QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 30 ta' Settembru 2021

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 1164/18 JVC

Reuben Demanuele (I.D. 301870M) u Rose Demanuele (I.D. 17139G)

vs

Riccarda Sciberras (I.D. 288838M) u zewgha Alfred Sciberras (I.D. 76638M) u Nigel Sciberras (I.D. 507791M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat fejn ir-rikorrenti Reuben Demanuele et ikkonfermaw bil-gurament u talbu kif isegwi:

1. ‘Illi l-esponenti huma s-sidien tal-fond li jgib in-numru 160, fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, liema proprjeta`, in kwantu n-nofs indiviz tar-rikorrenti Rose Demanuele, giet ghandha permezz ta’ kuntratt tal-akkwist tal-*dirett dominium* tal-10 ta’ Mejju 1970 (Dok A anness) u l-kuntratt tal-akkwist tal-*utile dominium* tas-6 ta’ Frar 1980 (Dok B anness), flimkien mar-ricevuta ghall-prezz miftiehem u l-kancellament tal-ipoteka relattiva kontenuti f’kuntratt pubbliku tal-11 ta’ Marzu 1980 (Dok C anness), it-tliet kuntratti fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt u iffirmati minn zewgha, Joseph Demanuele, waqt iz-zwieg u in kwantu n-nofs indiviz tar-rikorrent Reuben Demanuele, bhala parti mill-wirt ta’ missieru (testment u causa mortis annessi u mmarkati Dok D u Dok E rispettivament) fuq liema nofs indiviz ir-rikorrenti Rose Demanuele ghandha l-uzufrutt.

2. Illi l-intimata Riccarda Sciberras hija oht Joseph Demanuele (ir-ragel ta’ Rose Demanuele u missier Reuben Demanuele). Waqt illi kien ghadu haj Joseph Demanuele, kien halla ‘l ohtu u zewgha jghixu gol-proprjeta’ tieghu fuq mera tolleranza. Fil-fatt, l-intimati qatt ma halsu tal-okkupazzjoni taghhom – fatt illi l-intimati huma ben konxji tieghu.

3. Illi meta gie nieqes Joseph Demanuele, l-esponenti riedu li l-posizzjoni tal-intimati tigi ccarata permezz ta’ ftehim ta’ tolleranza sabiex, f’kaz illi jigi nieqes xi wiehed minnhom, ma jkun hemm ebda problema bejn il-partijiet u/jew l-eredi taghhom (fil-fatt, kif antecipat mir-rikorrenti, dan l-ahhar, mar jghix maghhom in-neputi taghhom, l-intimat Nigel Sciberras u dan minghajr il-kunsens tal-esponenti).

4. Illi pero, f'daqqa wahda, l-intimati bdew jivvantaw titolu fuq il-proprjeta` in kwistjoni, (avolja mhuwiex car x'tip ta' titolu qeghdin jallegaw illi ghandhom) u dan nonostante s-snin li thallew juzaw il-fond minghajr hlas ghall-unika raguni li Joseph Demanuele kien qalbu tajba u ghalhekk ttollera s-sitwazzjoni.

5. Illi peress illi jidher li l-intimati qeghdin jiehdu vantagg mill-proprjeta' tal-esponenti u kif ukoll mill-genwinita` tal-lum mejjet Joseph Demanuele, l-esponenti ma ghadx ghandhom interess illi jittolleraw l-okkupazzjoni illegali tal-intimati.

6. Illi huwa car ghalhekk illi l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond hawn fuq imsemmi minghajr ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk bi pregudizzju ghad-drittijiet proprjetarji tal-esponenti.

Ghaldaqstant l-esponenti umilment jitolbu li din l-Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond li jgib in-numru 160, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tordna ghalhekk l-izgumbrament tal-intimati fi zmien perentorju fiss mill-Qorti;

3. Tillikwida ammonta ta' danni ghall-okkupazzjoni illegali matul is-snin, kif ukoll matul il-pendenza ta' din il-kawza; u

4. Tikkundanna lill-intimati jhallsu d-danni hekk likwidati;

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ingunti in subizzjoni.'.

Rat ir-risposta guramentata ta' Riccarda Sciberras u Nigel Sciberras li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom billi t-titolu tal-proprjeta` tal-fond in kwistjoni ivesti fil-konvenuta Riccarda Sciberras u dan in bazi ghall-pussess materjali tal-fond in kwistjoni li l-konvenuta Riccarda Sciberras flimkien mal-familja taghha ilhom igawdu b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku ghal aktar minn tletin sena.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li huma minn issa ngunti in subizzjoni.'.

Rat ix-xiehda, affidavits, kuntratti, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' April, 2019 il-Qorti kif diversament preseduta ordnat l-inverzjoni tal-provi fuq l-uniku eccezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-intimati;

Rat illi fil-verbal tat-2 ta' Frar 2021 gie dikjarat kif isegwi:

'B'referenza ghax-xhieda ta' Rose Demanuele u Riccarda Sciberras illi stante li huma anzjani u t-tnejn huma vulnerabbli ma jistax isirilhom kontro-ezami u ghalhekk din hija r-raguni ghaliex mhux

se jsir. Il-Qorti ser tiehu kont ta' dan il-fatt fl-analizi taghha tal-provi migbura.'

Rat illi fil-verbal tas-6 ta' Mejju, 2021 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti jallegaw li huma s-sidien tal-fond li jgib in-numru mija u sittin (160), fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun in kwantu nofs indiviz huwa proprjeta' tar-rikorrenti Rose Demanuele u n-nofs indiviz l-iehor (li hu suggett ghall-uzufrutt ta' Rose Demanuele) huwa proprjeta' tar-rikorrenti Reuben Demanuele. Ir-rikorrenti jsostnu li l-intimata Riccarda Sciberras – li tigi oht Joseph Demanuele (ir-ragel llum mejjet tar-rikorrenti Rose Demanuele u missier ir-rikorrent Reuben Demanuele) tokkupa l-fond imsemmi b'mera tolleranza u li l-intimati qatt ma hallsu tal-okkupazzjoni taghhom. Ir-rikorrenti jsostnu li wara l-mewt ta' Joseph Demanuele huma riedu li l-posizzjoni tal-intimati tigi ccarata u kien ghalhekk li talbu li jsir ftehim ta' tolleranza. Izidu izda li l-intimati bdew javvanzaw titolu ta' proprjeta' fuq il-fond in kwistjoni. Ghalhekk ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex jigi dikjarat li l-intimati qed jokkupaw il-fond minghajr titolu validu fil-ligi u tordna ghalhekk l-izgumbrament tal-istess. Talbu wkoll li jigi likwidat ammont ta' danni ghall-okkupazzjoni llegali u konsegwentement tikkundanna lill-intimati ihallsu tali danni.

