm room" (kopja ta' dokumentazzjoni tal-MEPA annessa Dok B).
>
> (4) lli l-intimat Joseph Farrugia gie interpellat diversi drabi sabiex jirritorna l-pussess vakanti ta' l-art, fosthom permezz ta' ittra ufficjali ta' l-14 ta' Mejju 2003. Madanakollu, l-intimat baqa' inadempjenti u allega illi huwa qed jokkupa l-art de quo bil-permess ta' missieru, l-intimat l-iehor Saviour Farrugia li min-naha tieghu qed jippretendi illi

ghandu l-pussess ta' l-istess art.

(5) Illi l-intimati m'ghandhomx titolu validu fil-ligi sabiex jokkupaw l-art de quo u l-agir taghhom qed jimpedixxi lir-rikorrenti milli tgawdi l-art li hija proprjeta taghha.

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Saviour u Joseph Farrugia qeghdin jokkupaw l-ghalqa tal-Maghsri fix-Xghajra, Haz Zabbar, fi sqaq bla isem li jizbokka fi Triq San Leonardu, tal-kejl ta' cirka tmint itmiem hames sighan u erba' kejliet u cjoe hdax il-elf u mitejn metru kwadru, li tmiss mill-Punent ta' gid ta' Girgor u Pietru Vella jew successuri taghhom fit-titolu u ma' l-isqaq fuq imsemmi, nofsinhar ma' gid tas-Sur Girgor Vella jew successuri tieghu fit-titolu, tramuntana ma' gid ta' Baskal Vella jew successuri tieghu fit-titolu u Lvant ma' gid ta' Giuseppe Vella jew successuri tieghu fit-titolu, liema art hija tal-kumpannija rikorrenti b'titolu ta' emfitewzi kif soggetta din l-ghalqa ghallhlas ta' tlett liri u wiehed u erbghin centezmu (LM 3.41) cens annwu u perpetwu, minghajr titolu legali validu sabiex jokkupaw l-istess art; u konsegwentement

(ii) Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jivvakaw l-istess art.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunta ghas-subizzjoni.

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-konvenuti tal-14 ta’ Mejju 2007 (a fol. 24) li taqra hekk:

1. Preliminarjament illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini ta' l-artikolu 2143.

2. Illi inoltre, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-atturi ghandhom jipprovaw il-pretensjoni taghhom skond il-ligi, inkluz id-dominju fuq il-proprjeta' li ghaliha tirreferi l-pretensjoni, u li din hija l-istess posseduta mill-eccepjenti.

3. Illi f’kull kaz u bla pregudizzju ghas-sueccepit, fil-meritu it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, billi:

(a) fil-kaz ta' l-eccepjent Saviour Farrugia, dan ir-raba' huwa tieghu u ilu fil-pussess pacifiku animo domini ta' l-istess raba' skond il-ligi, ghal aktar minn tletin sena; u

(b) fil-kaz ta' l-eccepjent Joseph Farrugia dan jaghmel uzu

minn dan l-istess raba' u jiddetjenih bil-kunsens ta' missieru l-imsemmi Saviour Farrugia.

4. Salvi eccezzjonijiet ultejuri.”

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti (a fol. 25);

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti kif diversament preseduta tad-9 t’Ottubru 2007 fejn innominat lil Dr. Yvette Cassar (a fol. 35.);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet ta’ din il-Qorti kif diversament preseduta tat-3 ta’ Dicembru 2013 (a fol. 209) fejn l-atti ta’ Saviour Farrugia gew trasfuzi f’isem Joseph Farrugia;

Rat in-nota t’osservazzjonijiet tas-socjeta’ attrici Pickless Limited tas-17 ta’ Dicembru 2014 (a fol. 234 et seq.);

Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti tal-4 ta’ Mejju 2015 (a fol. 261 et seq.);

Rat d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Disma Attard (Senior), Direttur u azzjonist tas-socjeta rikorrenti xehed permezz ta' affidavit ezebit a fol 37 – 40 tal-process illi ghalkemm is-socjeta rikorrenti kienet xtrat l-art in kwistjoni minghand Select Properties Limied fil-21 ta' Marzu 2002, huwa kien ilu jaf din l-art ghal ghexieren ta' snin, peress illi ghal dawn l-ahhar erbghin sena kien proprjetarju ta' razzet u raba’ li jinsabu biswit l-ghalqa tal-Maghsri. Huwa qal li din l-ghalqa qatt ma jafha tinhadem. Ghalkemm ghal habta tan-nofs is-snin tmenin kien jara lill-intimat Salvu Farrugia jonsob, qatt ma rah jahdem ir-raba'. Lil Joseph Farrugia qal li kien sar jafu f'dawk l-ahhar snin.

Xehed illi huwa kien ilu interessat li jakkwista l-art in kwistjoni sa mill-ewwel snin tieghu fil-farm biswit taghha, peress illi kien jaraha abbandunata u kien haseb li tkun ideja tajba li jghaqqadha mar-raba' li diga kellu. Ghalhekk kien staqsa lill-girien jekk kienux jafu min kien is-sid tal-art in kwistjoni izda hadd ma kien jaf b’certezza ta' min kienet, lanqas in-nassaba li gieli kienu jkunu qed jonsbu fl-ghalqa. Qal illi Salvu Farrugia qatt ma qallu li kellu xi dritt fuq dik l-art. Ghal habta tas-sena elfejn imbaghad, kien gie avvicinat minn certu Scicluna li kien irnexxilu jiskopri li l-art in kwistjoni kienet ta' certu anzjan mill-belt jismu Francis Falzon. Din l-art ma kienetx ta' Falzon personalment izda ta' kumpanija li fiha huwa kien Direttur u azzjonist. Innegozjati biex jixtri l-art

ghamilhom direttament ma' Falzon stess. Spjega pero illi semgha li Falzon kien miet ghal habta tas-sena elfejn u hamsa jew elfejn u sitta.

Disma Attard xhed illi meta kien qed jinnegozja x-xiri tal-art in kwistjoni ma' Falzon kien staqsieh espressament jekk kien hemm xi hadd li kellu xi titolu fuq din l-art izda Falzon kien serrahlu mohhu li l-ghalqa kienet libera u franka ghaliex in-nies li kienu jahdmu l-ghalqa kienu cedew kull dritt ta' lokazzjoni li seta' kellhom fis-snin sittin, u fil-fatt kien ghaddilu kopja ta' skrittura data 21 ta' Jannar 1969 permezz ta' liema certu Francis Scerri kien ceda kull dritt ta' lokazzjoni li kellu fuq l-art. Wara d-debiti ricerki li saru lin-Nuttar Dottor Joseph Tabone gie ppublikat il-kuntratt fil-21 ta' Marzu 2002. Sussegwentement kien mar sabiex jirregistra l-ghalqa mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura, fejn irrizulta li din kienet irregistrata f'isem Falzon, liema registrazzjoni daret fuq isem ix-xhud wara li wera il-kuntratt ta' akkwist.

Ftit xhur wara l-kuntratt, beda jinnota attivita mhux tas-soltu fl-ghalqa, billi beda jinnota lil Joseph Farrugia hemmhekk li anke hawwel xi dwieli. Ghal habta tal-istess zmien beda jara xi trakkijiet u ingenji li kellhom miktub fuqhom 'JRC Farrugia Limited' li rrizulta kienet kumpanija ta' kostruzzjoni li fiha kien involut l-intimat Joseph Farrugia. Innota wkoll li kienu qed isiru xi xogholijiet fuq il-kamra antika li kien hemm go l-ghalqa. Huwa prova jirrisolvi l-kwistjoni bil-kelma t-tajba izda x-xogholijiet ma waqfux u anzi f'Awissu tal-2002 l-intimat Joseph Farrugia applika mal-MEPA biex ikabbar il-kamra li kien hemm go l-ghalqa. Huwa fil-fatt kien intavola oggezzjoni kontra din l-applikazzjoni fl-20 ta' Settembru 2002.

Xehed illi hames snin wara li xtara l-art minghand is-sidien taghha permezz ta' att notarili, ghadu ma jistghax igawdi din l-art peress li qed tigi okkupata illegalment mill-intimati li jippretendu li ghandhom xi drittijiet fuqha. Mal-affidavit tieghu annetta wkoll numru ta' dokumenti ghar-rigward tal-provenjenza tal-art u s-sit fejn tinsab, sabiex jirribatti dan li ntqal mill-intimati li l-art akkwistata mis-socjeta rikorrent m'hijiex dik li qed jokkupaw huma.

A fol 77, fix-xhieda tieghu tat-22 ta' Frar 2008, Disma Attard ikkorega ruhhu u spjega li meta fl-affidavit ghamel referenza ghall-kuntratt kienet 21 ta' Jannar, din trid tinftiehem li qed jirreferi ghal kuntratt tat-18 ta' Jannar li ezebit u mmarkat bhala Dok BA2.

In kontro-ezami, a fol 159 – 162, ikkonferma illi huwa ghandu razzett f'dawk l-inhawi, li ilu ghandu xi erbghin sena, u f'dak iz-zmien kollhu kien immur f'dan ir-razzett kuljum. Qal li hu jaf xi uhud mill-kaccaturi li jmorru f'dawk l-inhawi, izda mhux kollha. Qal li l-ghalqa in kwistjoni kienu jonsbu fiha, kemm Farrugia kif ukoll xi nies ohra u li qabel kienet bil-blat imbaghad saret bil-hamrija. Qal li lil Farrugia kien ilu jarah jonsob fl-ghalqa in kwistjoni ghal madwar ghoxrin sena. Qal li hu ma saqsiex lil Farrugia jekk kienx jaf ta' min hi l-ghalqa peress hafna bdiewa jghidu li ghalqa hija taghhom meta ma tkunx, u haseb li bhala

bidwi, Farrugia kien jghidlu li lghalqa tieghu. Qal li sussegwement kellem li wiehed mit-tfal li kienu jkollu l-ghalqa u kien qallu li l-ghalqa kienet ta' xi hadd mill-Belt. Qal li Frans Falzon kien urieh l-ghalqa fuq is-sit minn barra ghaliex kien hemm xatba ta' min kien ikun qed jonsob hemmhekk, u cioe ta' Salvu Farrugia. Falzon kien offrilu li jmorru ghand il-pulizija biex jivverifikaw li ma hemm hadd go l-ghalqa izda huwa prefera li jinnegozjaw imbaghad imorru wara. Qal li kien jaf li kien hemm Salvu Farrugia go l-ghalqa izda pprefera jaghmel in-negozju qabel. Qal li l-prezz tal-ghalqa kien ta' Lm25,000 , izda huwa kien zamm Lm5,000 li ser jghaddi lil Falzon meta jizgombra lil Farrugia. Qal li ma jiftakarx meta Farrugia kien irranga l-art bil-hamrija l-ewwel darba. Fir-rigward tal-kmamar li hemm fuq l-ghalqa qal li qatt ma ta kas ta' min kien hemm fihom. Spjega li kienu jmorru diversi nies jonsbu, izda Salvu Farrugia kien ikecci lil kulhadd.

In re ezami a fol 161, qal illi xi drabi kienet taqbez xi moghza ghal do din l-ghalqa fejn ikun qed jonsob Salvu Farrugia, u dan kien jghidlu biex jaqfilhom. Attard xhed illi Salvu Farrugia beda jizra s-sigar tal-gheneb **proprju meta huwa xtara l-ghalqa.**

Disma Attard Jr., prodott ms-socjeta rikorrenti, xehed permezz ta' affidavit a fol 59 illi l-ghalqa in kwistjoni qieghda hdejn farm u raba' ta' missieru Disma Attard. Huwa qal li meta huwa u hutu kienu tfal kienu jaqbzu l-hajt li jifred ir-raba' ta' missieru millghalqa in kwistjoni u jmorru jilghabu hemm. Dak iz-zmien, l-art jiftakarha kollha mharbta u ma tinhadimx.

In kontro-ezami, a fol 167 – 168 xehed illi ma kienx jaf min kien inkarigat biex jirranga l-hitan tas-sejjieh tal-ghalqa in kwistjoni u huwa qatt ma ra lil hadd jirranga dawn il-hitan. Qal li peress li kien ghadu zghir ma jgharafx lin-nies li kien ikun hemm fl-ghalqa, u li dawn gieli qalulu biex johrog minnha. Qal illi meta huwa kien imur ma kienx jaghti kas ta' min kien ikun fil-kamra li tinsab fuq l-ghalqa u beda jaghti kas meta akkwista l-art misieru. Huwa xehed illi **'skond jiena bdiet tinhadem minn sitt snin 'l hawn, u qabel ma kontx naghti kas**.' (Vide fol. 168)

In re-ezami spjega li l-irgiel li kien ikun fl-ghalqa kienu jghidulu biex jitlaq minhabba l-insib.

