QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 28 ta' Ottubru, 2021

Numru 1

Rikors Numru 201/13 TA

George Camilleri (K.I. 373648M) u martu Anna Camilleri (K.I. 869954M)

vs

David Buttigieg (K.I. 450882M) u martu Rita Buttigieg (K.I. 117056M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tal-Atturi George u Anna konjuġi Camilleri ppreżentat fis-27 ta' Frar 2013 u maħluf fl-istess jum minn George Camilleri li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

> "Illi l-esponenti l-konjugi Camilleri huma s-sidien tal-fond bin-numru sitta u erbghin (46) Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieha, liema fond huwa mibni fuq parti sostanzjali tal-plot bin-numru disgha (9) ittra 'P' f'Kortin Estate, il-Mellieha, liema plot huwa muri fuq il-pjanta hawn annessa u mmarkata bhala Dok. "F", u liema pjanta hija wkoll annessa mal-kuntratt ta' kompro-vendita fl-atti tan-nutar Maurice Gambin tal-ghaxra (10) ta' Jannar tal-elf disa' mija tnejn u disghin (1992), u dana minghand certu Michael John White u martu Pauline, liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. A";

Illi l-imsemmija Michael John White u martu Pauline kienu akkwistaw il-proprjeta` immobbli in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar ta' Joseph Spiteri nhar il-hdax (11) ta' Ottubru tal-elf disa' mija tmienja u tmenin (1988) minghand Carmelo Abdilla, liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. B";

Illi l-imsemmi Carmelo Abdilla min-naha tieghu kien akkwista l-proprjeta` immobbli in kwistjoni minghand certa Maria, armla ta' Vincent Micallef, u wliedha Joseph u Vincent Micallef, u dana permezz ta' kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino ta' nhar is-sbatax (17) ta' Novembru tal-elf disa' mija u tmenin (1980), u liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. C";

Illi l-imsemmija familja Micallef min-naha taghha kienet akkwistat il-proprjeta` immobbli in kwistjoni minghand certu Andre` Beaumont permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino ta' nhar it-tnejn u ghoxrin (22) ta' Marzu tal-elf disa' mija sitta u sebghin (1976), liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. D";

Illi min-naha tieghu Andre` Bearmont kien akkwista l-fond in kwistjoni minghand Kortin Estates Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin ta' nhar l-ghaxra (10) ta' Jannar tal-elf disa' mija u sebghin (1970), liema kuntratt jinsab hawn anness u immarkat bhala "Dok. E" u liema proprjeta` immobbli hija delineata fil-pjanta anness mal-istess kuntratt fejn hemm indikat ukoll il-qies tal-istess plot li huwa dak ta' tlett elef, hames mija u ghoxrin (3520) pied kwadru, liema pjanta qieghda indikata fl-istess kuntratt bhala "Dok. D";

Illi l-konvenuti qeghdin illegalment jokkupaw bicca art tal-kejl superficjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k) li taghmel parti mill-precitata proprjeta` tal-atturi u cioe` ta' sitta u erbghin (46), Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieha, liema bicca art okkupata mill-konvenuti hija mmarkata bl-isfat fuq l-annessa pjanta mmarkata bhala "Dok.F";

Illi di piu, tali bicca art li qed tigi okkupata mill-konvenuti illegalment qed tintuza ghal skopijiet kummercjali ta' *panel beating* u *spraying*, minghajr il-permess tal-awtoritajiet kompetenti;

Illi b'rizultat tal-agir illegali tal-konvenuti, l-art mertu tal-kawza odjerna, proprjeta tal-atturi u li kienu akkwistaw permezz tal-imsemmi kuntratt tas-27 ta' Marzu tal-1992 fl-atti tan-nutar Anthony Abela ("Dok. A"), gie mnaqqas bl-ammont ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k.) u t-tgawdija relattiva wkoll giet hekk imnaqqsa;

Illi ghalkemm il-konvenuti kienu interpellati permezz ta' Protest Gudizzjarju ta' nhar l-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju elfejn u hdax (2011)("Dok.G") sabiex jizgumbraw mill-imsemmija porzjon t'art, dawn baqghu ghal kollox inadempjenti.

Jghidu ghalhekk il-konvenuti ghaliex m'ghandhiex din il-Qorti, moghtija l-provvedimenti u d-dikjarazzjonijiet necessarji u opportuni u prevja, jekk ikun il-kaz, il-hatra ta' periti nominandi:

1. Tiddikjara illi l-porzjon art mmarkata bil-kulur isfar u li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bhala "Dok. F" tal-kejl superficjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k.) *usque ad coelum* hija proprjeta` tal-atturi;

2. Tiddikjara li l-konvenuti qeghdin jippossjedu l-imsemmija porzjon art mmarkata bil-kulur isfar tal-kejl superficjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k.) u li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bhala "Dok.F" illegalment;

3. Tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi zmien qasir u perentorju jizgumbraw mill-istess porzjoni ta' art fuq imsemmija mmarkata bil-kulur isfar tal-kejl superficjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6m.k) u li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bhala "Dok.F" u jirripristinaw l-istess art fl-istat u kondizzjoni li kienet originarjament, jekk hemm bzonn taht is-sorveljanza ta' perit nominanti;

4. Subordinatament, fil-kaz li l-konvenuti jonqsu li jottemperaw ruhhom mal-Ordni tal-Qorti fiz-zmien prefiss, l-atturi jigu awtorizzati jaghmlu x-xoghol rimedjali fuq imsemmija a spejjez tal-konvenuti.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest tal-erbgha u ghoxrin (24) ta' Mejju tal-elfejn u hdax (2011) kontra l-konvenuti ngunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-atturi kontra l-konvenuti."