Illi da parti tal-intimati dawn eccepew illi t-talbiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez billi t-titolu tal-proprjeta' tal-fond in kwistjoni ivesti fl-intimata Riccarda Sciberras in bazi ghall-pussess materjali tal-fond li l-intimata Riccarda Sciberras flimkien mal-familja taghha ilhom igawdu b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku ghal aktar minn tletin (30) sena.

<u>Preskrizzjoni:</u>

Illi l-intimati jeccepixxu l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) fuq il-fond bin-numru 160, fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun. Dan gie eccepit fl-unika eccezzjoni mressqa mill-intimati fir-risposta guramentata taghhom intavolata nhar id-29 ta' Marzu, 2019 li taqra kif isegwi:

> 'Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom billi t-titolu tal-proprjeta` tal-fond in kwistjoni ivesti fil-konvenuta Riccarda Sciberras u dan in bazi ghall-pussess materjali tal-fond in kwistjoni li l-konvenuta Riccarda Sciberras flimkien mal-familja taghha ilhom igawdu b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku ghal aktar minn tletin sena.'

Jirrizulta mill-atti li in vista ta' din l-eccezzjoni, fil-verbal tat-2 ta' April, 2019 din il-Qorti kif diversament preseduta ordnat l-inverzjoni tal-provi fuq din l-eccezzjoni.

Provi

Provi tal-intimati:

L-intimat Nigel Sciberras li jigi n-neputi tal-intimati Riccarda u Alfred konjugi Sciberras xehed a fol. 36 tal-process permezz ta' affidavit fejn jghid li huwa ghandu sebgha u ghoxrin (27) sena u minn meta kien zghir kien izur lin-nanniet tieghu Riccarda u Alfred konjugi Sciberras fir-residenza taghhom 160, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun. Izid li llum il-gurnata jghix man-nanna tieghu Riccarda Sciberras fil-fond mertu tal-kawza, u qatt ma jaf lil xi hadd jiddikjara u jghid li l-fond huwa tieghu. Isostni wkoll li ma jafx li n-nanniet tieghu qatt hallsu xi kera lil xi terzi, u jinsisti li sa fejn jaf hu dan il-fond huwa proprjeta' taghhom.

A fol. 37 et seq xehdet Doriette Sciberras, bint l-intimati Riccarda u Alfred Sciberras (a fol. 37 *et seq* tal-process). Hi xehdet permezz ta' affidavit fejn sostniet li hija minn dejjem ghexet fil-fond 160, fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun. Tghid li twieldet fit-18 ta' Settembru, 1959 fil-fond mertu tal-kawza odjerna u sabiex issahhah l-argument taghha tipprezenta kopja tac-certifikat tat-twelid taghha (ara certifikat a fol. 38 tal-process). Tkompli tghid li hija baqghet tghix fil-fond sas-sena 1997 ghalkemm ommha Riccarda ghadha tghix hemm sal-lum u missierha baqa' jghix hemm sa ftit qabel ma gie nieqes.

Din ix-xhud izzid li hi tiftakar lil missierha Alfred Sciberras jghid li huma kienu qabdu u dahlu fil-fond u ghamluh taghhom u baqghu jghixu hemm. F'dawn is-snin kollha hadd ma avvicinahom sabiex jitilqu minn hemm u ssostni li huma qatt ma hallsu kera. Tinsisti li hi dejjem fehmet li l-proprjeta' hija tal-familja taghha.

In kontro-ezami a fol. 71 *et seq* mistoqsija jekk kelliex idea kif il-fond sar taghhom twiegeb li ma tafx. Mistoqsija jekk iddenunzjatx u hallsitx taxxa fuq is-sehem li wirtet minghand missierha Alfred Sciberras wiegbet li le. Mistoqsija jekk kelliex idea jekk ommha ghamlitx xi haga wiegbet li ahjar isaqsu lilha.

In ri-ezami meta mistoqsija jekk ghandiex idea jekk il-familjari taghha bdewx process minhabba d-denunzja, ix-xhud wiegbet li bdew u kienu ghadhom fil-process.

L-intimata Riccarda Sciberras xehdet ukoll permezz ta' affidavit (fol. 39 et seq) fejn bdiet billi qalet li hija qabdet u dahlet fid-dar 160, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun flimkien ma' zewgha fis-sena 1958. Issostni li huma dahlu fiha u ghamluha taghhom. Tghid li dan kien sena qabel ma' twieldet it-tifla taghhom Doriette Sciberras fis-sena 1959.

Ix-xhud terga' tirrifferma li hi u zewgha qabdu u dahlu fil-fond u ghamluh taghhom u baqghet taghhom sa llum. Tkompli tixhed li r-ragel taghha kien ghadu jghix hemm sa ftit qabel ma' miet l-Isptar tlett gimghat wara li hareg mill-fond.

Tinsisti li mis-sena 1959 ghexu hemm u qatt ma hargu minn hemm. L-intimata tghid ukoll li ma tiftakarx li xi hadd kien jghid li hemm hekk huwa tieghu. Tul is-snin kollha dejjem ghexu fil-fond u qatt ma kellhom problemi. Tinsisti li kienu jircievu l-posta, jhallsu l-kontijiet tad-dawl u ilma. Tghid li kienu jorqdu u jqumu hemm, dejjem hadu hsieb id-dar u ghamlu u ghadhom jaghmlu diversi tiswijiet tul is-snin. Bhala prova ta' dak li xehdet hija pprezentat is-segwenti dokumenti:

i. registru elettorali tas-snin 1962, 1972, 1984 u 2019;
ii. licenzja tas-sewqan tal-intimat Alfred Sciberras;
iii. registrazzjoni mas-servizzi socjali.