George Attard, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed permezz ta' affidavit a fol 60 illi huwa direttur flimkien ma' missieru fis-socjeta rikorrenti u kkonferma li f'Marzu 2002 is-socjeta rikorrenti kienet xtrat l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Maghsri, fix-Xghajra, Zabbar minghand is-socjeta Select Properties Limited. Spjega li din l-ghalqa tinsab hdejn il-farm u r-raba' ta' misseru u missieru kien ilu bil-hsieb li jixtriha. Qal li meta hu u hutu kienu zghar, kienu jmorru jilghabu go din l-ghalqa ghaliex kienet abbandunata u ma tinhadimx.

Spjega li fis-sena 2002 wara li s-socjeta rikorrenti xtrat l-ghalqa in kwistjoni, bdew jinnotaw li Joseph Farrugia beda jidhol fl-ghalqa li xtraw

u beda jhawwel xi dwieli u jahdem l-ghalqa, u anke ghamel xi xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq kamra antika li kien hemm fl-ghalqa. Indunaw li Farrugia kien applika ghal permessi tal-Mepa, u missieru kien oggezzjona ghal dan. Qal li sal gurnata tal-llum, ghadhom ma jistghux igawdu l-ghalqa peress li din qed tigi okkupata illegalment minn Joseph Farrugia li jghid li qieghed hemm bil-permess ta' missieru.

In kontro-ezami a fol 172 – 174 xehed illi kien ikun hemm aktar minn persuna wahda jonsob fl-ghalqa in kwistjoni izda ma jafx lil dawn in-nies personalment. Mistoqsi jekk il-kamra li hemm fuq l-ghalqa kienetx tinghalaq wiegeb li ma jafx ghaliex qatt ma ta kaz u qatt ma dahal f'din il-kamra. Xhed illi l-art hija kbira peress illi fiha madwar ghaxart itmiem, u mir-raba' ta' missieru ma tidhirx kollha. George Attard sostna li lil-konvenut ma kienx jafu qabel ma ghamel l-applikazzjoni mal-MEPA u li l-ghalqa ma kienetx tinhadem qabel ma xtratha is-socjeta rikorrenti. Huwa qal li kien involut fix-xiri ta' din l-art peress illi huwa wkoll parti mis-socjeta rikorrenti izda l-kuntratt sar minn missieru biss. Qal illi l-prezz tal-bejgh ma thallasx kollu, ghaliex meta saru jafu li hemm xi hadd qieghed jokkupa l-art zammew xi flus u ma hallsux l-ammont kollu (a fol. 174). Qal li dawn il-flus zammewhom fuq il-kuntratt. Mistoqsi jekk meta ghamlu il-kuntratt kienux jafu li kien diga hemm in-nies wiegeb illi iva kienu jafu li kien hemm bidwi jahdem l-ghalqa. Qal li qatt ma ltaqaw mas-sid fuq il-post peress li kien diga xih hafna u kien is-sensar li wriehom l-art.

Paul Azzopardi, rapprezentant tad-Direttur tal-Agrikoltura, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed a fol 65 – 69, illi l-ewwel darba li giet irregistrata l-ghalqa in kwistjoni, li tidher fuq il-pjanta ezebita minnu a Fol 70, **kien fis-sena 1949** minn **Francis Scerri.** Qabel din id-data qatt ma kienet irregistrata. Din l-art imbaghad kienet giet trasferita lil **Disma Attard**, u l-plots li gew trasferiti huma dawk binnumru 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 881, 880 u 882. In-notament ta' dan ittrasferiment **huwa datata 28 ta' Settembru 2004**. Mistoqsi fir-rigward tad-dokument ezebit a fol 70, fejn hemm miktub li ***landlord and tenant* huwa mmarkat Francis A Falzon**, spjega li originarjament kien gie dikjarat li landlord kienet Edwina Apap izda mbaghad id-Dipartiment gie avzat **li kien Francis Falzon** skont dokument tan-**Nutar Lia datat 20 ta' Settembru 1969**, u l-ingassar u l-korrezzjoni minn Edwina Apap ghal Francis Falzon saret fit-28 ta' Settembru 2004.

In kontro-ezami spjega illi id-Dipartiment qatt ma jaghmel verifiki biex jara min effettivament ikun qed jokkupa l-art.

In ri-ezami, meta gie mistoqsi x'verifiki jsiru mid-Dipartiment biex jaccertaw ruhhom jekk hux qed jitkellmu fuq l-istess l-art wiegeb li qabel jista' jkun li ma kienux isiru tali verifiki, izda illum il-gurnata jitolbu site plan.

A fol 103 – 104, b'referenza ghall-verifiki li kien intalab jaghmel, Azzopardi xehed li huwa kien sab l-applikazzjoni ghas-sussidju tal-

AIAX maghmula minn Joseph Farrugia u qabbel l-art in kwistjoni mal-pjanta. Spjega li l-AIAX hija sistema fejn bidwi kull sena jiddikjara illi jahdem dik l-art u jiddikjara x'inhu l-wicc, u jinghata sussidju fuq il-wicc li jiehu. Qal illi **l-ewwel darba li Joseph Farrugia kien irregistrat li jahdem l-art in kwistjoni kien fl-4 ta' Gunju 2003 u l-ewwel applikazzjoni ghall-AIAX saret fit-2004,** ghax kienet dik is-sena illi bdiet is-sistema tal-AIAX u **baqa' jaghmilha sas-sena 2007.** Ma rrizultax fil-file li kien hemm xi hadd li ghamel opposizzjoni. Spjega wkoll illi meta xi hadd japplika id-Dipartiment jimxu fuq id-dikjarazzjoni tieghu u l-kuntratti ma jigux iccekjati. Rigward *inspections* qal illi dawn isiru *at random on the spot* f'certi zoni sa 16% jew 10% skont ir-regolament Ewropej u skont ma jigi ordnat ordnat mill-Unjoni Ewropeja.

Alexander Falzon, prodott mis-socjeta rikorrent xehed a fol 79 – 81 illi huwa jigi bin Francis Falzon, u li n-negozjati fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-art in kwistjoni mis-socjeta rikorrent kien involut fihom missieru biss. Qal illi s-socjeta rikorrenti kienet talbitu biex jieqaf jibghatilhom reminders dwar il-bilanc li kien ghad fadal jithallas u l-interessi ghaliex kien sabu bidwi jokkupa l-art li akkwistaw.

In kontro-ezami qal li huwa qatt ma mar fuq din l-art peress li kien gie mill-Awstralja fl-2001, izda mar biss ricentement minhabba din il-kawza. Qal li missieru kien jixtri l-art u jibiegha, u ma jafx ghalfejn kien damet biex tinbiegh l-art in kwistjoni. Qal ukoll illi fil-file ta' din il-proprjeta ma hemm l-ebda noti partikolari.

Ivan Robinich, in rapprezentanza tal-Awtorita tal-Ippjanar, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed a fol 86 – 87 illi l-pjanta li kien baghat Disma Attard lill-Awtorita flimkien mal-oggezzjoni ghall-applikazjoni ta' Joseph Farrugia, kienet l-istess pjanta li fuqha saret l-applikazzjoni, u tirreferi ghal-istess sit.

In-Nutar Joseph Tabone, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed a fol 148 – 151 qal illi meta ppubblika l-kuntratt, huwa kien ghamel is-soliti ricerki fir-rigward tal-venditur u rrizulta li t-titolu kien tajjeb u seta' jsir il-kuntratt. Mistoqsi jekk kienx sar xi diskors partikolari waqt il-kuntratt bejn il-venditur u x-xerrej, qal li **jiftakar li kien isemma li kien hemm xi hadd li kien qed jokkupa l-ghalqa** u s-socjeta rikorrenti insistiet li l-art ghandha tkun libera u franka u l-venditur assigurah illi ma hemm l-ebda titolu fuq l-art, lanqas ta' qbiela u li jekk kien hemm xi hadd dan kien qieghed semplicement juzaha minghajr titolu.

In kontro-ezami, qal li ma jiftakarx jekk issemiex l-isem tal-persuna li kien qed jokkupa l-art in kwistjoni. Ma kienx jaf kemm kienet ilha tokkupa r-raba' din il-persuna izda ftakar illi ssemma li fil-fatt ir-raba' kienet tinhadem. Ikkonferma li ma kellux is-site plan waqt li qed jikteb il-kuntratt, izda li din kienet inghatat lilu dak il-hin tal-kuntratt izda ma kienx jiftakar minn min. Mistoqsi rigward il-kliem *'l-isemmija proprjeta tgawdi u hi soggetta ghal servitujiet...'* wiegeb li dan kienu inkluzi fil-kuntratt ghaliex kienu parti mill-mamma ta' dak li kellu fuq il-*computer*

ta' kwalunkwe bejgh, u li kien il-kompratur li nsista li dawn il-kliem jigu ngassati. Qal illi r-ricerki kien tahomlu il-venditur Falzon u hu mexa fuqhom. Mistoqsi fuq kif accerta ruhhu fuq l-identita tal-proprjeta li kienet qed tigi trasferita qal illi z-zewg partijiet identifikaw il-pjanta, izda dan huwa n-norma. Qal illi t-thazziz li hemm fuq il-pjanta ma jahsibx li ghamlu hu peress illi normalment huwa jaghmel linji homor. Mistoqsi fi-rigward tas-site plan, b'referenza ghall-ahhar bicca minuri li parti minnha hija shaded u parti le, in-Nutar kkonferma li din kienet nkluza. Mistoqsi rigward ghalfejn m'hijiex shaded kollha, wiegeb li dan gara minhabba l-mod kif hareg ilmarker. Mistoqsi rigward parti li kienet giet shaded bil-blu qal li ma jafx ta' min kienet ghaliex ma kelliex x'taqsam mal-kuntratt. Il-kejl tal-art gie dedott mill-kuntratt ta' qabel.

Saviour Farrugia xehed permezz ta' affidavit ezebit a fol 179 – 181 tal-process, illi l-ghalqa in kwistjoni ilha fil-pussess tieghu ghal aktar minn sittin sena. Spjega li certu Gianni maghruf bhala tal-haddied kien hajjru biex jiehu din l-ghalqa, jirrangaha u jiehu hsiebha hu, peress li dak iz-zmien kienet mimlija hofor tal-bombi ta' zmien il-gwerra. Dak iz-zmien l-ghalqa kienet abbandunata u kienet tintuza biss bhala passagg u biex jirghu il-bhejjem. Huwa kellhu diga bicca art zghira hemmhekk li kienet tmiss maghha li kien juza ghal kacca. Hu Gianni, Toni, kien hadu ghand wiehed tas-Sliema, li ohtu kienet Evelyn Apap, u **dawn kienu qalulu biex jiehu l-ghalqa hu u jiehu hsiebha**, u dan minghajr hlas, ghaliex ghalihom din kienet mitlufa. Ghalhekk huwa ha l-pussess tal-art u dawwarha bil-hitan sabiex jaqta' lin-nies minnha. Qal li witta l-hofor tal-bombi, gab il-hamrija u beda jahdima. Qal li huwa kien izommha bhala tieghu u anke n-nies ta' madwaru kienu jafuha bhala tieghu. Xi hames snin wara kien bena kamra li ghadha tezisti sal-llum.

Qal illi s-socjeta rikorrenti kienet dahlet magenbu xi hamsa u tletin jew erbghin sena ilu, ghall-ewwel kellhom biss ghorfa izda biz-zmien bnew farm fejn ghandhom l-annimali, l-aktar zwiemel. Qal li maghhom qatt ma kellu nkwiet, u li meta kien ilmenta ma George Attard, ix-xih, ghax kien jaqbzu l-moghoz fl-ghalqa tieghu, dan skuza ruhhu.