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti David u Rita konjuġi Buttigieg ppreżentata fis-26 ta' Ġunju 2013 u maħlufa fl-istess data minn Rita Buttigieg li permezz tagħha wieġbu u eċċepew is-segwenti:

"1) Preliminarjament, il-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici bit-trepass ta' tletin (30) sena, a norma tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili.

2) Illi l-atturi jridu jippruvaw id-dritt taghhom ta' proprjeta` fuq il-porzjoni art mertu ta' din il-kawza.

3) Illi l-propjetajiet tal-atturi u tal-konvenuti jiffurmaw parti minn zvilupp wiehed ossia progett ta' sid/zviluppatur wiehed. Il-propjetajiet formanti parti mis-sit maghruf bhala "il-Kortin Estate/Park" inbnew fis-sena 1966 ilkoll minn dan l-izviluppatur bid-daqs u l-kejl li ghazel hu, u l-propjetajiet tal-kontendenti ghadhom sal-lum kif bniehom dan l-izviluppatur ftit anqas minn hamsin sena ilu ghal dak li hu l-kejl li jokkupaw. L-atturi xtraw propjeta` gja mibnija u formanti parti minn dan l-izvilupp kif kienet u ghadha, liema fond tant kien identifikabbli minn fejn jibda u jispicca, stante li kien gja zviluppat, li sahansitra lanqas biss giet annessa pjanta mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi!

4) Illi ghalhekk hu evidenti li jekk l-atturi ghandhom xi ilment, li sa issa jirrizulta li hu wiehed frivolu, dan ghandhom jivventilawh kontra min bieghilhom il-proprjeta`, abbazi tal-garanzija tal-pacifiku pussess, u mhux bil-kawza odjerna.

5) Illi l-konvenuti akkwistaw ir-residenza taghhom fis-sena 2005, Dok DB1, permezz ta' donazzjoni minghand il-genituri tal-konvenut, li minn naha taghhom kienu akkwistaw din il-propjeta` fl-1977 (Dok DB2).

6) Illi ghalkemm irrilevanti ghall-finijiet tal-mertu tal-kawza odjerna, l-eccipjenti kategorikament l-allegazzjoni tal-atturi li huma (l-konvenuti) qed juzaw l-art mertu tal-kawza ghal skopijiet kummercjali bla permess.

7) Illi ghalhekk l-azzjoni attrici ghandhom tigi michuda bl-ispejjez kontrihom."

Rat li l-kawża ġiet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta fis-6 ta' Ġunju, 2018;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-7 ta' Lulju 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Punti ta' fatti

1. L-Atturi huma sidien tal-fond bin-numru 46 gja Plot numru 9P, Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieħa. Dan il-fond ġie akkwistat minnhom b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Abela datat 27 ta' Marzu 1992 (a' fol 5). Permezz ta' din il-kawża l-Atturi qed jitolbu t-tgawdija tad-dritt tagħhom tal-proprjetá ta' biċċa art tal-kejl superfiċjali ta' erbgħatax-il metru kwandru punt sitta (14.6m.k.). Din il-parti tal-art tinstab fil-pussess tal-Konvenuti li

huma s-sidien tal-proprjetá biswit dik tal-atturi, jiġifieri l-fond bin-numru 40 gja Plot numru 8, Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieħa.

2. Dan il-fond ġie oriġinarjament akkwistat minn missier il-Konvenut David Buttigieg, ossia Romeo Buttigieg, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef tas-6 ta' Settembru 1977 (a' fol 53) u sussegwentement iddonat lill-Konvenuti bl-att tas-17 ta' Frar 2005 fl-atti tan-Nutar Fiona Armeni (a' fol 49).

Punti ta' Liġi

3. It-talba tal-Atturi hija għalhekk waħda għar-rikonoxximent tad-dritt u, bħala konsegwenza r-restituzzjoni, ta' din il-biċċa art okkupata mill-Konvenuti.