A fol. 86 et seq xehed n-Nutar Darmanin xehed fis-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2020 fejn spjega li kienu kellmuh Riccarda Sciberras u n-neputi taghha Nigel Sciberras u jghid li dan kien zgur qabel Ottubru, 2019. Ix-xhud jispjega li l-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* kien sar izda sa dak il-mument kien ghadu ma giex intavolat ghand tat-taxxa minhabba li kien ghadu ma gabarx it-taxxa dovuta minghand il-partijiet. Jiccara li l-att kien ghadu ma giex intavolat peress li ftit qabel kien ghadu kif miet George Scicluna li jigi iben Riccarda u Alfred konjugi Sciberras u peress li kienu ghadhom kif hallsu l-flus talbu li jinghataw ftit cans ghaliex ma kellhomx il-flus.

In-Nutar Darmanin spjega li l-kuntratt gie ppubblikat pero' kien ghadu mhux insinwat. Jghid li gie ppublikat ghaliex huwa spjegalhom li jekk mhux ser isir ser jerghu jidhlu fit-tieni sena interessi. Mistoqsi jekk habba f'hekk hu stess kien ser jehel multa wiegeb li wara forty (40) days jehel minghand tat-taxxa bhala Capital Transfer Duty, filwaqt li wara xahar jehel twenty five euro (€25) ghal kull xahar plus ten euro (€10) mill-Qorti tar-Revizjoni.

Mistoqsi dwar liema proprjeta' hija fid-dikjarazzjoni causa mortis? Jghid li fuq il-fond 160, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun liema proprjeta' kienet ir-residenza tad-decuius. Fuq domanda tal-avukat tar-rikorrenti dwar l-esenzjoni tat-taxxa n-Nutar spjega li l-mara tad-decuius Riccarda Sciberras hija ezenti mill-hlas tat-taxxa. Pero' bint id-decuius Doriette Sciberras u n-neputijiet tad-decuius Nigel u ohtu Victoria – ulied George Sciberras mhumiex ezenti peress li d-dikjarazzjoni *causa mortis* dahlet tardivament.

Jikkonferma li tilfu l-'exemption' ghaliex kienu tard. Ix-xhud pprezenta waqt ix-xiehda tieghu kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis kif ippubblikata mhux insinwata, kopja tal-pjanta tal-Lands Registry u kopja tal-valuation tal-Perit. Konsegwentement a fol. 95 et seq tal-process giet prezentata kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis kif insinwata bid-data tat-12 ta' Ottubru, 2020.

Provi mressqa mir-rikorrenti:

Ir-rikorrent Reuben Demanuele (a fol. 57 *et seq* tal-process) xehed b'affidavit fejn qal illi huwa wiret il-fondi 158, 159 u 160 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun minghand missieru Joseph Demanuele kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* esebita fl-atti a fol. 19 tal-process liema dikjarazzjoni ggib id-data tal-25 ta' Mejju, 2021. Hu jghid li missieru Joseph Demanuele kien xtara u akkwista d-dirett dominju fuq il-korp ta' bini in kwistjoni permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Mejju, 1979 (ara kuntratt a fol. 5 *et seq* tal-process) u sussegwentement xtara u akkwista l-utile dominju permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Frar, 1980 (ara kuntratt a fol. 9 *et seq* tal-process).

Ir-rikorrent jixhed li jiftakar lil missieru jmur id-dar jghid li kien xtara dar fil-Hamrun u li kien hemm ohtu – l-intimata Riccarda Sciberras tghix f'parti minn din id-dar. Ix-xhud jirrakkonta li jiftakar lil missieru jghid li kien ser ihalli lil ohtu Riccarda maghrufa bhala Lily, tibqa' tghix fil-fond ma' zewgha Alfred Sciberras u wliedhom Doriette u George minghajr ma jhallsu kera. Ix-xhud jinsinwa li ghalhekk huwa fehem li l-intimata kienet thallas il-kera lis-sid precedenti L. Farrugia & Sons Limited. Ikompli jghid li maz-zmien huwa fehem li zitu Riccarda u zewgha Alfred Sciberras ma kellhomx mezzi biex jixtru dar jew ihallsu l-kera u missieru hass li kellhom jghinhom. Jghid li mhux l-ewwel

darba li ommu r-rikorrenti Rose Demanuele gergret li mhux sew li Riccarda u zewgha Alfred Sciberras jibqghu jghixu minghajr hlas ta' kera pero' jghid li missieru kien jinsisti li seta' jkeccihom meta ried.

Ir-rikorrent jirrakkonta li jiftakar avveniment partikolari fejn kien hemm konversazzjoni bejn missieru Joseph Demanuele u l-intimat Alfred Sciberras fejn f'dak l-avveniment kienu firdu l-bitha mill-kumplament tal-fond 160 sabiex saru zewg proprjetajiet separati u f'dik l-okkazjoni jiftakar li gie diskuss li l-fond 160 kien mikri lil Alfred u Riccarda konjugi Sciberras minghand is-sidien precedenti. Ikompli jixhed li meta missieru xjah huwa beda jiehu interess u beda jistaqsi lil missieru fuq il-proprjeta'. Di piu' huwa beda jmur jigbor il-kera minghand l-inkwilini tal-fond 158 li kien hanut u minghand l-inkwilini tal-fond 159, certa Jessie Borg.

Izid li ftit granet wara li miet missieru fit-2 ta' Jannar, 2012 huwa kien mar ghand zitu Riccarda Sciberras u f'dik l-okkazjoni zitu Riccarda kienet staqsietu fost affarijiet ohra x'sejjer isir minnhom fir-rigward id-dar, fejn jghid li hu rrisponda li b'rispett lejn missieru ma' kien ser ikecci l-hadd il' barra. Jixhed ukoll li wara li miet missieru Joseph Demanuele, hu kien mar mal-Perit Joe Zerafa Boffa sabiex jurih il-fond, itih stima verbali u jhejji pjanta tal-Land Registry sabiex ikun jista' jaghmel id-dikjarazzjoni *causa mortis*. Jixhed li meta mar mal-Perit fil-fond 160 ma kienx hemm problemi ghaliex zitu Riccarda Sciberras kienet fethet u huwa flimkien mal-Perit dahlu minghajr oggezzjoni ta' xejn. Ix-xhud jindika diversi dati fejn huwa kellu konversazzjonijiet kemm mal-intimata Riccarda Sciberras, Alfred Sciberras u fejn anki f'okkazjoni minnhom kien prezenti Nigel Sciberras. Dawn il-konversazzjonijiet kienu dejjem relatati mal-fond 160, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun.