Qal xi tletin sena ilu, xi hadd kien splodilu l-kamra izda qatt ma sar jaf min, ghalkemm ghamel rapport mal-pulizija. Dak iz-zmien kien jorqod fiha, izda nzerta li meta splodiet ma kienx hemm. Wara kien rega bniha bl-ghajnuna ta' ibnu Joseph. Spjega li illum il-gurnata fuq din l-art hemm erbat itmiem dwieli, tomnejn zebbug u kollox irregistrat fuq ibnu Joseph.

In kontro-ezami, a fol 195 – 196, ikkonferma illi l-ghalqa huwa kien juzaha biex jizra l-hxejjex li jkollhom bzonn id-dar u biex jonsob. Qal illi dak iz-zmien ma kienx hass il-htiega li jaghmel xi haga bil-mitkub ghaliex **Toni kien qallu biex jiehu hsieb l-art qisha kienet tieghu**. Qal illi meta kien imur l-ghalqa kien isib kull ma jizra mikul u b'hekk kien tkellem ma' George ix-xih biex ma jdahhlax il-moghoz hemmhekk.

In re-ezami a fol 196 qal li l-kamra li kien hemm fuq l-ghalqa kien gie sgassata tliet darbiet. Qal illi fi zmien il-kacca kien imur anke jorqod

hemmhekk, izda ma baqghax jaghmel hekk wara l-ispluzjoni.

Joseph Farrugia, xehed permezz ta' affidavit ezebit a fol 185 – 186, illi min meta jiftakar jaf lill missieru jahdem l-ghalqa in kwistjoni u jonsob minn hemm, waqt li hu kien qed ikun qed jilghab. L-ghalqa jiftakarha midawra bil-hitan u bil-hamrija u parti minnha bil-blat. Qal li missieru kien jahdem bhala bennej u meta kien jispicca mix- xoghol kien imur iqatta ftit hin l-ghalqa. Farrugia xhed li minhabba li missieru kiber, beda dejjem jghinu aktar fir-raba' u dan sar id-delizju tieghu. Beda jiehu hsiebha u jirrangaha hu bil-kunsens ta' missieru u kien thajjar jibda jizra d-dwieli meta kienet dahlet il-furja ghalihom. Qal li fl-ghalqa ghandu mizrugh dwieli, sigar taz-zebbug u hxejjex tad-dar. Qal li ghandu mpjegat jahdem mieghu part-time, u qieghed irregistrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura u anke jiehu s-sussidju.

Spjega li s-socjeta rikorrenti kienu dahlu magenbhom xi hamsa u tletin sena ilu u li qatt ma kellhom problemi maghhom sabiex ma oggezzjonawx ghal kamra li ghandhom fl-ghalqa. Qal li fil-fatt meta kien applika mal-MEPA biex jissanzjoni x-xoghol li kien ghamel fuq il-kamra li hemm fuq l-ghalqa, Disma Attard kien mar jghidlu li dak l-art kien xtraha missieru. Qal li kien hemm korrispondenza bejnhom u bejn Attard tramite l-konsulenti legali taghhom.

In kontro-ezami, a fol 189 – 190, qal illi huwa bennej fir-restawr u li f'dawn l-ahhar hmistax -il sena xoghol ta' restawr biss ghamel. Qal li minn dejjem kien hemm hamrija mal-hitan u li fil-fatt missieru kien jizra xi affarijiet madwar il-hitan. Qal li dawn il-prodotti ma kienux jinbieghu izda kien jintuzaw minnhom stess. Qal li ma kien sar xejn bil-mitkub man-nies minn tas-Sliema li semma missieru, u qbiela ma kienetx tithallas. Ikkonferma illi beda jizra d-dwieli ghal habta tas-sena 2002, u ssussidju hadu meta zera dawn id-dwieli.

Ikkonsidrat:

L-intimati eccepew preliminarjament il-preskrizzjoni estintiva trentennali a bazi tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili. Fi kliem iehor huma qeghdin jghidu li l-azzjoni tassocjeta rikorrenti ma tistax tirnexxi ghax hija estinta u preskritta peress illi effetivament is-socjeta rikorrenti, jew l-awturi taghha, damu iktar minn tletin sena biex intavolaw din l-azzjoni.

L-Artikolu 2143 jipprovdi illi:

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

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Josianne Sciberras v. Giovanni Vella et,** mogħtija fil-**21 ta' Frar 1996**, irriteniet li hemm:

> ***"…distinzjoni elementari bejn il-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni***

> ***u l-preskrizzjoni akkwizittiva tal-proprjeta`. Filwaqt li flewwel kaz min jaghti l-eccezzjoni jehtieglu jipprova l-perkors tazzmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli, jkun imbagħad jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jagħzel it-triq u l-mezz li taghtih il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni, fit-tieni kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva jispetta lill-konvenut debitur mhux biss li jipprova l-perkors taz-zmien stabbilit bil-ligi, imma wkoll l-elementi kollha li l-ligi tesigi li jigu ppruvati biex l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tinghata b'success."***

Illi hija regola ewlenija fil-procedura, li l-prova li l-azzjoni hija preskritta, trid issir minn min iqanqal l-eccezzjoni, u ghalkemm il-parti attrici tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mharrka billi tmeri li ghadda ż-żmien jew billi ggib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta**, il-piż jaqa' principalment fuq min jallega l-preskrizzjoni.[1]** L-eccipjenti ghalhekk iridu jgibu prova illi l-parti attrici ghaddielha z-zmien utli biex tressaq il-kawza, u dan minn zmien minn meta dik il-kawza setghet titressaq.[2]

Illi ghalhekk il-Qorti trid tezamina l-ewwel nett jekk l-intimati gabux prova sodisfacjenti tat-trapass ta' tletin sena minn meta l-intimati dahlu fil-pussess tal-art mertu ta' din il-kawza, ghaliex galadarba kienu huma li ressqu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estinitva trenttenali, jispetta lilhom illi jgibu l-prova tal-perkors tat-tletin sena.

F'dan ir-rigward l-intimati ressqu bhala prova biss ix-xhieda taghhom stess. Salvatore Farrugia sahaq illi huwa kien ilu fil-pussess ta' din l-art ghal perjodu l-fuq minn sittin sena, u ibnu Joseph Farrugia qal illi huwa dejjem jiftakar lil missieru f'din ir-raba, u li filfatt huwa kien ikun hemmhekk mieghu meta kien ghadu bit-tricycle. Minn naha l-ohra Disma Attard, ghas-socjeta rikorrenti, qal illi hu cert li l-art in kwistjoni kienet abbandunata u tintuza biss mill-kaccaturi ghall-insib, ghaliex ghandu farm biswit l-art in kwistjoni, liema farm ilu ghandu ghal circa erbghin sena. Uliedu, Disma Jr. u George ikkonfermaw illi huma kienu jkunu fuq il-farm ta' missierhom meta kienu zghar u sa fejn jiftakru, l-art kienet abbandunata u kienu jkunu l-kaccaturi li jkeccuhom meta jmorru jilghabu hemmhekk. It-tlieta li huma, inisistew illi qatt ma raw lill-intimati jaghmlu xejn ghajr li jonsbu qabel ma' giet akkwistata l-art missocjeta rikorrenti. Ghalhekk il-Qorti tinsab rinfaccjata b'zewg verzjonijiet konfliggenti.

Fuq il-kwistjoni tal-konflitt tal-provi inghad illi:

> ***"mhux kwalunkwe' tip ta' konflitt (fil-verzjonijiet moghtija tal-partijiet) ghandu jhalli lill-Qorti f'dak l-istat ta' perplessita' li minhabba fih ma tkunx tista' tiddeciedi b'kuxjenza kwieta u jkollha taqa' fuq ir-regola ta' l-in dubio pro reo. Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa' soggett ghall-izbalji tal-percezzjonijiet tieghu u***

[1] **Stencil Pave (Malta) Limited v. Dr. Maria Deguara noe et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-30 ta' Ottubru 2003.
[2] **Guido Vella kontra Emanuel Cefai**, Qorti tal-Appell Civili deciza fil-5 ta' Ottubru 2001.

***għall-passjoni, huma haġa li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti għaliha .... Meta l-każ ikun hekk, il-Qorti m'għandhiex taqa' comb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma għandha teżamina bl-akbar reqqa jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dwar il-konsistenza u verosomiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, anke' fuq il-bilanċ tal-probabilita' u tal-preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawża civili, huma ġeneralment sufficjenti għall-konvinciment tal-ġudikant (...) anzi', f'każijiet bħal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verżjoni u oħra, aktar tidher il-possibilita' tal-qerq da parti ta' xi wieħed mill-kontendenti."*[3]**

Ingħad ukoll illi:

***"fi kwistjoni ta' kredibilita' u apprezzament ta' provi l-kriterju ma huwiex jekk il-ġudikant assolutament jemminx lispjegazzjoni imma jekk l-ispjegazzjoni hix possibbli u minn awl id-dinja fic-ċirkostanzi zvarjati tal-ħajja."*[4]**

Fil-każijiet fejn il-Qorti tkun rinfaccata minn provi konfliġġenti, il-Qorti għandha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi li jkunu ġew prodotti quddiema, u cioe:

1. Li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u

2. Fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima actore non probante reus absolvitur*[5]*.

Fi kliem ieħor, il-Qorti għandha teżamina jekk xi waħda miż-żewġ verżjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u speċjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, għandhiex teskludi lill-oħra, fuq preponderanza tal-provi, għax dawn, f'kawżi civili, huma ġeneralment sufficjenti għall-konviciment tal-ġudikant.[6]

Fil-każ in eżami, l-provi taż-żewġ naħat huma mankanti u milquta b'inkonsistenzi. Minn naħa tas-soċjeta rikorrenti, x-xhieda Disma Attard Sr, Disma Attard Jr., u George Vella[7], l-ewwel qalu illi l-intimati qatt ma ħadmu l-art in kwistjoni qabel ma inxtrat mis-soċjeta rikorrenti, filwaqt illi mbagħad ammettaw illi fil-fatt l-intimati kienu diġa qed jaħdmu l-art meta din inxtrat mis-soċjeta rikorrenti. Dan huwa kkorroborat mix-xhieda tan-Nutar li ftakar li fil-preżenza tiegħu, Disma Attard kien

---

[3] **Carmelo Farrugia v. Rokko Farrugia**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deċiża fil-24 ta' Novembru 1966.

[4] **Joseph Borg v. Joseph Bartolo**, Qorti tal-Appell Civili (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Gunju 1980.

[5] **Maria Xuereb et v. Clement Gauci et**, Qorti tal-Appell Civili (Sede Inferjuri) deċiża fl-24 ta' Marzu 2004).

[6] **Joseph Vella v. Judas Taddeo sive Teddy Borg et**, Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) deċiża fis-19 ta' Mejju 2015.

[7] Jidher li l-ewwel qorti kienet qed tirreferi għal George Attard mhux George Vella; dan aktarx huwa żball.

iddiskuta ma' Falzon li kien hemm xi hadd qed jahdem l-art in kwistjoni, u Falzon kien serrahlu rasu li jekk hemm xi hadd dan qieghed hemmhekk minghajr titolu ghaliex l-art hija libera u franka. Tant huwa hekk illi s-socjeta' attrici irriteniet fuq ilkuntratt parti sostanzjali mill-prezz, caso mai, min kien hemm fl-ghalqa ma johrogx (Vide kontro-ezami ta' George Attard a fol. 172 sa 174). Din hija inkonsistenza lampanti li timmina serjament il-kredibilita ta' dawn ix-xhieda.

Pero, t-testimonjanza tal-intimati hija wkoll milquta minn inkonsistenza gravi, meta t-testimonjanza taghhom tigi ezaminata fid-dawl tal-provi kollha prodotti quddiem din il-Qorti. L-intimat Salvatore Farrugia xehed illi hu kien ilu fil-pussess tal-art in kwistjoni ghal dawn l-ahhar cirka sittin sena, u cioe mis-snin hamsin. Pero, d-dokument ezebit fil-process a fol 32 juri illi l-art in kwistjoni kienet fil-pussess ta' certu Francis Scerri sas-snin sittin. Fuq din l-iskrittura privata, datata 21 ta' Jannar 1969 dehru Francis Scerri **'bhala l-inkwilin'** u Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri **'bhala s-sidien'** u permezz taghha ftehmu illi "***jitterminaw kull dritt ta' lokazzjoni jew qbiela relattivament ghal-ghalqa f'Haz Zabbar, jghidula "tal-Masri" tal-kejl ta' xi tmint-itmiem, hames sighan u tliet kejliet***."