4. Kif insenjat il-Qorti Ċivili Prim' Awla fis-sentenza **Anthony Mizzi et vs Alfred Cachia noe** mogħtija fil-15 ta' Marzu 2011, l-azzjoni ta' rivendika "*titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frażi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieg ta' prova li jrid iressaq attur f'kawża ta' din ix-xorta: u dan għaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in pari causa melior est conditio possidentis (App. Civ.* ***25.6.1945****, fil-kawża fl-ismijiet* ***Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et*** *(Kollezz. Vol:* ***XXXII.i.272****)*

M'huwiex għalhekk biżżejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m'huwiex tal-imħarrek (App. Civ. ***12.2.1936*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Curmi et noe vs Depiro et*** *(Kollezz. Vol:* ***XXIX.i.475****); u App. Civ.* ***6.7.1993*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Simpson noe vs Borg*** *(Kollez. Vol:* ***LXXVII.ii.310****) u f'każ ta' xi dubju fir-rigward tat-titolu tal-parti rivendikanti, dan imur favur il-parti mħarrka (P.A. PS* ***27.6.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ernest Borg Grech et vs Francis Żammit et****). Min-naħa l-oħra, l-imħarrek m'għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jgibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eccezzjoni li t-titolu tal-gid rivendikat jinsab vestit fih (App. Civ.***21.1.1946***, fil-kawża fl-ismijiet* ***Agius noe vs Genovese et*** *(Kollezz. Vol:* ***XXXII.i.735****) u l-ohra P.A.* ***17.3.1961***, *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ellul et vs Ellul et*** *(Kollezz. Vol.:* ***XLV.ii.586****), f'liema każ, imbagħad, il-Qorti trid tqabbel it-titoli rispettivi tal-partijiet. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant (App. Civ.* ***5.10.2001*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Nancy Mangion et vs Albert Beżżina Wettinger****);*

Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieg li l-attur, f'kawża bħal din, igib provi ta' titolu li jkun originali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina tifhem dak it-titolu li jitnissel favur persuna mingħajr ma jkun mgħoddi lilu minn ħaddieħor, filwaqt li titolu derivattiv huwa dak fejn il-jedd jgħaddi

mingħand persuna għal għand oħra (Ara. Andrea Torrente Manuale di Diritto Privato 9a Ediz. (1975), 29 pp 71 et. seq.)

Dan ifisser li jista' jkun hemm kisba b'titolu originali wkoll fejn il-ħaga, qabel, kienet ta' ħaddieħor imma li tkun waslet għand is-sid attwali mingħajr ma tkun ingħaddiet lilu mis-sid ta' qabel: dan iseħħ, per eżempju, fejn wieħed jikseb bil-pussess għal żmien ta' izjed minn tletin sena bla ma qatt ikun gie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oggett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieg (Ara, per eżempju, tifsira cara ta' dan kollu f' Mag (Għ) AE ***8.6.2010*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et*** *(appellata);*

Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu originali, sa minn dejjem gie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka. Fi kliem ieħor, meta l-kriterji rigorużi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistgħux jitwettqu għar-rigward tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka (P.A. ***14.5.1935*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Fenech et vs Debono et*** *(Kollez. Vol:* ***XXIX.ii.488****); u App. Civ.* ***27.2.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Anna Cassar vs Carmela Stafrace et****). Din l-azzjoni hija magħrufa bħala l-actio publiciana (in rem), li hija azzjoni rejali ta' għamla petitorja fejn is-saħħa tat-titolu huwa mkejjel inter partes u mhux, bħal fil-każ tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, erga omnes. Huwa rimedju li l-Qrati tagħna tawh għarfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn ħaddieħor (Ara, per*

eżempju, App. eiv. ***12.12.2002*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***John Vella et vs Sherlock Camilleri*** *u P.A. TM* ***9.10.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba*** *għal espożizzjoni cara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża). B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attrici u tal-parti mħarrka jsir meħtieg meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eccezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attrici, li, implicitament, titqies li hija eccezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attrici (Ara, f'dan is-sens App. Civ.* ***16.5.1962*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Abela vs Żammit*** *(Kollez. Vol:* ***XLVI.i.619****));"*

Konsiderazzjonijiet

5. Il-Konvenuti jilqgħu għal din l-azzjoni billi preliminarjament jeċċepixxu l-preskrizzjoni trigennali a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Din il-preskrizzjoni ġiet introdotta minn Teodosio II fis-sena 424, merament bħala estintiva għall-azzjonijiet kollha, anki ċivili, li kienu qabel impreskrittibli, u wara saret akkwiżittiva permezz ta' Gustiniano, bil-Kostituzzjoni VIII "de praescip. Trig. Vel. Quadrag. Annorum", u kienet imsejħa 'longissimi temporis.'

6. Il-Qorti għalhekk tibda biex tagħmel referenza għal dak li jgħallem il-**Laurent fl-opra tiegħu Principii di Diritto Civile Volum XXXII** u cioe' li l-azzjoni tal-proprjetarju biex jieħu dak li huwa tiegħu ma tistax tiġi opposta b'sempliċi preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwiżittiva konvolġenti l-

pussess ta' l-eċċipjent. Tagħlim li kif ser ikun osservat aktar 'l isfel ġie anke abbraċjat minn dawn il-Qrati.