Ikompli li hu kien mar diversi drabi sabiex jaghmel manutenzjoni ghall-fond 159 mikri lil Jessie Borg peress li kien hemm infiltrazzjoni ta' ilma u f'dan ir-rigward acceda mill-fond 160 okkupat mill-intimati minghajr oggezzjoni ta' xejn. Jixhed ukoll li kien hemm okkazjoni fejn parti mill-fond okkupat mill-intimata u sewgha cioe' n-numru 160, precizament parti mill-bitha kien tghaqqad mal-fond hanut bin-numru 158 sabiex jinkera flimkien. Jghid li dan sar billi nghata c-cwievet tal-bitha b'entratura fi Triq Dun Nerik Cordina Perez mill-intimati u jzid li ma kien hemm l-ebda rezistenza anki sabiex inghata c-cavetta mill-intimati Riccarda u Alfred Sciberras.

Ikompli jixhed li wara z-zmien kien skopra li mal-intimati kien dahal jghix in-neputi Nigel Sciberras (missieru jigi iben l-intimata George Sciberras) u kien ghalhekk li kellem liz-zija u talabha li l-posizzjoni taghha u tar-ragel tigi regolata billi jsir ftehim fejn jiddikjaraw li huma kienu qed jokkupaw il-fond minghajr l-ebda titolu u li kienu qed jghixu fih b'mera tolleranza. Jixhed li ghall-bidu l-intimata Riccarda Sciberras kienet accettat pero' mbaghad bidlet il-hsieb u rrifjutat li tiffirma l-ftehim ta' tolleranza. Minflok jixhed li l-avukat tieghu kien ircieva ittra minghand l-avukat tal-intimati fejn fiha vvantaw titolu. Ir-rikorrent izid li bejn il-partijiet ghaddew diversi korrispondenzi fejn fosthom anki kien irtira l-offerta tal-ftehim bit-tolleranza u talab lura l-pussess vakanti. Jghid li fl-ahhar tas-sena 2018 kienet cemplitlu t-tifla tal-intimati konjugi Sciberras cioe' Doriette Sciberras u kienet qaltlu li ser tipprova tippeswadi lil ommha taccetta l-ftehim ta' tolleranza izda skont hu jidher li ma rnexxiliex. Mal-affidavit ir-rikorrent prezenta kopja tal-ittri skambjati bejn l-Avukati tal-partijiet u tal-abbozz ta' ftehim ta' tolleranza esebiti a fol. 62 et seq tal-process.

Jghalaq l-affidavit tieghu billi jghid li wara li ra li l-intimati Riccarda u Alfred konjugi Sciberras baqghu jinsistu li kellhom titolu validu u ma ffirmawx il-ftehim ta' tolleranza, huwa ma kellux ghazla ohra hlief li jipprocedi bil-kawza odjerna.

In kontro-ezami (a fol. 101 *et seq* tal-process) ir-rikorrent jixhed li ma jistax jikkonferma jekk l-intimati kienux gja jghixu fil-fond mertu tal-kwistjoni meta missieru kien xtara l-fond ghax kien ghadu zghir wisq. Pero' jkompli jghid li meta kiber ftit jiftakar li kienu joqghodu hemm. Fuq domanda ghalfejn missieru qatt ma ghamel il-ftehim ta' tolleranza jghid li missieru ma kienx ghamel il-ftehim ta' tolleranza ghaliex Riccarda Sciberras kienet ohtu u kien jiehu pacenzja bil-familja taghha peress li ma kellhomx mezzi biex jghixu.

Ir-rikorrent ukoll in kontro-ezami jispjega li huwa kien lest li jittollera lill-intimati konjugi Sciberras jghixu fil-fond bhal ma ghamel missieru. Jghid li dan il-kliem kien qalu lil zitu Riccarda Sciberras wara l-mewt ta' missieru. Madanakollu jzid li dan l-ahhar l-intimati kienu ghamlu xi affarijiet li mhumiex permissibbli fil-fond u riedu jeddijiet li ma kellhomx. Jinsisti li li l-ftehim ta' tolleranza mal-konjugi Sciberras intimati dirett u mhux mal-familjari taghhom u man-neputijiet u mat-tfal. Kien ghalhekk li dawn l-izviluppi sfurzawh jiehu dawn l-passi fil-Qorti odjerni.

Ir-rikorrent jixhed dwar avveniment partikolari fejn huwa tkellem man-neputi taz-zija li fl-atti kjarifika li ien l-intimat Nigel Sciberras fejn kien qallu li ma jistax joqghod hemm u dan prova jipperswadih li ried joqghod maghhom minhabba ragunijiet ta' sahha. Izid li hu kien ghamilha cara li Riccarda u Alfred Sciberras biss setghu joqghodu fil-fond.

Mistoqsi jekk qattx intbghatet xi ittra gudizzjarja lill-intimati jwiegeb fin-negattiv ghalhekk jghid li kienet ntbghatet korrispondenza bl-avukat.

In ri-ezami r-rikorrent spjega li kien hemm okkazjonijiet fejn huwa kellu bzonn jidhol fil-fondi li m'humiex innegati lilu u dan huwa ghamlu bla xkiel. Ix-xhud jispjega li dawn il-fondi kienu kollha fl-istess kuntratt, filwaqt li fiz-zewg fondi qatt ma kien hemm problemi, fil-kaz ta' dan il-fond li huwa fuq l-istess kuntratt qed jallegaw li mhuwiex tieghu. Izid jghid ukoll li kien hemm okkazjoni ohra fejn dahal fil-fond mal-Perit minhabba l-*causa mortis* ta' missieru u jinsisti li ma gewx innegati li jaccedu.

Mistoqsi jekk kienx spjega lill-intimata Riccarda Sciberras x'kienu l-konsegwenzi ta' causa mortis meta hu mar mal-Perit fil-fond residenza taghha huwa wiegeb li spjegala car u dan fuq diversi okkazjonijiet peress li kien hemm okkazjonijiet ohra.