Is-sidien Farrugia u Cuschieri kienu hallsu lil Scerri is-somma ta' sebghin lira (Lm70) "***bhala kumpens ta' kull dritt jew pretenzjoni li kellu fuq din l-istess ghalqa u ghas-saldu wkoll tal-benefikati tar-raba fl-istess ghalqa***."

L-intimati jargumentaw illi din l-iskrittura tirreferi ghal art ohra, ghaliex in-Nutar kien xehed illi dak iz-zmien mhux l-ewwel darba li artijiet differenti kienu jinghataw listess deskrizzjoni. Pero f'dan il-kaz, **Ivan Robinich**, rapprezentant tal-Awtorita ghal Ambjent u l-Ippjanar **ikkonferma li l-pjanta mibghuta minn Disma Attard** flimkien mal-oggezzjoni tieghu, **tirreferi ghall-istess sit fejn saret l-applikazzjoni minn Joseph Farrugia**. Mhux biss hekk, izda l-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969, li jinsab ezebit a fol 42 tal-process, fid-deskrizzjoni tal-provenjenza jsemmi b'mod car lil Evelyn Apap bhala wahda mis-sidien tal-art in kwistjoni, u l-intimat Salvatore Farrugia stess jghid illi huwa kien mar ikellem lil Evelyn Apap u li huha ghaliex kienu s-sidien tal-art in kwistjoni.

Skont dan il-kuntratt, l-art in kwistjoni kienet originarjament ta' Giovanni Luigi Apap, li miet f'Marzu tal-1937. L-art imbaghad ghaddiet f'idejn martu Evelyn Apap li mietet f'April tal-1958. Hija halliet bhala eredi taghha lil ohtha Marnetta Vella u lin-neputija taghha Edwidge Vella. Marnetta Vella mietet f'Lulju tas-sena 1967 u halliet bhala eredi unici lil George Schembri u Joseph Farrugia, il-vendituri fuq dak l-att. Permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969 George Schembri u Joseph Farrugia bieghu lil Carmelo Cuschieri u Nicola Farrugia l-art li kienu wirtu. L-istess Carmelo Cuschieri u Nicola Farrugia dehru fuq l-iskrittura privata a fol 32, fejn Francis Scerri kien ceda d-drittijiet li kellu fuq l-istess art. Ghalkemm huwa minnu li r-ricerki saru b'mod infelici, peress illi minflok

ma gew inkluzi l-atti pertinenti kollha, gew inkluzi biss zewg kuntratti tal-1969, dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tinjora d-dikjarazzjoni ta' provenjenza maghmula fil-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969. Il-validita ta' dan il-kuntratt ma giet bl-ebda mod attakata, u ghalhekk il-kontenut tieghu jista' validament iservi bhala prova.

Din l-iskrittura ghalhekk timmina serjament it-tezi tal-intimati li huma kienu ilhom jipposjedu l-art *animo dominandi* ghal xi sittin sena. Skont din l-iskrittura l-intimati ma setghux kienu qed jipposjedu l-art in kwistjoni *animo dominandi* qabel is-sena 1969, ghaliex dak iz-zmien kienet posseduta minn Francis Scerri, li skont l-istess skrittura jidher li kien juzaha biex jikri mansab lil terzi. Il-Qorti hija konvinta illi l-intimati kellhom pussess tal-art in kwistjoni qabel ma' din inxtrat mis-socjeta rikorrenti. Pero dan mhux bizzejjed sabiex tregi l-eccezzjoni preliminari tal-intimati, ghaliex huma kellhom jipprovaw, sal-grad rikjest mill-ligi, il-perkors taz-zmien statutorju, u cioe ta' tletin sena. Galadarba m'hemmx prova sufficjenti ta' meta huma bdew jipposjedu l-art in kwistjoni *animo dominandi*, ma jistax ikun prova sufficjenti fir-rigward ta' meta bdew jiddekorru t-tletin sena entro liema s-socjeta rikorrenti, jew l-awturi taghha, kellhom jintavolaw l-azzjoni kontra l-intimati.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi l-intimati naqsu milli jipprovaw sufficjentement it-trapass ta' tletin sena rikjest sabiex jirradika l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva trentennali u ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari qed tigi michuda.

Ikkonsidrat:

L-azzjoni tar-rikorrenti hija ta' rivendika. L-intimat laqghu ghal din l-azzjoni billi ecceppew il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Huwa risaput illi meta intimat jilqa' ghal kawza ta` rivendika bl-eccezzjoni tat-titolu, l-ezami li tkun trid taghmel ilQorti huwa wiehed komparattiv bejn it-titoli vantati mill-kontendenti sabiex tistabilixxi liema minnhom huwa l-ahjar. F'dan it-tip ta' kawza il-Qrati taghna japplikaw il-principju tal-**'prova migliore'** li ghandu l-bazi tieghu fid-dritt Rumna, fejn kienet tissejjah actio publiciana.[8] Skont dan il-principju min ghandu l-ahjar dritt jirbah, minghajr il-htiega li dak li jkun jipprova t-titolu assolut[9], dik l-imsejha prova dijabolika.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-24 ta` Ottubru 2003 fl-ismijiet **Mary Rose Aquilina vs Antonio Piscopo** inghad illi:

> ***"F`azzjoni rei vindicatoria huwa d-dmir taghhom li jippruvaw it-titolu taghhom u, bhala principju generali, din il-prova jridu jaghmluha billi juru titolu originali. Dan it-titolu ghandu jirrizulta jew minn kuntratt ta` akkwist minghand il-proprjetarju originali ta`***

[8] **Onorevoli Perit Carmelo Vella v. Anthony Cassar**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-17 ta' Marzu 2005.
[9] **Mario Galea Testaferrata et v. Guiseppi Said et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fl-1 ta' Lulju 2005.

l-art jew minn pussess legittimu ghaz-zmien kollu mehtieg bil-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta`. Peress li l-ewwel prova (kuntratt ta` akkwist minghand is-sid originali) hija kwazi impossibbli li tigi prodotta, min jirreklama proprjeta` jkollu jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq l-usucapione, cioe`, il-pussess animo domini ghal tletin sena. In oltre, meta l-konvenut ma jistriehx fuq il-pussess tieghu, izda jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-istess art, gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta` lattur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet talpartijiet. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina.”

Jinsab insenjat illi:

"lil min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U 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 irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrot, 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."[10]

It-Titolu tas-Socjeta Rikorrenti

Gew ezebiti bhala prova tliet kuntratti relattivi ghal art mertu ta' din il-kawza. Is-socjeta rikorrenti xtrat l-art in kwistjoni, maghrufa bhala tal-Maghsri, fix-Xghajra, Zabbar, minghand Select Properties Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 20 ta' Marzu 2002.

Select Properties kienet akkwistat it-titolu taghha minghand Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia datat 20 ta' Settembru 1969.

Nicola Farrugia u Carmelo Cuchieri kienu akkwistaw l-art minghand George Schembri u Joseph Farrugia, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut datat 18 ta' Jannar 1969. F'dan il-kuntratt tinsab deskrizzjoni tal-provenjenza tat-titolu tal-vendituri George Schembri u Joseph Farrugia. Dawn kienu l-eredi ta' Marnetta Vella u Edwidge Vella neputija[11] skont testment tad-19 ta' Lulju 1962. Marnetta Vella kienet wirtet it-titolu taghha minghand Evelyn Apap, permezz ta'

[10] Vol XXXV P I p. 105 citat fis-sentenza **It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras D'Amico Iguanez v. Emanuel Sammut**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-28 ta' Marzu 2003.
[11] Vide kuntratt a fol. 136-137.

testment datat Settembru 1957. Evelyn Apap kienet wirtet it-titolu taghha minghand is-sid originali, u cioe zewgha Giovanni Luigi Apap ai termini tat-testment datat 22 ta' Dicembru 1936.

It-Titolu tal-Intimati

L-intimati jsostnu illi huma issa ghandhom titolu fuq l-art in kwistjoni peress illi kienet ilha fil-pussess pacifiku animo domini ta' Saviour Farrugia ghal aktar minn tletin sena u ibnu Joseph Farrugia jaghmel uzu mir-raba' u jiddetjenih bil-kunsens ta' missieru.

Saviour Farrugia xehed illi kien gie moghti l-art minghand Evelyn Apap u huha, li kienu joqoghdu tas-Sliema, ghaliex kien hadu ghandhom certu Toni sabiex jitlobhom l-art. Qal illi Apap u huha kienu anzjani u qalulu li ghalihom dik l-art mitlufa u li ghalhekk seta' johodha hu u jahdima. Hu xehed li ghamel hekk mill-ewwel, u anke bena hitan sabiex izomm lil terzi barra mill-art. Xehed li dan kien circa sittin sena ilu, u li fil-fatt kien hu li kien witta l-hofor li kien hemm f'din ir-raba minhabba l-bombi tal-gwerra. Minn naha tieghu, Joseph Farrugia qal illi huwa kien imur jghin lil missieru u x-xoghol tar-raba' kien sar delizju tieghu, u kien ghalhekk li beda jahdimha huwa meta missieru kien kiber wisq.

It-tnejn affermaw li Saviour Farrugia kien jipposjedi l-art bhala tieghu, u kien ghamel hekk b'mod pacifiku, pubbliku u mhux interott ghal ferm aktar minn tletin sena. Qal li fil-fatt illi n-nies kollha ta' dawk in-nahat kienu jafu lil Saviour Farrugia bhala s-sid ta' dik ir-raba'.

Il-preskrizzjoni akkwizitiva trentennali

Fis-sentenza fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro** intqal illi:

> ***"Huwa pacifiku illi l-proprjeta` ma tintilefx bin-nuqqas ta` uzu da parte tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta` poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta` akkwist vantat minnu…Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika "longissimi temporis praescriptio". Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jipposjedi b`mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta` li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-pussess animo domini, kongunta s`intendi mazzmien rikjest mil-ligi biex tassahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu talpossessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga***

bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini."[12]

Il-preskrizzjoni akkwizitiva trentennali ma tirrikjedix titolu jew bona fede, izda biss pussess legittimu ghal tletin sena, wara d-dekors ta' liema il-possessur tal-haga jakkwista l-proprjeta tal-haga posseduta minnu.[13]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella** inghad:

"Illi pero' kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b'mod li mhijiex bizzejjed iddetenzjoni 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."[14]

Fis-sentenza **Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et** deciza fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, kienet giet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili ta` l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003, fejn intqal illi:

"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)."

Fis-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt** inghad illi:

"Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" … Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art … Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-

[12] **Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Gunju 2003.
[13] **Antonia Spiteri et v. George Schembri**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-26 ta' Frar 2015.
[14] **Carmelo Caruana et v. Orsla Vella**, Qorti tal-Appell Civili deciza fit-13 ta' Marzu 1953.