7. Ir-rilevanza ta' dan toħroġ mill-fatt li minkejja li r-regola kontemplata fl-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili tapplika fil-ġeneralita` tagħha kemm għall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll għal dik akkwiżittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iż-żewġ xorta ta' preskrizzjonijiet. Filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva (ta' l-azzjoni) l-eċċipjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taż-żmien statutorju applikabbli u imbagħad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jagħżel it-triq u l-mezz li tagħtih il-liġi biex jinnewtralizza tali eċċezzjoni; fil-każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva (tal-proprjeta`), din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taż-żmien stabbilit mil-liġi, imma wkoll ta' l-elementi kollha li l-liġi teżiġi li jiġu pprovati biex din l-eċċezzjoni tirnexxi (ara **Sentenzi fl-ismijiet Josianne Sciberras -vs- Giovanni Vella, Appell Ċivili deċiż 21 ta' Frar 1996 u Jeremy Holland noe -vs- Jos. Chetcuti, deċiża 25 ta' Frar 2000, kwotati fis-sentenza Salvino Testaferrata Moroni Viani et -vs- Francis Montanaro Prim Awla deċiża 27 ta' Ġunju 2003**.)

8. Kif insenjat fis-Sentenzi ċitati supra, b'din l-eċċezzjoni il- Konvenuti daħlu f'kompetizzjoni ta' titolu bejnhom u l-Atturi. Dan għaliex permezz ta' din l-eċċezzjoni il-Konvenuti impliċitament għarfu t-titolu tal-parti attriċi u ddeċidew jiddefendu lilhom nnifishom billi, minflok iwaqqfu l-azzjoni rivendikatorja, jirreklamaw titolu miksub minnhom.

9. Ġie ritenut "*Illi meta l-parti mħarrka ma tillimitax ruħha biss biex tilqa' għall-azzjoni rivendikatorja billi tinvoka l-pussess, iżda tgħaddi biex tinvoka titolu, il-Qorti jkollha tqis it-titolu hekk invokat. U jekk kemm-il darba l-parti mħarrka ma jseħħilhiex turi tajjeb dak it-titolu tagħha, taqa' u tfalli d-difiża tagħha safejn imsejsa fuq it-titolu (P.A. 23.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet Busuttil vs Abela et (Kollez. Vol: XXXVII.ii.630)). U ladarba tfalli dik il-linja ta' difiża, il-parti mħarrka ma tkunx tista' mbagħad terġa' tistkenn taħt id-difiża tal-pussess tagħha tal-art rivendikata mill-parti attriċi, għaliex huwa jrid jagħżel jew il-waħda jew l-oħra (P.A. 16.5.1962 fil-kawża fl-ismijiet Abela vs Żammit (Kollez. Vol: XLVI.i.619)). Meta l-parti mħarrka tinvoka favuriha t-titolu kontra l-parti attriċi rivendikanti, il-parti mħarrka ssir qisha kienet hi l-parti rivendikatriċi u jkollha turi titolu tajjeb li l-liġi tistenna f'azzjoni petitorja bħal din, minbarra li tkun qiegħda impliċitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi (App. Ċiv. 9.1.2009 fil-kawża fl-ismijiet Markiża Beatrice Cremona Barbaro of St John noe et vs Joseph Vella Galea et);*" (**Lay Lay Company Ltd (C-4534) vs Joseph Abela et**, **Qorti Ċivili Prim' Awla, 22 ta' Ottubru 2019 (mhux appellata)**).

10. Għaldaqstant b'din l-eċċezzjoni l-ġudizzju ma baqax wieħed ta' effett erga omnes ibbażat fuq prova ċerta tat-titolu ta' l-Atturi, iżda ġie wieħed *inter partes*, ibbażat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet:

"*huwa magħruf li jekk, f'azzjoni ta' rivendika, l-parti mħarrka … jopponu għall-azzjoni billi jinvokaw titolu favur tagħhom, allura l-Qorti tkun ta' bilfors*

meħtiega li tqis mhux biss it-titolu tal-parti rivendikanti, iżda wkoll dak tal-parti li kontra tagħha tkun tressqet l-azzjoni ta' rivendika (App. Civ. ***9.1.2009*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Markiza Beatrice Cremona Barbaro of St. George et vs Joseph Vella Galea et****). Għalhekk, filwaqt li l-azzjoni attrici kienet waħda ta' aċċertament ta' titolu, bis-saħħa tal-imsemmija eċċezzjoni tagħhom dwar l-akkwist b'titolu ta' preskrizzjoni, ġabu l-ħtiega li l-Qorti tistħarreg is-siwi tat-titolu tagħhom ukoll u mhux biss dak ta' [l-atturi], kif kien ikun il-każ li kieku l-[azzjoni] baqgħet waħda ta' rivendika "sempliċi""* (**Anthony Mizzi et vs Alfred Cachia noe** citata supra).

11. Il-Qorti għaldaqstant sejra tgħaddi biex tqis jekk il-Konvenuti kisbux il-biċċa art rivendikata mill-atturi biż-żmien tal-preskrizzjoni tat-tletin sena a tenur tal-artikolu 2143. Din il-preskrizzjoni "*għandha min-natura kemm ta' preskrizzjoni estintiva u kif ukoll akkwiżittiva, iżda la teħtieġ it-titolu u l-anqas l-element tal-bona fidi;*" (**Lay Lay Company Ltd (C-4534) vs Joseph Abela et** ġia ċitata).