Ir-rikorrenti Rose Demanuele xehdet ukoll bil-procedura tal-affidavit (a fol. 70 A tal-process) fejn bdiet billi sostniet li tiftakar meta zewgha kien xtara l-fond konsistenti f'terran bin-numru 158, mezzanin bin-numru 159 u dar fuqhom it-tnejn bin-numru 160 fi Triq il-Kbira San Guzepp, il-Hamrun b'bieb iehor fi Triq Dun Nerik Cordina Perez, Hamrun bejn is-snin 1979 u 1980 waqt iz-zwieg. Hi zzid li ma kinitx dehret fuq il-kuntratt billi dak iz-zmien ir-ragel biss kien jiffirma. Tghid li tiftakar lil zewgha Joseph Demanuele jghid li fil-fond bin-numru 160 kienet tghix ohtu bil-familja u kien hallihom jghixu hemm minghajr kera ghaliex kien ihenn ghalihom u anki ghaliex Alfred Sciberras kien impjegat tieghu. Tghid li r-ragel taghha kien ihossu responsabbli ghal hutu u kien jghinhom fejn jista' biex izomm il-familja maghquda. Issostni li dan jispjega ghaliex Riccarda u Alfred Sciberras baqghu

jghixu minghajr ma jhallsu kera. Izzid li hi tiftakar lil zewgha jghid li ghalkemm mhux johdilhom kera hu seta' jghidilhom johorgu mill-fond meta ried.

Izzid u tikkonferma li xi hames snin qabel l-affidavit, liema affidavit gie esebit nhar it-18 ta' Frar, 2020 u ma jgibx data ohra fuqu) binha Reuben Demanuele kien ghaqqad il-kamra u l-bitha accessibbli minn bieb fi Triq Dun Nerik Cordina Perez, parti mid-dar 160 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun mat-terran bin-numru 158 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun. Sabiex Reuben seta' jaghmel dan hu nghata c-cavetta tal-bieb ta' Triq Dun Nerik Cordina Perez minghand l-istess intimat Alfred Sciberras.

Taghlaq billi tghid li t-terran kif ukoll il-mezzanin kienu mikrija u r-ragel kien jigbor il-kera. Meta l-inkwilin tat-terran gie nieqes dan gie konvertit f'hanut tal-merca. Sussegwentament meta mietet l-inkwilina tal-mezzanin li giet nieqsa wara zewgha dan gie rrangat biex jinkera mill-gdid.

A fol. 70 B xehdet mart ir-rikorrent Danielle Demanuele ukoll permezz ta' affidavit. Hi tghid li mizzewga lir-rikorrent Reuben Demanuele u ilha mizzewga mieghu mis-7 ta' Settembru, 1999 u kien ilha sitt (6) snin tafu qabel. Tghid li tiftakar li ftit snin wara li zzewgu Reuben kien semmielha li missieru kellu proprjeta' fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun liema proprjeta' kienet tikkonsisti f'zewg appartamenti fuq xulxin u hanut tahthom. Tghid li tiftakar li Reuben kien imur jigbor il-kera u gieli kienet tkun mieghu u tistennih fil-karozza.

Tispjega li Reuben kien qalilha li wiehed mill-appartamenti kien mikri lil certa Jessie filwaqt li l-iehor kien okkupat miz-zija tieghu Riccarda Sciberras li tigi oht missieru, minghajr kera. Tikkonferma

li wara li miet missier Reuben fis-sena 2012 Reuben kien talab ic-cavetta tal-bitha minghand zitu u din kienet taghtielu minghajr problemi. Tikkonferma wkoll li Reuben kien talab lil Riccarda il-pussess tal-bitha biex ikun jista jghaqqadha mal-hanut biex ikabbru fid-daqs peress li kienet saret talba mill-inkwilin. Tghid li l-intimata Riccarda kienet halliet li dan isir minghajr ebda oggezzjoni.

Izzid li l-kunjata taghha Rose Demanuele gieli gergret fil-presenza taghha fuq il-fatt li l-intimati Riccarda u Alfred konjugi Sciberras jokkupaw il-fond minghajr kera, fejn zewgha Joseph Demanuele kien jirrispondiha li huwa seta' johroghom meta jridu. Finalment tghid li zewgha kien infurmaha li meta miet missieru kien irranga sabiex imur mal-Perit Joseph Zerafa Boffa fil-fond 160 biex jaghmel stima u pjanta tal-fond kollu inkluz il-hanut minhabba t-taxxa tas-successjoni.

In kontro-ezami fis-seduta tas-6 ta' Mejju, 2021 (a fol. 116 *et seq* tal-process) hi tixhed li d-diskors dwar il-fondi kienet tisimghu fuq il-mejda, meta kienu jkunu jieklu, meta kienu jkunu jiddiskutu. Tispjega li kienet tisma' lill-kunjata tgorr li huwa *unfair* li hemm persuna tghix fil-proprjeta' minghajr ma thallas kera.

Il-Perit Joseph Zerafa Boffa (a fol. 70D *et seq* tal-process) xehed li ilu jaf lir-rikorrenti ghal numru ta' snin u gieli hadimlu bhala perit. Jispjega li meta kien miet missier Reuben Demanuele, dan tal-ahhar kien talbu sabiex jghinu fis-successjoni billi jtih stima u Land Registry plan tal-postijiet li kien wiret fil-Hamrun, Marsa u San Pawl il-Bahar. Jixhed li ghal habta ta' Marzu, 2012 kienu ftehmu sabiex imorru fil-fondi bin-numri 158, 159 u 160 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun. Jiddeskrivi l-fond shih bhala li jikkonsisti fi tlett bibien hdejn xulxin, li wiehed minnhom huwa

hanut. Jghid li jiftakar li Reuben kien avza lill-okkupanti li kienu sejrin u zgur li ma kien hemm l-ebda problema biex jaccedu. Jghid li f'wiehed mill-fond kienet fethet mara. Kienu accedew fil-fond li mieghu kien hemm bitha li kellha l-entratura taghha ukoll minn Triq Dun Nerik Cordina Perez. Jghid li kien ghamel stima lil Reuben Demanuele u kien ordna wkoll Land Registry plan sabiex jimmarka fuqha. Kopja tal-pjanta giet esebita fl-atti a fol. 70E tal-process.

In kontro-ezami fis-seduta tas-6 ta' Mejju, 2021 (a fol. 112 *et seq* tal-process) dan ix-xhud jghid li l-istima li huwa ghadda lir-rikorrenti kienet wahda globali u verbali. Jghid li jaf li l-fondi kienu mikrijin u kienet tas-successjoni. Mistoqsi kif kien wasal li l-fondi huma mikrijin? Huwa wiegeb li kien qallu Reuben Demanuele ghalkemm ma jiftakarx ezattament lil min huma mikrijin jaf li huma tal-familja. Ix-xhud jikkonferma li l-istima ttiehdet fuq il-bazi li huma mikrijin. Ix-xhud jikkjarifika li ma tantx jiftakar dwar il-kwistjoni tal-kera ghalkemm jaf li ltaqa' man-nies. Jikkonkludi li huwa ma assumiex li l-fondi huma mikrija.