> ***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."***[15]

Jinsab mghallem illi biex il-pussess ikun tassew legittimu, dan irid ikun kif imfisser fl-Artikolu 561 tal-Kodici Civili jigifieri, jrid ikun hemm it-tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu; fi kliem iehor, ezercizzju ta' jedd assolut u esklussiv u **mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-buona grazzja jew tolleranza**.[16] Dan ghaliex *"[m]**hux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja."***[17]**(**Enfasi ta' din il-Qorti)

Dan ghaliex kif inhu risaput l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pusses lanqas jekk jigu ezercitati **minn zmien antikissimu u immemorabbli**.[18] L-ekwivocita` tal-pussess tikber aktar meta wiehed iqis illi kif imfakkar fid-decizjoni a Vol. XXIX P II p 488, "***huwa principju tal-ligi li meta wiehed ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenokke` ma jippruvax interversjoni tat-titolu tieghu, ghaliex 'nemini sibi ipse licet causam possessionis mutare.'"*** Dawn id-decizjonijiet jikkonfermaw dak li jghallem **Laurent** u cioe illi "***colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un' istante all' altro.***"[19]

Jinghad ukoll illi

> ***"biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi animo domini, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati. La darba tonqos wahda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess legittimu, u bhala tali valevoli ghall-kompiment ta' l-uzukapjoni trigenerja, mhux opportun li jigu ndagati kwestjonijiet ohra; ghaliex id-dekorriment taz-zmien, akkompanjat minn x'uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficcjenti ghal fini ta' din il-preskrizzjoni.***[20]

Minn ezami akkurat tal-provi prodotti din il-Qorti m'hijiex moralment konvinta illi l-intimati ressqu provi sufficjenti tal-elementi kollha rikjesti mill-ligi sabiex jipprovaw it-titolu taghhom a bazi tal-preskrizzjoni akkwizitiva trentennali. Galadarba kienu huma illi ressqu din l-eccezzjoni, il-prova sal grad rikjest mil-ligi tal-elementi kollha ta' din il-

[15] **Avukat Dr. Louis Vella et v. Joseph Gatt**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-12 ta' April 2002.
[16] **Elena Fenech v. Ignazio Aquilina**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-18 ta' Ottubru 1984.
[17] **Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Iguanez v. Emanuel Sammut**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-28 ta' Marzu 2003.
[18] **Joseph Fenech et v. Albert Salamone et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fl-1 ta' Frar 1971.
[19] Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297.
[20] **Grazia Borg v. Rosa Farrugia noe et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fil-15 ta' Marzu 1957.

preskrizzjoni kienet tinkombi fuq l-intimati stess. L-unika prova mressqa mill-intimati kienet pero ix-xhieda taghhom stess, ghaliex nonostante l-fatt illi fil-lista tax-xhieda semmew numru ta' persuni li setghu jixhdu in sostenn tat-tezi taghhom, fosthom:

> ***'Bdiewa u nassaba li kienu jkunu fil-vicinanzi biex jixhdu dwar il-pussess ta' l-art;***
>
> ***Membri tal-familja tal-esponenti partikolament Yvonne Farrugia u Joseph Farrugia biex jixhdu dwar l-art in kwistjoni;***
>
> ***Girien li joqghodu jew kienu joqghodu fl-isqaq biswit l-ghalqa, fosthom certu Oreste Micallef, biex jixhdu dwar il-pussess u l-uzu tal-istess...'.***

Ghal xi raguni l-intimati naqsu milli jipproducu mqar wiehed minn dawn il-persuni elenkati minnhom sabiex jixhdu fuq il-mertu ta' din il-kawza.

Il-Qorti issibha ukoll difficli temmen kif minkejja l-allegazzjoni tal-pussess tal-art ghas-snin kollha vantati mill-intimati, ma gew prodotti ebda prova ta' xi ghajnuna mill-Gvern ghall-bdiewa, jew xi tishib f'xi ko-operattiva agrikola biex b'xi mod tikkonferma t-tezi tal-intimati, u jidher illi kien biss fl-**4 ta' Gunju 2004** illi l-intimat Farrugia rregistra ruhu li jahdem l-art in kwistjoni u beda japplika ghas-sussidju talAIAX fl-istess sena[21].

Kif spjegat aktar il-fuq, it-tezi tal-intimati illi ilhom jippossjedu l-art in kwistjoni ghal circa sittin sena hija kontradetta mill-iskrittura privata li tinsab a fol 32, skont liema l-istess art kienet fil-pussess ta' certu Francis Scerri. L-intimati argumentaw illi din l-iskrittura tirreferi ghal art ohra, izda dan l-argument ma jregix, specjalment ikkunsidrat illi din l-iskrittura privata saret ftit tal-jiem biss wara li Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri xtraw din l-art.

Ghalkemm din l-iskrittura kienet ilha f'idejn l-intimati peress illi kienet giet mghoddija lilhom meta kien hemm skambju ta' korrispondenza bejn il-partijiet qabel ma nfethet il-kawza, huma konxjament naqsu milli jipproducu provi in sostenn tal-argument taghhom rigward id-durata tal-pussess. Huwa relevanti hawnhekk illi skont il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin, f'kaz ta' eccezzjoni ta' preskrizzjoni kull dubbju ghandu jmur kontra l-eccipjent (Vide **Stencil (Pave) Malta Limited vs Dr. Maria Deguara noe et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-30 ta' Ottubru 2003).

Ghalkemm il-Qorti hija konvinta illi l-intimati kienet qed jahdmu r-raba' in kwistjoni fiz-zmien meta s-socjeta rikorrenti xtratha, m'hijiex moralment konvinta rigward id-durata tal-pussess taghhom, u dan huwa nuqqas fatali ghall-eccezzjoni mressqa minnhom.

[21] Vide xhieda ta' Paul Azzopardi minn fol 103 sa 104.

> Ghal dawn il-motivi, l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, tilqa' t-talbiet tas-socjeta rikorrenti, tiddikjara illi l-intimati qeghdin jokkupaw l-ghalqa tal-Maghsri fix-Xghajra, Haz Zabbar, fi sqaq bla isem li jizbokka fi Triq San Leonardu tal-kejl ta' cirka tmint itmiem hames sighan u erba' kejliet u cjoe hdax il-elf u mitejn metru kwadru li tmiss mill-Punent ma gid ta' Girgor u Pietru Vella jew successuri taghhom fit-titolu u ma' l-isqaq fuq imsemmi, nofsinhar ma' gid tas-Sur Girgor Vella jew successuri tieghu fit-titolu, tramuntana ma' gid ta' Baskal Vella jew successuri tieghu fit-titolu u Lvant ma' gid ta' Giuseppe Vella jew successuri tieghu fit-titolu, liema art hija tal-kumpannija rikorrenti b'titolu ta' emfitewzi kif soggetta din l-ghalqa ghall-hlas ta' tlett liri u wiehed u erbghin centezmu (LM 3.41) cens annwu u perpetwu, minghajr titolu validu fil-ligi, u konsegwentement tordnalhom sabiex jivvakaw l-istess art fi zmien tlett xhur mill-llum.
>
> Bl-ispejjez kontra l-intimat.

<u>Rikors tal-Appell tal-konvenut Joseph Farrugia (08.02.2016)</u>

3. Il-konvenut Joseph Farrugia ħassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk permezz ta' dan l-appell talab lil din il-Qorti tħassar is-sentenza appellata, tilqa' l-eċċezzjonijiet u tiċħad it-talbiet attriċi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` attriċi appellata. L-aggravji tiegħu, in suċċint, huma s-segwenti:

(1) **<u>L-ewwel aggravju</u>**

Fl-ewwel lok jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni minkejja li bħala fatt aċċettat li l-għalqa ma kinitx fil-pussess tas-soċjeta` attriċi u lanqas tal-awturi tagħha.

(2) **<u>It-tieni aggravju</u> –** dwar l-eċċezzjonijiet l-oħra

Fit-tieni lok jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet l-oħra, partikolarment dwar l-oneru tal-prova f'azzjoni ta' rivendika, fosthom meta naqset li tqis il-preżunzjoni tat-titolu li jgawdi minħabba l-pussess tiegħu, u l-oneru tas-soċjeta` attriċi li tressaq provi ċari biex ixxejjen tali preżunzjoni.

<u>Risposta tal-Appell tas-soċjeta` attriċi appellata (01.03.2016):</u>

4. L-attriċi wieġbet biex tgħid għaliex is-sentenza hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra s-soċjeta` appellanti.

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:</u>

<u>L-ewwel aggravju</u>: *l-eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni "estintiva"*

5. Dan l-aggravju jirrigwarda l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-konvenuti li l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, liema artikolu 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."*

6. L-ewwel Qorti irriteniet li ladarba l-konvenuti qajmu din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva trentennali kellhom jippruvaw li kienu għaddew tletin sena minn meta okkupaw l-art mertu tal-kawża. Wara li qieset il-provi kkonkludiet li l-konvenuti naqsu milli jippruvaw sodisfaċentement tali trapass ta' tletin sena. Għalkemm kienet konvinta li kellhom il-pussess tal-art in kwistjoni *animo domini* qabel ma din inxtrat mingħand is-soċjeta` attriċi, irriteniet li dan ma kienx biżżejjed biex treġi l-eċċezzjoni tagħhom għaliex kellhom jippruvaw ukoll il-perkors taż-żmien statutorju, cioe` ta' tletin sena.

7. Il-konvenut appellant jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti qieset l-Artikolu 2143 bħala preskrizzjoni akkwiżittiva favur il-pussessur ta' beni immobbli mingħajr ma kkonsidrat jekk qabel xejn il-jedd għall-azzjoni vindikatorja kienx spiċċa bit-trapass taż-żmien, cioe` preskrizzjoni estintiva. Huwa jammetti li l-ġurisprudenza prevalenti tal-qrati tagħna fuq il-preskrizzjoni estintiva tal-azzjoni vindikatorja hija fis-sens li l-jedd għal din l-azzjoni ma jispiċċax biż-żmien, billi l-jedd sostantiv tal-proprjeta` huwa min-natura tiegħu perpetwu, u ma jintilifx biż-żmien jew bin-nuqqas ta' tgawdija, imma jintilef biss fil-mument li jiġi akkwistat minn ħaddieħor bil-preskrizzjoni akkwiżittiva: madanakollu jsostni li ma jaqbilx ma din il-linja ta' ħsieb għaliex l-Artikolu 2143 ma jeskludix l-*actio rei vindicatoria.*

8. Isostni li l-ewwel Qorti kellha tara jekk fit-tletin sena ta' qabel l-14 ta' Mejju 2003 (meta s-soċjeta` attriċi intavolat ittra uffiċċjali kontra Saviour Farrugia) is-soċjeta` attriċi u l-awtriċi tagħha Select Properties Ltd kinux interrompew jew waqqfu t-trapass taż-żmien li skont l-Artikolu 2143 joqtol il-jedd għall-azzjoni vindikatorja.

9. Dan l-argument tal-konvenut appellant huwa żbaljat għall-aħħar. F'azzjonijiet li jirrigwardaw proprjeta`, il-preskrizzjoni taħt l-Artikolu 2143 hija estintiva għas-sid proprju għaliex hija akkwiżittiva għall-possessur: huma żewġ naħat tal-istess munita u ma jistgħux jiġu separati minn xulxin. Meta konvenut f'azzjoni ta' rivendika jeċċepixxi l-preskrizzjoni estintiva jkun neċessarjament qed jeċċepixxi wkoll il-preskrizzjoni akkwiżittiva. Il-konvenuti fil-fatt ma kinux legalment korretti meta eċċipew il-preskrizzjoni estintiva "*in vacuo*" fl-ewwel eċċezzjoni u mbagħad eċċipew l-preskrizzjoni akkwiżittiva fit-tielet eċċezzjoni għaliex il-preskrizzjoni f'azzjonijiet bħal dawn hija waħda, u ma tistax tiġi mifruda b'dan il-mod.

10. Jiġi mfakkar ukoll li f'kawża ta' rivendika huwa fl-ewwel lok l-attur li jrid jipprova t-titolu tiegħu u huwa biss jekk dan jagħmlu b'suċċess li mbagħad tista' tiġi kkonsidrata l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni li tkun ġiet sollevata mill-konvenut (li tkun akkwiżittiva għalih u estintiva għall-attur). Għalhekk għalkemm l-ewwel Qorti kienet korretta in kwantu qieset l-

eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva bħala waħda akkwiżittiva madanakollu ma kinitx korretta in kwantu qisitha qabel ma qieset jekk is-soċjeta` attriċi ppruvatx it-titolu tagħha. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-ewwel Qorti messha astjeniet milli tiddeċiedi dwar l-ewwel eċċezzjoni mbagħad jekk dehrilha li s-soċjeta` attriċi ppruvat sodisfaċentement it-titolu tagħha fuq l-għalqa in kwistjoni, kien f'dak l-istadju li kellha tgħaddi biex tikkonsidra t-tielet eċċezzjoni tal-konvenuti, fejn ivvantaw titolu fuq l-art abbażi tal-pussess ta' iżjed minn tletin sena (u allura preskrizzjoni akkwiżittiva għalihom u estintiva għas-soċjeta` attriċi).

11. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti qiegħda ssib l-ewwel aggravju bħala kompletament infondat.

<u>It-tieni aggravju:</u> *it-titoli (o meno) tal-partijiet fuq l-art in kwistjoni*

12. F'dan it-tieni aggravju tiegħu l-konvenut appellant Joseph Farrugia jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet l-oħra tiegħu u ta' missieru, cioe`:

- li s-soċjeta` attriċi kellha tipprova l-pretenzjoni tad-dominju tagħha fuq l-art in kwistjoni (okkupata minnhom), u

- li Saviour Farrugia ilu fil-pussess tal-art għal iktar minn 30 sena (preskrizzjoni akkwiżittiva) u hu (Joseph Farrugia) jagħmel użu minnha bil-kunsens ta' missieru.