12. Madanakollu l-jedd li l-atturi jridu jeżerċitaw bħala sidien fuq il-biċċa art in kwistjoni ma tistax tiġi opposta b'sempliċi preskrizzjoni estintiva, fondata fuq l-inazzjoni biss, imma b'dik akkwiżittiva, konvolġenti l-pussess tal-Konvenuti eċċipjenti.

13. F'dan ir-rigward din il-Qorti tirrileva li meta f'każ ta' immobbli tingħata l-eċċezzjoni tal-estinzjoni tal-azzjoni, il-konvenut ikun qiegħed jgħid li l-Attur tilef id-dritt ta' azzjoni biex jirrivendika l-propjeta'. Isegwi għalhekk

loġikment u ġuridikament li l-konvenut qed isostni li ġie li akkwista dak id-dritt qua propjetarju hu bis-saħħa tal-preskrizzjoni triġennali. Il-preskrizzjoni stabbilita fl-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili hija munita b'żewġ uċuħ, li għalkemm mogħnija b'żewġ kunċetti legali, jibqgħu dejjem munita waħda. Il-Qorti ta' Kassazzjoni Taljana spjegat tajjeb dan il-kunċett f'linja waħda: "*Il-diritto di propieta' non si estingue per non uso se in pari tempo altri non lo usucapisca"* (Ara **G.Pescatore u C. Ruperto, Codice Civile Annotato, 1978 Ed Giuffre', pg 2862, para 3**).

14. Konsonantament ma' dan it-tagħlim il-Qrati tagħna ukoll jgħallmu li "*huwa pacifiku illi l-proprjeta` ma tintilifx 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*" (**Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro**, **Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 27 ta' Ġunju 2003; ara wkoll Emmanuele Inguanez v. Carmena mart Francesco Bonnici et, Qorti tal-Appell, 26 ta' Mejju 2006 u Lay Lay Company Ltd (C-4534) vs Joseph Abela et ġia ċitata**).

15. Sabiex l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tat-tletin sena taħt l-artikolu 2143 twassal għall-effetti ta' użukapjoni, il-Konvenuti jeħtieġilhom li juru li huma kellhom "*l-pussess għal żmien tletin sena u li dan il-pussess kien*

bħala sid il-ħaġa (uti dominus). Minbarra dan, huwa meħtieġ ukoll li l-imsemmi artikolu jinqara flimkien mal-artikolu 2107(1) tal-istess Kodiċi, li jfisser x'għamla ta' pussess huwa meħtieġ. F'dan il-każ, il-liġi trid li l-pussess ikun kontinwu, bla xkiel minn ħaddieħor ("paċifiku"), fid-dieher u mhux ekwivoku ("esklussiv"), b'mod li min tkun għaddejja l-preskrizzjoni kontrih seta' jkun jaf – ukoll jekk fil-fatt ma kienx jaf – li l-pussessur qiegħed iżomm b'dak it-titolu (App. Ċiv. ***2.3.1962*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Spiteri vs Saliba** *(Kollez. Vol:* ***XLVI.i.149****)). Fuq kollox, fejn il-kisba ta' titolu bil-preskrizzjoni t-twila titqajjem minn xi parti f'kawża, ikun meħtieġ ukoll li dik il-parti turi b'seħħ minn meta tkun bdiet il-pussess kwalifikattiv tagħha fuq dik il-ħaga (P.A. PS* ***27.6.2003*** *fil-kawża fl-ismijiet* **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro** *(mhix appellata)). F'każ bħal dan, madankollu u sakemm il-pussess ikollu l-kwalitajiet li ssemmew aktar qabel, il-pussess li jkun ħaddan u żamm xi antenat immedjat tal-attwali pussessur jgħodd ukoll għall-finijiet tal-għadd taż-żmien meħtieġ biex inissel it-titolu b'użukapjoni;*" (**Antonia Barbara pro et noe vs Grace Darmanin pro et noe**, **Prim' Awla tal-Qorti Ċivili, 15 ta' Frar 2012**).

16. Joħroġ inkontestat li dan il-pussess kwalifikattiv tal-Konvenuti fuq il-biċċa art in kwistjoni beda meta ġie sostitwit il-ħajt diviżorju oriġinali matul l-ewwel sena mid-data li l-Atturi akkwistaw il-fond bil-kuntratt tas-27 ta' Marzu 1992 (ara affidavit ta' missier il-Konvenuti a' fol 321 para 8 et seq, affidavit attur a' fol 211 para 6; xhieda Konvenut a' fol 176).