Kif gia notat aktar il' fuq, jirrizulta li ma sarx kontro-ezami tal-intimata Riccarda Sciberras kif ukoll tar-rikorrenti Rose Demanuele stante li kif gie dikjarat huma persuni anzjani u t-tnejn vulnerabbli. Il-Qorti, kif anki vverbalizzat fis-seduta tat-2 ta' Frar, 2021 a fol. 92 tal-process, ser tiehu kont ta' dan il-fatt fl-analizi taghha tal-provi migbura u ma hi ser timputa l-ebda nuqqas fuq xi parti rizultat li ma sarux il-kontro-ezamijiet.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jitratta dwar il-preskrizzjoni tal-azzjonijiet reali, personali u misti jaqra illi:

> '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.'

Dan l-artikolu ghandu jinqara konguntivament mal-Artikolu 2107 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jaqra kif isegwi:

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

Dwar il-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber -vs- Joan Zammit Haber et** deciza nhar il-21 ta' April, 2015 irrilevat illi:

> *'Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin sena. Il-pussess ghandu jkun materjali u ntenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu kif jinghad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:*
> *'(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess*

kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.'

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

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

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

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

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

5. <u>pussess mhux ekwivoku:</u> "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa gurisprudenza tal-Qrati

Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom: ***Carmelo Caruana et vs Orsla Vella****, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):*

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

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

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

Fid-decizjoni fl-ismijiet ***Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro****, Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 27 ta' Gunju 2003:*

'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.'[1]

Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati Maltin[2] *ikkonfermaw dak li josserva* ***Laurent*** *(Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':*

'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all'altro.'

Dan il-bran gie kkwotat miz-zewg partijiet fin-noti ta'

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

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

sottomissjonijiet rispettivi.

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt*** *(Prim'Awla, deciza nhar it-12 ta' April 2002 inghad kif isegwi:*

'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, 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-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'[3]

Fis-sentenza fl-ismijiet ***Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P.****, Prim'Awla, deciza fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jinghad kif isegwi:*

'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd

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

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

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

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

Illi mill-atti jirrizulta li originarjament il-fond mertu tal-kawza odjerna kien jappartjeni lir-rikorrenti Rose Demanuele u zewgha Joseph Demanuele. Joseph Demanuele fiz-zwieg kien xtara u akkwista permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 10 ta' Mejju, 1979, fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, id-dirett dominju ghaz-zmien ta' tnejn u sittin (62) sena li kien fadal mill-enfitewsi originarja, flimkien mal-proprjeta' libera u assoluta tal-fondi 158, 159 u 160 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, filwaqt li l-fond 160 kellu bieb iehor bla numru fuq Triq Broad (ara kuntratt a fol. 5 *et seq* tal-process). Sussegwentement l-istess Joseph Demanuele kien akkwista l-utile dominju permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Frar, 1980 fl-atti tal-istess Nutar Anthony Gatt (ara kuntratt a fol. 9 *et seq* tal-process). Peress li Joseph Demanuele fuq il-kuntratt ta' utile dominju kien hallas il-prezz ta' erbat elef ewro (€4,000) u kien baqa' bilanc x'jithallas ta' erbat elef ewro (€4,000) ohra permezz ta' kuntratt tal-11 ta' Marzu, 1980 fl-atti tal-istess Nutar Anthony Gatt kien inghata ricevuta tal-bilanc u sar kancellament tal-privilegg specjali (ara kuntratt a fol. 15 *et seq* tal-process).

Jirrizulta mill-atti li Joseph Demanuele kien gie nieqes fit-2 ta' Jannar, 2012 u rregola l-wirt u successjoni tieghu permezz ta' testment tat-3 ta' Frar, 1993 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone fejn halla lil martu Rose Demanuele l-uzufrutt fuq il-beni kollha tieghu u nnomina bhala werriet universali tieghu lil ibnu r-rikorrent Reuben Demanuele (ara testment a fol. 17 *et seq* tal-process). Ir-rikorrenti Rose Demanuele u binha Reuben Demanuele ghamlu d-dikjarazzjoni *causa mortis* nhar il-25 ta' Mejju, 2012 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone u l-proprjeta' 158, 159 u 160 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun giet inkluza bhala wahda mill-proprjetajiet (ara dikjarazzjoni a fol. 19 *et seq* tal-process).

Illi da parti tal-intimati dawn jeccepixxu li l-fond 160 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun kien ilu fil-pussess materjali taghhom b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku ghal aktar minn tletin (30) sena. L-intimata Riccarda Sciberras tishaq li lura fis-sena 1958 hija u zewgha Alfred Sciberras kienu qabdu u dahlu fil-fond u ghamluh taghhom u li minn dakinhar hadd qatt ma kellimhom u qalilhom li hemmhekk huwa taghhom. Hekk xehdet fl-affidavit taghha a fol. 39 tal-process illi:

> 'Jien qbadt u dhalt fid-dar 160, Triq il-Kbira, Hamrun flimkien ma zewgi, illum mejjet li kien jismu Alfred, fis-sena 1958. Dhalna fiha dak iz-zmien u ghamilnieha taghna.
>
> Jien niftakar li dan kien fis-sena 1958. Niftakar ghax dan kien sena qabel twieldet it-tifla tieghi Doriette li twieldet fis-sena 1959.
>
> Jien dhalt fil-post mar-ragel u did-dar ghamilniha taghna. Fil-fatt, did-dar baqghet taghna sa llum.

> Ir-ragel miet f'Dicembru li ghadda. Sa dakinhar kien ghadu jghix hemm. Miet wara li dam xi tlett gimghat l-isptar f'Dicembru li ghadda.
>
> Mis-sena 1959 bqajt nghix dejjem fid-dar u qatt ma hrigna minn hemm.
>
> Qatt ma niftakar li xi hadd iehor kien jghid li hemm tieghu.'