13. Qabel xejn jibda biex jingħad li f'azzjoni ta' rivendika bħal ma hija din in kwistjoni jispetta fl-ewwel lok lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu fuq il-ħaġa. Huwa prinċipju ormai stabbilit illi l-attur rivendikant mhux biss irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-ħaġa rivendikata iżda wkoll dik il-prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kull dubju jmur favur il-possessur konvenut. Il-konvenut ma hu msejjaħ iressaq ebda prova favur tiegħu sakemm il-prova ta' proprjeta` titressaq mill-atturi.

14. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet: "***Richard England et v. Joseph Muscat***" ġie insenjat li l-attur irid jipprova **titolu oriġinali**, ossia l-pussess *ad usucapionem*, fuq l-art in disputa, u li mhux biżżejjed li juri titolu derivattiv.

> "*Igħidu ħażin l-intervenuti li "f'azzjoni ta' rivendikazzjoni huwa magħruf li t-titoli li jridu jiġu preżentati mhux l-usucapio iżda kuntratti ċari u inkonfutabbli". Anzi, ladarba hu meħtieġ titolu oriġinali, kuntratti, ikunu kemm ikunu "ċari u inkonfutabbli", qatt ma jistgħu weħedhom ikunu prova biżżejjed għax kuntratt huwa titolu derivattiv mhux oriġinali."*

15. Għalhekk anke meta konvenut f'azzjoni ta' rivendika jivvanta da parti tiegħu titolu fuq l-art in disputa, l-attur xorta jrid jipprova li għandu titolu oriġinali. Din il-Qorti fl-istess sentenza, fil-fatt ippreċiżat hekk:

“Sabiex jitneħħa kull ekwivoku u ma tinħoloqx l-impressjoni illi l-azzjoni publiciana hija xi forma “ekonomika” tal-azzjoni rei vindicatoria – speci ta’ actio rei vindicatoria “lite” li l-attur jista’ liberament jagħżel bejn waħda u l-oħra – il-qorti tosserva illi dik li llum tissejjaħ actio publiciana ma hijiex l-azzjoni publiciana tad-dritt Ruman. L-actio publiciana kienet actio utilis ficticia in rem li l-pretur kien jagħti lil min cum iusta causa iżda b’mod ta’ akkwist li ma jiswiex għat-trasferiment ta’ res mancipi – e.g. traditio flok mancipatio jew in jure cessio – ikun kiseb res mancipi u jkun kisibha a domino, u jitlef il-pussess tal-ħaġa qabel ma jkun laħaq għadda ż-żmien biex ikun ikkonsolida t-titolu u kiseb il-proprjetà b’usucapio. B’finzjoni li għadda żmien biżżejjed biex seħħet usucapio l-pretur kien jippermetti lill-attur li jikseb lura l-pussess ukoll mingħand is-sid kwiritarju. Fid-dritt modern ma għadx hemm id-distinzjoni bejn res mancipi u res nec mancipi u għalhekk strettament ma hemmx lok għall-azzjoni publiciana, lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-attur juri titolu u kemm l-attur u kemm il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f’dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta’ prijorità. F’ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri “pussess anterjuri” jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria “lite”.

16. Hekk ukoll f’sentenza riċenti mogħtija fis-27 ta’ Marzu 2020 fil-kawża fl-ismijiet “***Emanuel Cauchi v. George Grech et*”** din il-Qorti tal-Appell, wara li kkonkludiet li l-attur ma rnexxilux jipprova jekk l-art li xtara permezz ta’ kuntratt tal-1972 kinitx fil-fatt tinkludi l-art mertu tal-kawża (fis-sens li fl-aħjar ipotesi għalih kien jeżisti dubju jekk tali art kinitx inkluża), irriteniet li fi kwalunkwe każ ma rnexxilux jipprova titolu oriġinali fuq l-istess art:

“Fi kwalunkwe każ ma hemmx titolu originali fuq il-biċċa art in kwistjoni derivanti mill-preskrizzjoni ta’ 30 sena – għaliex Karmnu Camilleri kien għadu fiha meta l-attur xtara fl-1972 u ħareġ minnha żmien wara meta l-attur ħallsu (ma nafux meta) ….imbagħad il-konvenut (skont l-attur) daħallu fl-art inkwistjoni xi sentejn qabel ma saret il-kawża (allura cirka 1991). L-attur appellat ma huwiex jivvanta l-preskrizzjoni decennali favur tieghu u allura mhux il-kaz li l-Qorti tidhol – izda kif gia inghad id-daqs tal-art reklamata mhuwiex dak indikat fil-kuntratt tal-akkwist tal-appellati.”

17. L-ewwel Qorti fil-kawża odjerna ma jidhirx li segwiet tali insenjament; hija kienet sodisfatta li s-soċjeta` attriċi ppruvat it-titolu derivattiv tagħha (mingħajr ma għamlet eżerċizzju sabiex tara jekk ippruvatx ukoll titolu oriġinali) u mbagħad għaddiet biex tikkonsidra t-titolu oriġinali vantat mill-konvenuti abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva.

18. Madanakollu l-konvenut appellant f'dan it-tieni aggravju mhux qed jilmenta bil-fatt li l-ewwel Qorti ma qisitx jekk is-soċjeta` attriċi ppruvatx titolu oriġinali. L-argument tiegħu hu li t-titolu (derivattiv) vantat mis-soċjeta` abbażi tal-kuntratti mhux wieħed konklussiv, u li ladarba ma rnexxilihiex tipprova li l-pussess tal-art da parti ta' missieru kienet f'isem ħaddieħor, allura għandha tapplika l-preżunzjoni abbażi tal-Artikolu 525(1) tal-Kodiċi Ċivili.[22] Isostni li missieru Saviour Farrugia effettivament akkwista l-art b'titolu oriġinali (bil-preskrizzjoni akkwiżittiva) u li dan "***it-titolu oriġinali huwa titolu aħjar minn dak derivattiv li tippretendi li għandha s-soċjeta` appellata*"**.

19. Il-Qorti ma taqbilx mal-mod kif inhu impustat l-aggravju tal-konvenut appellant għaliex it-titolu li kellha tipprova fl-ewwel lok is-soċjeta` attriċi huwa wieħed oriġinali. Fil-fatt fejn il-konvenuti eċċipew li s-soċjeta` attriċi kellha tipprova d-dominju tagħha fuq il-proprjeta` in

[22] **Art. 525(1)** "Il-*preżunzjoni hija dejjem li kull persuna tippossjedi għaliha nfisha, b'titolu ta' proprjeta`, meta ma jiġix ippruvat li hija bdiet tippossjedi f'isem ta' persuna oħra."*

kwistjoni, dan kellu jitqies mill-ewwel Qorti fis-sens li s-soċjeta` attriċi kellha tipprova titolu oriġinali u mhux wieħed merament derivattiv.

(i) It-titolu vantat mis-soċjeta` attriċi fuq l-art in kwistjoni:

20. Għal dak li jirrigwarda t-titolu vantat mis-soċjeta` attriċi fuq l-art in kwistjoni, ġew esebiti tliet kuntratti datati 18 ta' Jannar 1969, 20 ta' Settembru 1969 u 20 ta' Marzu 2002. Ġiet ukoll esebita skrittura rigwardanti ċessjoni ta' lokazzjoni li saret fil-21 ta' Jannar 1969, cioe` tlett ijiem wara l-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969.

18.01.1969 Kuntratt fl-atti tan-nutar Giuseppe Sammut[23] li permezz tiegħu **Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri** xtraw mingħand **George Schembri u Joseph Farrugia:**

> *"…għalqa msejħa bħala "Tal-Magħsar" fin-naħa ta' San Rocco limiti ta' Casale Zabbar fit Triq San Anard bi dħul minn sqaq tal-kejl superfiċjali ta' tmien tomniet, ħames sigħan u erba' kejliet cirka u tmiss mill-punent ma' raba tas-sur Girgor u Pietru Vella u mas-sqaq fuq imsemmi, minn nofsinhar ma' raba tas-sur Girgor u mit-tramuntana ma' raba ta' Baskal Vella u mil-lvant ma' raba ta' Giusepp Vella imlaqqam "tal-Ghardel" jew irjieh verjuri, soġġett għar-rata ta' ċens annwu u perpetwu ta' ħames xelini u għaxar soldi (5/10) parti minn ċens ta' tlett liri (£3) li jitħallsu lill-famiglia Francia li tinsab delineata bl-aħdar fil-skizz hawn anness markat Dokument A libra u franka minn kull ipoteka, servitu` u gravami oħra bid-drittijiet u l-pertinenzi tagħha…*
>
> *…Il-vendituri…..jiggarantixxu l-pussess paċifiku u liberu godiment tal-fond li qiegħed jinbiegħ b'dan il-kuntratt sa mitt lira (£100) oltre l-prezz…."*

[23] Dok DA, fol 42 et seq.

Il-provvenjenza ġieta spjegata hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"…il-fond fuq deskritt li qiegħed jinbiegħ b'dan il-kuntratt huwa provvenjenti b'xiri u dan kif jirriżulta minn **kuntratt ta' bejgħ** fl-atti tan-Nutar Dr Philip Saliba **ta l-ewwel ta' Ottubru tas-sena elf disgħa mija u tmienja u sittin (1968).** Dina l-għalqa kienet oriġinarjament ta' Giovanni Luigi Apap li miet fil-wieħed ta' Marzu elf disgħa mija u seba u tletin (1937) u il-wirt tiegħu ġie denunzjat lill-Gvern b'avviż numru elf tlett mija u ħamsa (1305) ta listess sena u dikajrat esenti fl-istess data u b'testment fl-atti tan-Nutar Luigi Gauci Forno tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Diċembru tas-sena elf disgħa mija u sitta u tletin (1936) ħalla lil martu Evellina. Evellina Apap mietet fil-ħamsa u għoxrin (25) ta' April tas-sena elf disgħa mija tmienja u ħamsin (1958) u il-wirt tagħha ġie denunzjat lill-Gvern b'avviż numru seba mija u tmienja u għoxrin (728) tas-sena elf disgħa mija u disgħa u ħamsin (1959) u it-taxxa tħallset fit-tnejn (2) ta' Mejju tal-istess sena 1959. Bit-testment tagħha fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi tad-dsatax ta' Settembru elf disgħa mija seba u ħamsin (1957) l-imsemmija Evellina armla Apap ħalliet eredi nofs lil Marietta Vella oħtha, u nofs lin-neputija **Edwidge Vella il-venditriċi**. Marietta Vella mietet fis-seba' ta' Lulju elf sebgħa mija u seba u sittin (1967) u il-wirt tagħha ġie denunzjat lill-Gvern b' avviż numru elfejn tmin mija u tmienja (2808) tal-istess 1967 u dikjarat esenti fl-erba u għoxrin (24) ta' Mejju elf disgħa mija tmienja u sittin (1968) bit-testment tagħha fl-atti tan-Nutar Oscar Azzopardi tad-dsatax (19) ta' Lulju elf disgħa mija u tnejn u sittin (1962) hi ħalliet eredi unika lill-venditriċi u għalhekk jiena Nutar infraskritt niddikjara illi it-trasferiment ta llum mhux imponibbli …."*

21.01.1969 Skrittura[24] bejn min-naħa **Francis Scerri** (inkwilin) u min-naħa l-oħra **Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri** (sidien) li permezz tagħha ftehmu li:

> *"jitterminaw kull dritt ta' lokazzjoni jew qbiela relattivament għall-għalqa f' Ħaż-Żabbar, jgħidulha "tal-Masri" tal-kejl ta' xi tmint itmien, ħames sigħan u tliet kejliet u dan mid-data ta' din l-iskrittura.*
>
> *Il-fuq imsemmi Francis Scerri qed jircievi u jiddikjara li qed jirċievi s-somma ta' sebgħin lira (£70) bħala kumpens ta' kull dritt jew pretenzjoni li kellu fuq din l-istess għalqa u għas-saldu wkoll tal-benefikati tar-raba fl-istess għalqa.*

[24] Dok SF5, fol 32.

B'din l-iskrittura għalhekk spiċċaw kull drittijiet li kellu l-istess Francis Scerri fuq l-istess art li b'hekk din tiġi libera minn kull dritt ta' terzi persuni kompriżi dawk li l-istess Francis Scerri setgħa kellu xi obbligazzjonijiet magħhom relattivament għall-imnasab li kien jikrilhom."