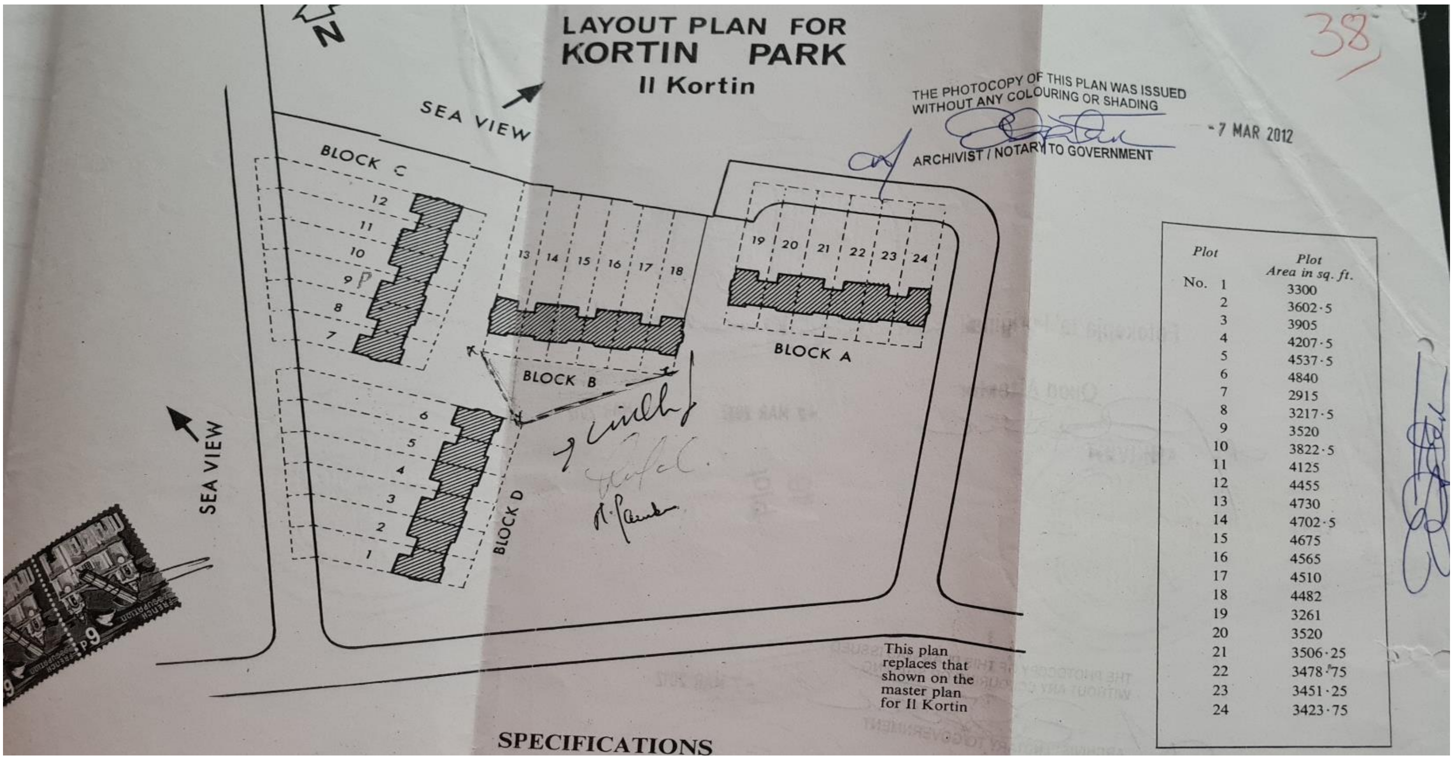
17. Il-Konvenuti għalhekk qed isostnu l-preskrizzjoni nvokata minnhom a tenur ta' dan l-artikolu 2143 billi jinqdew bl-artikolu 530(2) tal-istess Kodiċi u jgħaqqdu l-pussess tagħhom ma dak tal-awtur tagħhom, jiġifieri missier il-Konvenut Romeo Buttigieg.

18. Skont il-Konvenut u missieru l-ħajt diviżorju ġie mibni fuq l-istess linja li kien mibni l-ħajt diviżorju preċedenti. Din il-verżjoni ma ġietx sorretta bi provi tanġibbli u konkludenti. Anzi l-provi dokumentali u anke testimonjali jikkontradixxu bis-sħiħ din il-verżjoni u jxejnuha kompletament.

19. Jirrisulta li l-linja diviżorja tal-fond kif akkwistat mill-Atturi u l-aventi kawża tagħhom kienet linja dritta minn quddiem sa wara taż-żewġ fondi tal-partijiet. Dan jirriżulta mix-xhieda ta' Joseph Micallef (a' fol 173 u 195). Is-Sur Micallef kien jirrisjedi fil-fond tal-atturi fis-snin 1976 sa 1979 flimkien ma' ommu li dak iż-żmien kienet proprjetarja tal-fond. Huwa jikkonferma li l-linja diviżorja bejn il-fond, illum proprjetá tal-Atturi, u dak tal-Konvenuti kienet dejjem dritta. Skont il-verbal tas-seduta quddiem il-Perit maħtur mill-Qorti, is-sur Micallef ippreżenta pjanta Dok JMX1 biex jikkorrabora l-verżjoni tiegħu (a' fol 195). Għal xi raġuni din il-pjanta ma ġietx sottomessa mill-Perit fl-atti tal-kawża mal-bqija tad-dokumentazzjoni ppreżentati quddiemu. Il-Qorti għaldaqstant ġiet prekluża milli tikkonsidra l-istess.