Mill-banda l-ohra l-verzjoni tal-fatti hekk kif esposta mill-intimata Riccarda Sciberras hija kontraddetta bil-verzjoni tar-rikorrenti Rose Demanuele u Reuben Demanuele. Ghalkemm hemm qbil li l-intimati Riccarda u Alfred konjugi Sciberras kienu ilhom jokkupaw il-fond 160 fi Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun il-fuq minn tletin (30) sena, m'hemmx qbil li dawn kienu qeghdin jokkupaw il-fond *uti dominus*. Ir-rikorrent Reuben Demanuele fl-affidavit a fol. 57 *et seq* tal-process jghid illi:

> '2. Jien niftakar meta kont ghadni zghir li missieri kien gie id-dar u kien qal lil ommi u lili li kien xtara dar il-Hamrun fi Triq il-Kbira San Guzepp u kien qalilna li kien hemm ohtu tghix f'parti minnha.
> 3. Niftakar li kien qalilna li kien sejjer ihalli lill ohtu Riccarda, maghrufa bhala Lily tibqa' tghix hemm ma' zewgha Alfred maghruf bhala Fredu u uliedhom Doriette u George u dana minghajr ma jhallsu kera "ghax dik ohti u mhux ha nkeccija".
> ...
> 12. Jiena mort hafna drabi fil-korp tal-bini biex naghmel *maintenance* fuq il-fond 159 mikri lil Jessie Borg, Kien hemm okkazjoni partikolari fejn Jessie Borg kellha problema ta'

dhul ta' ilma tax-xita u dana kien bejn il-21 sa 29 ta'Frar 2012. Jiena dhalt ukoll bil-permess ta' zija Riccarda, fil-fond 160 okkupat minnha u minn zewgha Fredu biex nara kienx hemm dhul ta' ilma ukoll. Mort kemm id-darba ukoll peress li kienu tawni ic-cwievet tal-bitha b'entratura fi triq Dun Nerik Cordina Perez li kienet tifforma parti mill-fond okkupata minnhom u dana sabiex nghaqdu mal-hanut numru 158 u nikrieh flimkien mieghu. Ma kien hemm assolutament ebda rezistenza biex ninghata dina c-cavetta miz-zija Riccarda u zewgha Fredu.'

Da parti ta' Rose Demanuele fl-affidavit a fol. 70A tal-process xehdet fuq l-istess linja ta' binha Reuben Demanuele kif isegwi:

'1. Jiena kont mizzewga lil Joseph Demanuele u jien niftakar sew meta zewgi xtara l-fond konsistenti f'terran bin-numru 158, mezzanin bin-numru 159 u dar fuqhom it-tnejn, bin-numru 160 Triq il-Kbira San Guzepp Hamrun, b'bieb iehor fit-Triq Dun Nerik Cordina Perez, Hamrun, bejn is-sena 1979 u s-sena 1980. Ahna zzewwigna fis-sena 1969 u ghalhekk inxtara waqt iz-zwieg u jiena ghandi nofsu.

…

3. Niftakru jghidli li kien halla lil ohtu Riccarda (maghrufa bhala Lily) Sciberras flimkien ma' zewgha Alfred Sciberras jghixu fid-dar numru 160 minghajr kera u dan ghaliex kien ihenn ghalihom u hass li kellu jghinhom, dana anki ghaliex Alfred Sciberras kien impjegat mar-ragel tieghi.

4. Ir-ragel tieghi kien ihossu responsabbli ghal hutu kollha u kien jghinhom fejn jista' biex izomm il-familja maghquda. Dan jispjega ghaliex hass li kellu jhalli lil Riccarda u Alfred Sciberras jibqghu jghixu fid-dar bla kera

5. Jien niftakar illi zewgi kemm il-darba qalli li ghalkemm

ma kienx sejjer izommilhom il-kera, setgha jghidilhom johorgu meta ried.

6. Niftakar ukoll li xi hames snin ilu ibni Reuben kien ghaqqad il-kamra u l-bitha, accessibli mill-bieb ta' Triq Dun Nerik Cordina Perez, parti mid-dar 160 Triq San Guzepp il-Kbir, mat-terran li sar hanut nuru 158 Triq San Guzepp il-Kbir, Hamrun. Biex Reuben seta' jaghmel hekk kien inghata c-cavetta tal-bieb ta' Triq Dun Nerik Cordina Perez minghand l-istess Alfred Sciberras.'

Illi kif inghad aktar il' quddiem dwar ix-xiehda ta' Rose Demanuele, kif ukoll dik ta' Riccarda Sciberras, l-Qorti ser tiehu kont li ma sar l-ebda kontro-ezami minhabba li entrambi l-partijiet kienu vulnerabbli.

Madanakollu l-Qorti ma tistax twarrab u tinjora l-verzjoni tal-fatti hekk kif esposta mir-rikorrenti Reuben Demanuele, liema verzjoni ghandu jinghad li ma giet bl-ebda mod kontradetta. Fix-xiehda tieghu r-rikorrent Reuben Demanuele spjega li huwa acceda fil-fond 160, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun kemm-il darba, minghajr oggezzjoni da parti tal-intimati. Mhux biss, fis-snin wara l-mewt ta' missier ir-rikorrent giet rilaxxata favur tieghu, minghajr ebda oggezzjoni mill-intimati konjugi Sciberras, il-bitha li kienu jaghmlu uzu minnha flimkien mal-fond 160 l-istess intimati u li hija accessibbli minn Triq Dun Nerik Cordina Perez. Din il-bitha tghaqqdet mir-rikorrenti wara li l-intimati tawh il-pussess taghha lura mal-fond terran bin-numru 158 li gie trasformat f'hanut. Jirrizulta li dan sar minghajr oppozizzjoni jew resistenza da parti tal-intimati. Din il-verzjoni tal-fatti giet ikkollaborata kemm mir-rikorrenti Rose Demanuele (fol. 70A), kif ukoll mix-xhud Danielle Demanuele (a fol. 70B). Il-qorti rat li din ix-xiehda dwar ir-rilaxx tal-bitha fl-ebda hin ma giet kontradetta mix-xhieda mressqa mill-

intimati u lanqas tressqu xi provi li juru l-kuntrarju. Il-Qorti tqis illi li kieku l-intimati konjugi Sciberras kienu verament jiddetjenu l-fond 160 flimkien mal-bitha bhala proprjeta' taghhom l-intimati zgur li ma kinux ser jirrilazzjaw il-bitha lir-rikorrent u jhalluh jghaqqada ma proprjeta' ohra tieghu daqs li kieku xejn mhu xejn! Dan jevidenzja li l-animu tal-intimati fil-konfront tal-fond 160 ma kienx l-*animo domini* li huwa neccessarju sabiex wiehed jippreskrivi favur tieghu.