20.09.1969 Kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Carmelo Lia[25] li permezz tiegħu Francis Falzon f'isem il-kumpanija **Select Properties Ltd** xtara mingħand **Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri**:

"l-għalqa imsejħa tal-Magħsri fil-kuntrata tax-Xgħajra limiti ta' Ħaż-Żabbar, fl-inħawi ta' San Peter, bi dħol minn sqaq bla isem fi Triq San Leonardo, tal-kejl ta' tmint itmien, ħames sigħan u erba' kejliet ċirka, u tmiss Punent ma' raba tas-sur Girgor u Pietro Vella u mas-sqaq fuq imsemmi, nofsinhar ma' raba tas-sur Girgor, Tramuntana ma' raba ta' Baskal Vella, Lvant ma' raba ta' Giuseppe Vella imlaqqam tal-Gardell, jew irjieħ verjuri, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' ħames xelini u għaxar soldi rata minn ċens akbar ta' tliet liri, tmin xelini u żewġ soldi (£3-8-2d)….

….il-vendituri farrugia u Cuschieri qegħdin ibiegħu dina l-għalqa bħala mhi soġġetta għall-ebda lokazzjoni u bil-beneifkati kollha eżistenti f' din l-għalqa skont skrittura konsenjata lil Falzon nomine."

21.03.2002 Kuntratt fl-atti tan-nutar Dr. Joseph Tabone[26] li permezz tiegħu Disma Attard f'isem **Pickless Ltd** xtara mingħand Francis Falzon f'isem **Select Properties Ltd**:

"…għalqa tal-Magħsri fix-Xgħajra Żabbar, fi sqaq bla isem li jiżbokka fi Triq San Leonardu tal-kejl ta' cirka tmint tmien, ħames sigħan u erba' kejliet, cioe` ħdax-il elf u mitejn metru kwadru, li tmiss mill-punent ma' ġid ta' Girgor u Pietru Vella u mal-isqaq fuq imsemmi, nofsinhar ma' ġid tas-sur Girgor Vella, tramuntana ma' ġid ta' Baskal Vella u lvant ma' ġid ta' Giuseppe Vella mlaqqam tal-Gardell, soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' tlett liri u wieħed u erbgħn ċenteżmu, skont site plan hawn annessa markata Dokument A….

[25] Dok PL1, fol 129 et seq.
[26] Dok A, fol 5 et seq.

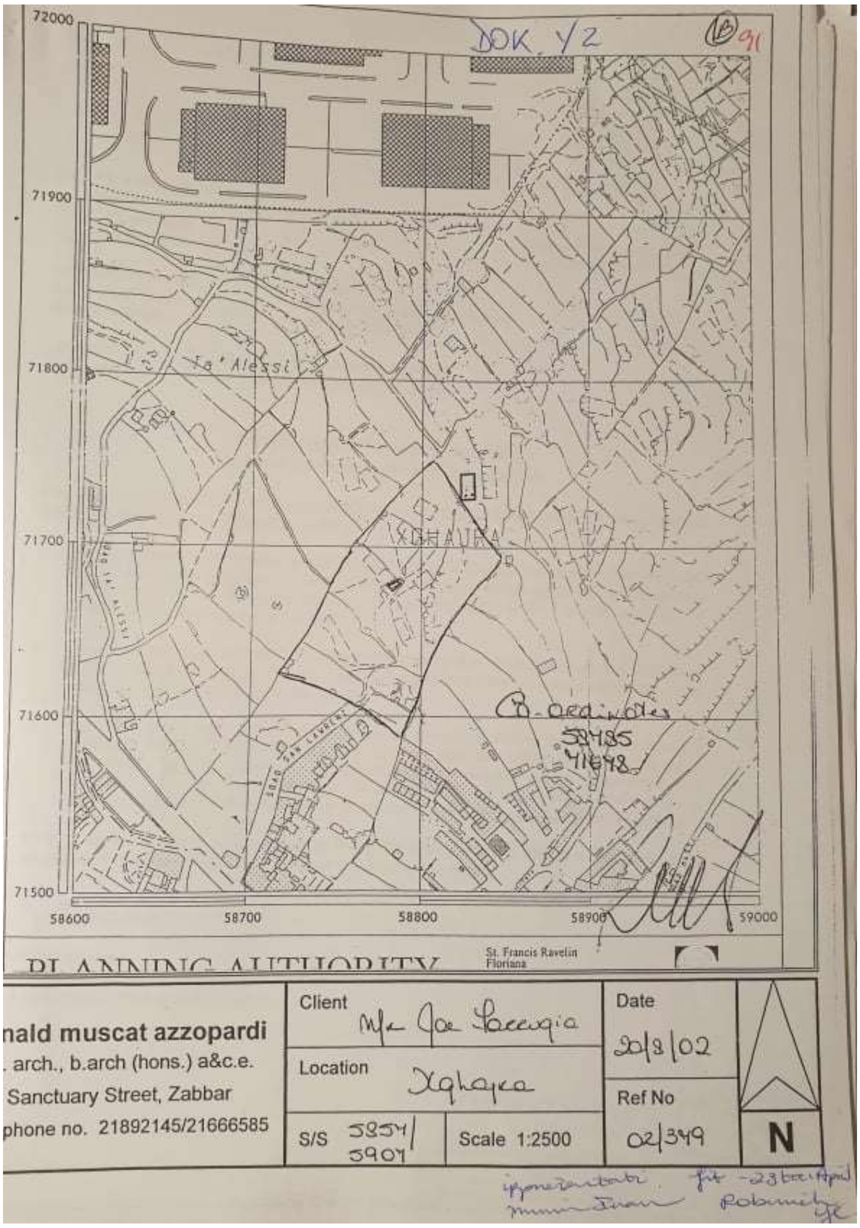
> *….il-vendituri jiggarantixxu favur il-kompraturi li jaċċettaw li l-imsemmija proprjeta` hi ħielsa minn kull ipoteka jew privileġġ jew drittijiet ta' terzi ta' kull forma jew natura."*

21. Il-konvenut appellant jargumenta li s-soċjeta` attriċi ma ressqitx provi konklussivi li juru li l-proprjeta` li tissemma' f'dawn il-kuntratti hija l-istess waħda pposseduta minn missieru u minnu: jenfasizza li naqset li tipproduċi riċerki sħaħ fir-Reġistru Pubbliku u r-Reġistru tal-Art, u jsostni li l-iskrittura tal-21 ta' Jannar 1969 (fejn Francis Scerri ċeda l-lokazzjoni) m'għandhiex x'taqsam mar-raba' in kwistjoni. Jaċċenna wkoll għax-xhieda tan-nutar fejn qal li mhux l-ewwel darba li artijiet differenti jingħataw l-istess deskrizzjoni.

22. Din il-Qorti ma tarax li għandu raġun. Kif osservat l-ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar l-ewwel eċċezzjoni, Ivor Robinich, ir-rappreżentant tal-Awtorita` tal-Ippjanar, fix-xhieda tiegħu[27] qal li l-oġġezzjoni li għamel Disma Attard (mis-soċjeta` attriċi) għall-applikazzjoni ta' Joseph Farrugia (applikazzjoni numru 4791/2002) tirrigwarda l-istess sit. Il-pjanta ġiet esebita bħala Dok Y2.

> *"Nikkonferma li l-pjanta li intbagħtet minn Disma Attard hija l-istess pjanta li fil-fatt kienet saret fuqha l-applikazzjoni. Tirreferi għall-istess sit."*

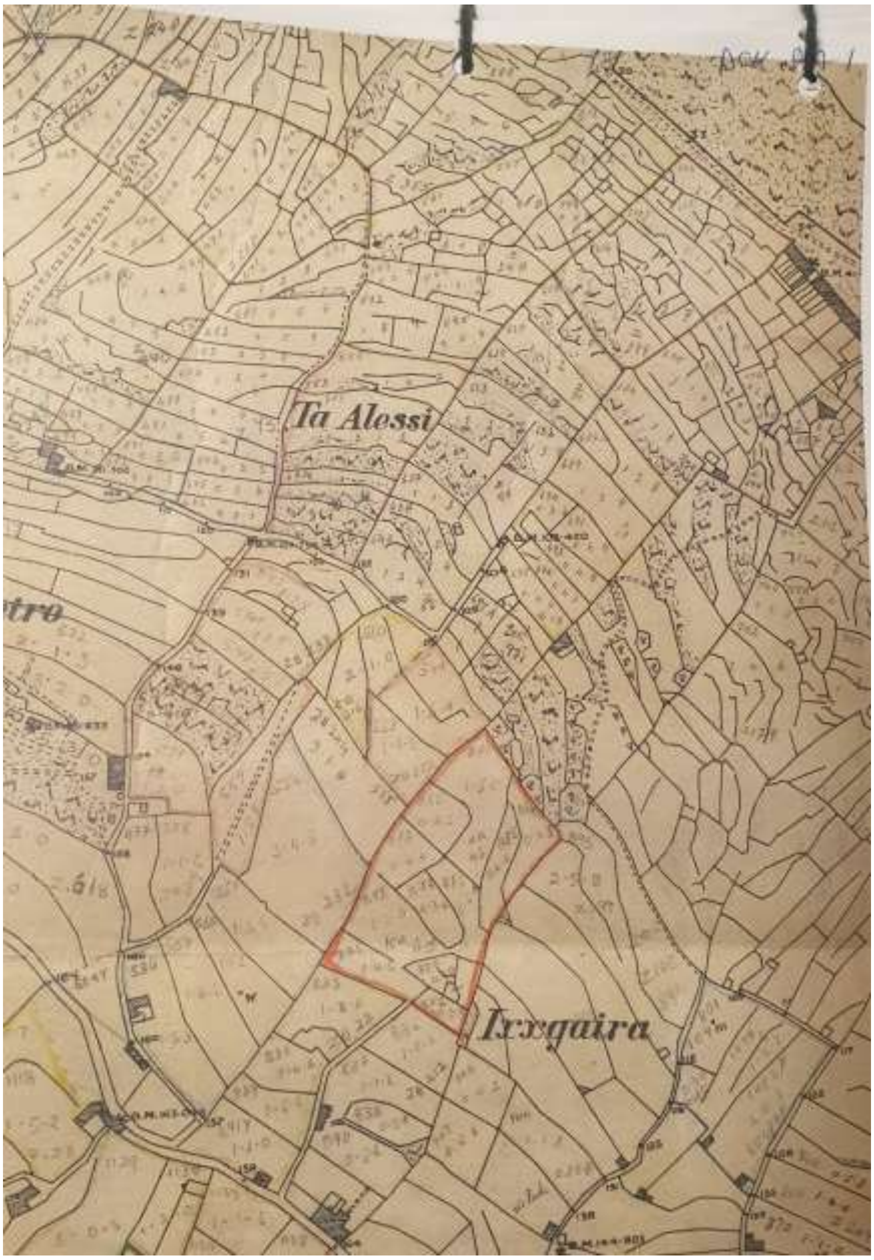
[27] Xhieda ta' Ivor Robinich tat-23 ta' April 2008, fol 86-88.



23. Issa Paul Azzopardi, rappreżentant tad-Direttur tal-Agrikoltura, ippreżenta l-pjanta Dok PA1[28] u spjega li skont id-dokument anness ma' tali pjanta[29], jirriżulta li r-raba' ndikata fuq il-pjanta l-ewwel ma ġiet reġistrata kien fl-14 ta' Marzu 1949 minn ċertu Francis Scerri mlaqqam

[28] Fol 70.
[29] A fol 71.

"tal-Għawdxi" u bl-FRC code Kalkara 45[30]. Jekk wieħed iqabbel l-art indikata fuq din il-pjanta mal-art indikata fuq il-pjanta Dok Y2 jinnota li **hija fil-fatt l-istess art.**



[30] Fuq l-istess dokument (fol 71) il-landlord oriġinarjament kienet indikata bħala ċertu **Evelyn Apap**, imbagħad bħala **Francis Falzon minn Select Properties Ltd** abbażi tal-kuntratt tal-20 ta' Settembru 1969, atti Nutar Carmelo Lia.