20. Madanakollu, li l-istess linja diviżorja kienet fil-fatt dritta minn quddiem sa wara taż-żewġ fondi jirriżulta b'mod inkonfutabbli mill-pjanta annessa mal-Kuntratt tal-aventi kawża tal-Atturi tal-10 ta' Jannar 1970 (a'

fol 38 u 23). Din il-pjanta mhux biss tidentifika il-plot 9 (issa 46) illum proprjetá tal-Atturi, iżda l-plots kollha f'Kortin park, inkluż għalhekk il-plot 8 (issa 40) illum proprjetá tal-Konvenuti. Din il-pjanta qed tiġi hawn riprodotta għal kull buon fini:



21. Kif jidher f'dik l-istess pjanta, il-linji diviżorji tal-plots kollha, inkluż dik ta' bejn il-plots 9 tal-atturi u 8 tal-Konvenuti, huma kollha dritti minn quddiem sa wara. Fuq in-naħa tax-xellug tal-istess pjanta hemm ukoll elenkat il-kejl ta' kull plot. Il-kejl tal-plot illum proprjetá tal-Atturi għandu jkun ta' 3520 ft^2 hekk kif dikjarat ukoll fil-kuntratt stess (a' fol 24). Il-kejl tal-plot illum proprjetá tal-Konvenuti għandu għalhekk ikun ta' 3217.5 ft·.

22. Il-pjanta fuq imsemmija tikkontradixxi ukoll dak li qalu fir-risposta tagħhom il-konvenuti f'paragrafu 3 (a' fol 47). Huma jgħidu "*Illi l-propjetajiet tal-atturi u tal-konvenuti jiffurmaw parti minn zvilupp wiehed ossia progett ta' sid/zviluppatur wiehed. Il-propjetajiet formanti parti mis-sit maghruf bhala "il-Kortin Estate/Park" <u>inbnew fis-sena 1966 ilkoll minn dan l-izviluppatur bid-daqs u l-kejl li ghazel hu, u l-propjetajiet tal-kontendenti ghadhom sal-lum kif bniehom dan l-izviluppatur ftit anqas minn hamsin sena ilu ghal dak li hu l-kejl li jokkupaw</u>. L-atturi xtraw propjeta` gja mibnija u formanti parti minn dan l-izvilupp kif kienet u ghadha, liema fond tant kien identifikabbli minn fejn jibda u jispicca, stante li kien gja zviluppat, li sahansitra lanqas biss giet annessa pjanta mal-kuntratt tal-akkwist tal-atturi!*"

23. Il-pjanta fuq imsemmija għandha id-data tal-20 ta' Mejju 1970 (Ara a' fol 255). Hija kjarament il-pjanta ta' kif tqassmu l-plots inkwistjoni f'dak iż-żmien. Il-Plots tal-kontendenti huma pjantati b'ħajt dritt għall-aħħar. Il-Perit inkarigat mill-Qorti għoġbu jiddeskriviha bħal mibni "*kartabumm*". Apparti x-xhieda ta' dawk li jirrisjedu fil-fond tal-Atturi qabel li kollha jikkonfermaw li l-ħajt li jifred iż-żewġ propjetajiet ma kienx kif inhu llum iżda kien dritt, fil-fehma ta' din il-Qorti, l-aktar prova oġġettiva u konkludenti huma l-aerial views bejn is-snin 2008 u 2012 li jindikaw li kien hemm qbil f'din il-linja ta' appoġġ (a' fol 162 para 3 tal-konklużjonijiet tal-perit inkarigat mill-Qorti).

24. Ir-riżultanzi tal-perit tal-Qorti jistgħu anke jittieħdu fid-dawl ta' dak konstatat mill-esperti tekniċi mqabbdin ex parte mill-Attur, ossia l-Perit