In oltre mill-atti jirrizulta li r-rikorrent Reuben Demanuele thalla jaccedi liberament fil-fond 160 flimkien mal-Perit Joseph Zerafa Boffa bil-ghan li l-Perit jaghti stima tal-fond u jirredigi site plan tal-Land Registry ghal uzu tal-*causa mortis* wara l-mewt ta' missier ir-rikorrent. Dan gie kkonfermat mill-Perit Joseph Zerafa Boffa fid-deposizzjoni tieghu moghtija bil-procedura tal-affidavit a fol. 70D fejn qal:

> '4. Jiena niftakar illi l-fond kien jikkonsisti fi tliet bieben hdejn xulxin li wiehed minnhom kien hanut. Niftakar li Reuben kien avza lill-okkupanti li ahna gejjin u zgur ma kien hemm l-ebda problema biex nidhlu. . Niftakar li f'wiehed minnhom (li ma kienx il-hanut) kienet fethitilna mara u kont ukoll rajt il-bitha li kien hemm mal-fond u li kelli entratura ukoll ma' Triq Dun Nerik Cordina Perez.'

Din il-Qorti tinsab certa li kieku l-intimati Alfred u Riccarda konjugi Sciberras kienu jiddetjenu l-fond bhal proprjeta' taghhom zgur li ma kienux ser jawtorizzaw lir-rikorrenti Reuben Demanuele jaccedi fil-fond assistit minn Perit.

Dan premess, il-Qorti tara wkoll bil-wisq suspettuz kif l-intimati bl-iskuza ta' likwidita' ghall-hlas tat-taxxa tad-dikjarazzjoni *causa*

mortis ta' Alfred Sciberras hadu zmien twil sabiex insinwaw id-dikjarazzjoni *causa mortis.* Dan qieghed jinghad stante li fil-mori rrizulta li l-intimati ghazlu li jipprezentaw il-*causa mortis* oltre z-zmien ta' sena, bil-konsegwenza li tilfu l-beneficcju tal-esenzjoni u gew suggetti ghall-hlas ta' taxxa meta effettivament dawn setghu gew evitati. Dan l-agir mhux biss espona lill-intimati ghall-sanzjonijiet, izda espona wkoll lin-Nutar Henri Darmanin ghall-multi. Il-Qorti temmen li l-intimati inizjalment ma kienu ser jintavolaw l-ebda dikjarazzjoni *causa mortis* fuq din il-proprjeta' u kien biss in segwitu ghad-domandi in kontro-ezami li saru lil Doriette Sciberras, li l-intimati ddecidew li jippubblikaw u jinsinwaw l-imsemmija *causa mortis*. Di fatti kronologikament jirrizulta li l-kontro-ezami tax-xhud Doriette Sciberras sar fit-18 ta' Frar, 2020 (fol. 71 *et seq*), u kien sussegwentement li saret il-pubblikazzjoni tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fit-12 ta' Ottubru, 2020 (fol. 80 *et seq*) u giet insinwata fl-14 ta' Dicembru, 2020 (fol. 95 *et seq*).

Illi l-Qorti tqis li dak suespost jikkonsisti f'provi cari u nkonfutabbli li l-intimati Alfred u Riccarda konjugi Sciberras ma kienux qeghdin izommu l-fond mertu tal-kawza *uti dominus* cioe' bl-'*…l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha'*[4], pero' kienu jafu ben tajjeb li kienu qed igawdu l-fond semplicement b'mera tolleranza. Di fatti l-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) dwar il-pussessuri f'isem haddiehor jiddisponi li:

> '2118. Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-

[4] Salvino Testaferrata Moroni Viani et -vs- Francis Montanaro deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju, 2013.

użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom.'

Illi in oltre ghalkemm l-intimati Alfred u Riccarda konjugi Sciberras ressqu prova li kienu fil-pussess tal-fond 160, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun kif trid il-ligi ghal zmien tletin (30) sena, ma jirrizultax li dan il-pussess mill-provi mressqa li dan il-pussess kien wiehed pubbliku, u mhux ekwivoku anzi huma dejjem agixxew ma' missier ir-rikorrent u mal-istess rikorrenti b'tali mod li rrikonoxxew li kienu r-rikorrenti s-sidien tal-fond u mhux huma. Sahansitra r-rikorrent Reuben Demanuele ma giex kontradett fix-xiehda tieghu fejn sostna li mal-mewt ta' missieru l-intimata Riccarda Sciberras staqsietu x'ser jigri minnhom, ghaliex kienet taf li l-proprjeta' mhux taghha, u li kien l-istess rikorrent li serhilha rasha li ma kienx ser ikecciha sabiex jimxi fuq il-passi ta' missieru. Ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva favur l-intimati ma tistax tirnexxi fil-kaz odjern.

Fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-uniku eccezzjoni tal-intimati dwar preskrizzjoni trentennali. In vista ta' din ic-cahda, l-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-ewwel u t-tieni talbiet tar-rikorrenti. Stante li jirrizulta li jonqos li jitresssqu l-provi dwar it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti l-Qorti ser tordna l-kontinwazzjoni tas-smigh tal-provi limitatament fuq it-tielet u r-raba' talba.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti permezz tad-decizjoni odjerna tghaddi sabiex, tichad l-unika eccezzjoni mqajjma mill-intimati li tqajjem il-preskrizzjoni

akwizittiva trentennali stante li ma tirrizultax u konsegwentement tghaddi sabiex:

1. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimati qed jokkupaw il-fond li jgib in-numru 160, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tordna l-izgumbrament tal-intimati mill-fond li jgib in-numru 160, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun fi zmien massimu ta' xahrejn minn meta din id-decizjoni ssir *res judicata*.

Bl-ispejjez sa dan l-istadju kontra l-intimati.

Tiddifferrixxi l-kawza ghall-gbir tal-provi kollha li fadal tar-rikorrenti dwar it-tielet u r-raba' talba ghal nhar l-14 ta' Dicembru, 2021 bejn il-11:00am u l-11:20am.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
30 ta' Settembru, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
30 ta' Settembru, 2021