Ix-xhud kompla jispjega li l-art imbagħad ġiet trasferita għal fuq isem **Disma Attard**, bil-FRC Code 318 Tarxien, kif jidher mid-dokument a fol 72. Skont dan id-dokument hemm indikat li l-**farmer huwa owner** bid-dokument tan-nutar Joseph Tabone tal-21 ta' Marzu 2002 (cioe` meta s-soċjeta` attriċi xtrat l-art).

24. Rilevanti wkoll hija l-osservazzjoni tal-ewwel Qorti li fid-deskrizzjoni tal-provvenjenza li tinsab fil-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969 (ara *supra*) tissemma ċertu Evellina Apap; (il-konvenut Salvatore Farrugia fil-fatt xehed li kien mar ikellem lil Evelyn Apap u lil ħuha u li kienu "tawh" l-art in kwistjoni). Kif ikkummentat ben tajjeb ukoll l-ewwel Qorti, għalkemm ma ġewx ippreżentati l-atti kollha li jissemmew fil-provvenjenza, ma jfissirx li allura għandha tiġi injorata d-dikjarazzjoni tal-provvenjenza li tidher fuq il-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969: ladarba l-validita` ta' dan il-kuntratt ma ġietx attakkata l-kontenut tiegħu jista' jservi bħala prova.

25. Għaldaqstant jidher li t-titolu **derivattiv** vantat mis-soċjeta` attriċi fuq l-art okkupata mill-konvenuti (illum okkupata minn Joseph Farrugia) ġie ampjament ippruvat. Dan pero` mhux biżżejjed għaliex kif fuq spjegat minn din il-Qorti f'azzjoni bħal din kien jispetta lis-soċjeta` attriċi tipprova titolu **oriġinali** u mhux wieħed merament derivattiv. Madanakollu din il-Qorti jidhrilha li dan ukoll jirriżulta mill-provi:

(a) Mill-provenjenza li tissemma fil-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969 jirriżulta li fl-**1937** (is-sena li miet Giovanni Luigi Apap) l-art kienet ġiet denunzjata;

(b) Mid-dokument tal-agrikoltura a fol 70, jirriżulta li fl-**1949** (meta s-sid

kienet Evellina Apap, cioe` mart Giovanni Luigi Apap) l-art kienet qed tinħadem mill-bidwi Francis Scerri. Biex l-art ingħatat lil Francis Scerri ifisser li Evellina Apap kellha l-pussess tagħha u allura l-art jew kienet vojta jew jekk kien hemm xi ħaddieħor fiha dan kien bla titolu jew b'titolu temporanju.

(c) L-iskrittura taċ-ċessjoni tal-qbiela tal-21 ta' Jannar **<u>1969</u>** tikkonferma li Evellina Apap u s-suċċessuri tagħha baqgħu fil-pussess legali tal-art tramite dan il-bidwi. Issa aktarx li Francis Scerri ma baqax jaħdimha (minkejja li mill-imsemmija dokumenti jidher li kien l-inkwilin għal 20 sena) u Evellina Apap[31] għaddietha lill-konvenut Saviour Farrugia, iżda dan kien bit-tolleranza tagħha (kif ser jiġi spjegat fid-dettall aktar 'il quddiem fit-tieni parti ta' dan l-aggravju) u għalhekk jiġi li s-suċċessuri fit-titolu ta' Evellina Apap komplew jippossjedu legalment l-art tramite l-istess Saviour Farrugia bit-tolleranza tagħhom.

26. In vista ta' dan kollu din il-Qorti qed tqis li s-soċjeta` attriċi ppruvat id-dominju tagħha fuq l-art in kwistjoni (mhux biss permezz ta' titolu derivattiv, <u>iżda iktar importanti minn hekk,</u> permezz ta' titolu oriġinali tramite pussess ta' tletin sena). Għalhekk kienet korretta l-ewwel Qorti meta ma laqgħetx it-tieni eċċezzjoni, għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk li waslet ghalihom din il-Qorti.

---

[31] Evellina Apap mietet fl-**<u>1958</u>.**

(ii) It-titolu vantat mill-konvenuti fuq l-art in kwistjoni abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali:

27. Jonqos issa li din il-Qorti tqis l-argument l-ieħor tat-tieni aggravju: cioe` jekk kinitx korretta l-ewwel Qorti meta kkonkludiet li l-konvenuti ma ppruvawx li akkwistaw il-proprjeta` tal-art in kwistjoni bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, cioe` bil-pussess ta' tletin sena.

28. L-ewwel Qorti irriferiet għal ġurisprudenza varja fir-rigward, inkluż dik li tgħallem li għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva l-pussessur mhux biss irid jeżerċita l-pussess fuq il-ħaġa, iżda li tali pussess ma tridx tkun bit-tolleranza għaliex din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja (cioe` mhux bħala ħaġa tiegħu iżda bħala ħaġa ta' ħaddieħor). Dan jidher li kkonsidratu b'referenza għall-verżjoni li jagħti Saviour Farrugia dwar meta mar ikellem lil Evelyn Apap u lil ħuha u qalulu li seta' jieħu ħsieb l-għalqa għax għalihom kienet "mitlufa". Huwa fix-xiehda tiegħu[32] qal li cirka sittin sena ilu - jiġifieri għall-bidu tal-ħamsinijiet - kien tħajjar għall-għalqa in kwistjoni, li kienet abbandunata, kollha ħofor tal-bombi tal-gwerra, u li kienet tmiss ma' biċċa art żgħira li kellu. Spjega li kien mar għand Evelyn Apap u ħuha[33], li kienu joqogħdu tas-Sliema, u dawn kienu

[32] Affidavit ta' Saviour Farrugia datat 22 ta' Marzu 2011, fol 179-181.
[33] Għalkemm xehed dawn kienu "*żewġ anzjani, xebba u ġuvni*", din il-Qorti qed tifhem li Evelyn Apap hija fil-fatt Evellina Apap (armla ta' Giovanni Luigi Apap) li tissemma' fil-provvenjenza tal-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969 (ara *supra*) u li skont l-istess provvenjenza mietet fl-1958.

qalulu li seta' jieħu l-għalqa in kwistjoni u għalhekk ħadha u dejjem "żammha b'tiegħu".

> *"Dan ix-xih tkellem m'oħtu u qalli: din għalina mitlufa, qegħda hemm għal xejn. Mur, ħudha u ħu ħsiebha int. Jien ridt inħallsu tagħha iżda dan insista li ma ried xejn. Jien allura mort ħadt pussess tagħha u qtajt in-nies kollha li kienu jużawha, kemm biex jirgħu il-bhejjem, kemm biex jgħaddu minnha. Dawwartha bil-ħitan u rranġajtha billi wittejt il-ħofor tal-bombi; ġibt il-ħamrija u bdejt naħdimha. Kont anke nonsob u nikkaċċja fiha. Billi l-anzjan tas-Sliema kien qalli li stajt noħodha jien mill-bidu nett bdjet inżommha bħala tiegħi u anke n-niex ta' madwari kienu jafuha bħala tiegħi…..Xi ħames snin wara kont iddeċidejt li ntella' kamra. Biex tellajtha kont użajt ġebel ta' bini mwaqqa' li kien hemm fl-istess għalqa…..F' daż-żmien kollu ħadd qatt ma kellimni dwar din l-għalqa u minn meta tawhieli l-aħwa tas-Sliema dejjem żammejtha b'tiegħi……Tal-Pickless kif nafhom jien kienu ġew ma ġenbi xi ħamsa u tletin jew erbgħin sena ilu, fi żmien il-marda tal-ilsien u d-dwiefer. Qabel ma kellhom ebda raba hemmhekk. …..Magħhom qatt ma kelli inkwiet, anzi kellimthom minħabba li kellhom il-mogħoż li kienu jidħlu fl-għalqa tiegħi u jikluli kull ma jkun hemm. Jien kont ilmentajt ma' George Attard[34], ix-xiħ, biex jieħu ħsiebhom. Dan George kien skuża ruħu u ġġustifika li kkienu joħorġu biex iduru biss….."*

29. Qieset ukoll l-iskrittura tal-21 ta' Jannar 1969 fejn Francis Scerri ċeda d-drittijiet lokatizji tiegħu fuq l-art in kwistjoni – fatt li jimmilita kontra l-verżjoni li l-art ilha fil-pussess ta' Saviour Farrugia għall-madwar sittin sena, cioe` mill-ħamsinijiet.

30. Osservat ukoll li minkejja l-allegazzjoni tal-pussess tal-art għas-snin kollha vantati mill-konvenuti ma tressqux provi rigwardanti xi għajnuna mill-Gvern għall-bdiewa, jew tisħib f'xi koperattiva agrikola u li kien biss fl-4 ta' Ġunju 2004 li Joseph Farrugia rreġistra ruħu li jaħdem l-art u beda japplika għas-sussidju tal-AIAX fl-istess sena.

---

[34] Jidher li qed jirreferi għal missier Disma Attard tal-Pickless Ltd.

31. Qieset ukoll li l-konvenuti ressqu x-xhieda tagħhom biss minkejja li fil-lista tax-xhieda ddikjaraw membri oħra tal-familja tagħhom u xhieda indipendenti bħal bdiewa/nassaba/girien.

32. Kwantu għall-kwistjoni dwar il-pussess bit-"tolleranza", il-konvenut appellant jargumenta li dan minn imkien ma jirriżulta. Din il-Qorti tosserva li hemm nuqqas ta' provi ċari dwar l-allegat ftehim li Saviour Farrugia kellu ma' Evelyn Apap u ħuha fil-bidu tal-ħamsinijiet, pero` hija tal-fehma li jekk dawn qalulu li seta' *"jieħu ħsieb l-art"* u ma ridux flus, neċessarjament dan sar b'tolleranza. Huwa inverosimili li persuna tagħżel li taqbad u tagħti art lil bniedem li ma tafux u li ma jiġix minnha, apparti li t-trasferimenti tal-immobbli jsiru b'atti pubbliċi u mhux sempliċiment bil-kelma. Din il-Qorti jidhrilha li huwa opportun li tagħmel riferenza għall-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969 (ara *supra*) fejn in-nutar Giuseppe Sammut iċċertifika li l-bejgħ tal-art mertu tal-kuntratt (li għar-raġunijiet fuq mogħtija jirriżulta li hija fil-fatt l-art in kwistjoni) ma kienx improponibbli in vista tal-provvenjenza li għamel ampja referenza għaliha, fejn fost oħrajn jgħid li l-art kienet oriġinarjament ta' Giovanni Luigi Apap li miet fl-1937 u li wirtitu martu Evellina Apap li mietet fl-1958 u li saret id-denunzja relattiva sena wara. Għalhekk mhux biss jirriżulta li l-art kienet ta' Evellina (Evelyn) Apap biss - u mhux ukoll ta' ħuha, kif erronjament jagħti x'jifhem il-konvenut Saviour Farrugia – iżda jirriżulta li baqgħet tintiret mis-

suċċessuri tagħha sa kemm imbagħad inbiegħet fl-1 ta' Ottubru 1968 minn Edwige Vella lil George Schembri u Joseph Farrugia, li mbagħad biegħuha lil Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri fit-18 ta' Jannar 1969, u dawn imbagħad biegħuha lil Select Properties, l-awtriċi fit-titolu tas-soċjeta` attriċi, fl-20 ta' Settembru 1969. Issa għalkemm Evelyn Apap mietet fl-1958 jiġi mfakkar li min jippossjedi prekarjament jibqa' jippossjedi hekk ammenoke ma jippruvax inverżjoni tat-titolu tiegħu, għalhekk il-pussess bit-tolleranza tagħha li kien qed jagħmel Saviour Farrugia fuq l-art għandu jitqies li kompla anke wara l-mewt ta' Evelyn Apap. Kien pussess f'isem is-sid u ma jistax jitqies li kien *animo domini*, irrispettivament mill-fatt li xehed li dejjem żammha b'tiegħu.

33. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk, konsiderazzjonijiet oħra relatati ma' din it-tieni parti tat-tieni aggravju, ikunu superfluwi.

34. Fid-dawl ta' dan kollu din il-Qorti ma jidhrilhiex li għandha tiddisturba l-konklużjoni tal-ewwel Qorti li l-konvenuti naqsu milli jippruvaw li akkwistaw il-proprjeta` bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

Deċide

35. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tiċħad l-appell tal-konvenut Joseph Farrugia u tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti.

36. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenut Joseph Farrugia.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Registratur
rm