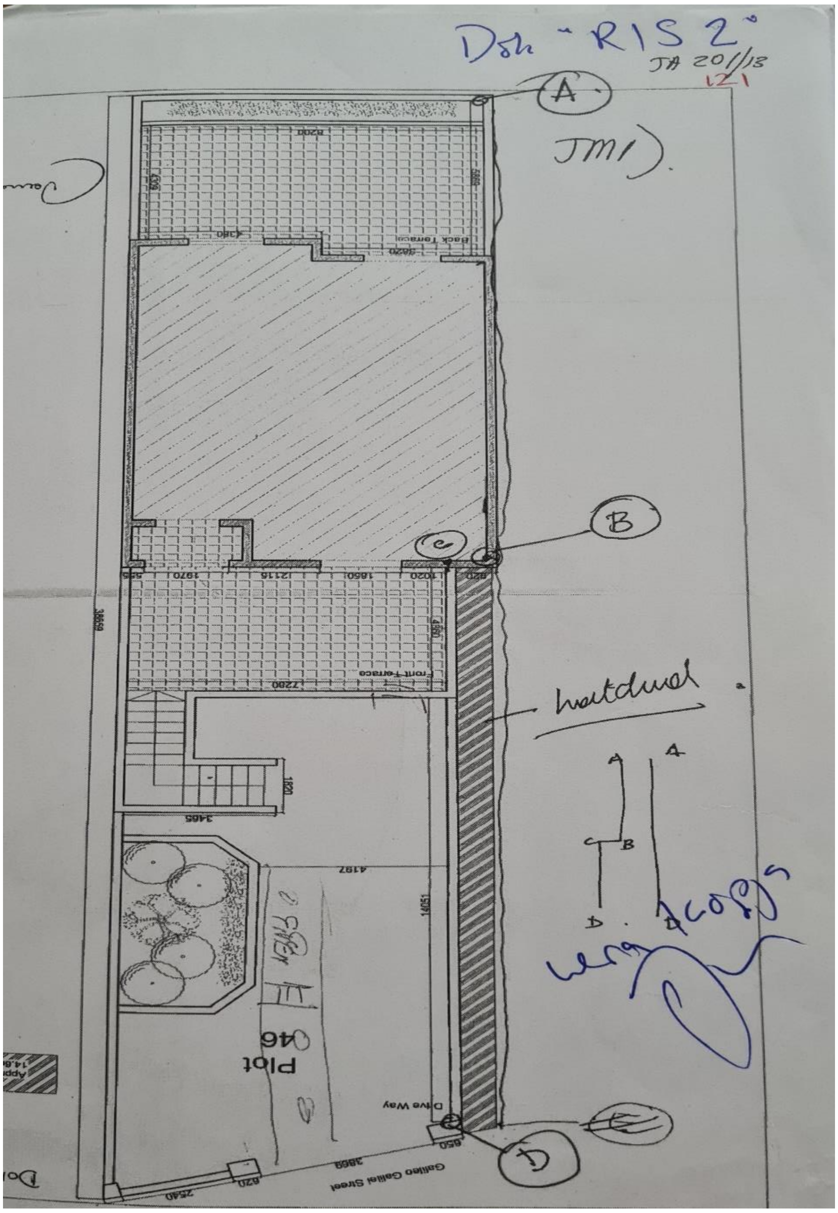
Attard u l-Perit Cassar. L-opinjonijijet ta' dawn l-esperti ma ġew fl-ebda ħin ikkontestati mill-Konvenuti li lanqas biss iddeċidew iħarrku l-imsemmija Periti biex jagħmlulhom xi mistoqsijiet. Imma iktar minn hekk, il-Qorti ssib li l-fehma tagħhom tikkostitwixxi prova konkreta billi hija bbażata fuq informazzjoni teknika ċerta li toħroġ mill-ispezzjoni, kejl u analiżi minnhom tas-sit inkwistjoni, jiġifieri l-fond tal-Atturi, b'mod partikolari tal-ħajt diviżorju li huwa l-qofol tal-kontestazzjoni in mertu.

25. Fl-*inspection report* redatt minnu (a' fol 222) il-Perit Joseph Attard kkonstata li l-pożizzjoni tal-pedamenti tal-ħajt diviżorju attwali ma huwa bl-ebda mod relevanti ai fini sabiex tiġi stabbilita l-pożizzjoni tal-ħajt diviżorju oriġinali. Dan għal raġuni segwenti:

"*The current division boundary wall, which position is being contested, does not show any signs of structural instability, thus implying that its foundations are well laid on solid ground. Such assertion cannot be utilised to certify that the original position of the boundary wall is the existing one, <u>since the old wall could have been demolished and re-constructed (together with its foundations), in its current position</u>*", kif hekk ġara (ara affidavit ta' missier il-Konvenuti a' fol 321 para 8 et seq, affidavit attur a' fol 211 para 6; xhieda Konvenut a' fol 176) (sottolinear ta' din il-Qorti).

26. Joħroġ mill-pjanta tal-fond tal-Atturi redatta mill-Perit J. Cassar (Dok F a' fol 39) li l-linja diviżorja kif inhi llum m'għadhiex dritta bil-mod kif muri fil-pjanta tal-aventi kawża tal-atturi (a' fol 38). Kif jirriżulta mill-istess pjanta

preżentata wkoll a' fol 121, il-linja DC ġiet irtirata (*encroached*) *approx* 14.6m^2 il-ġewwa minn dik BA (ara l-pjanta a' fol 121 li għal kull buon fini qed tiġi riprodotta hawn):



27. Il-Qorti tirrileva ukoll is-segwenti. Fil-waqt li l-Atturi esebew il-kuntratti kollha ta' kif ipprevjeniet il-propjeta' għandu, mhux biss ta' mingħand min xtara, iżda kważi il-ġenoliġija kuntrattwali kollha, mhux hekk għamlu l-konvenuti. Il-Qorti tfakkar li fl-akkwist tal-Attur il-kejl kien indikat, mentri

f'dak tal-konvenut ma hemm xejn. Meta missier l-Attur akkwista mingħand Margaret Joan Buchanan permezz ta' kuntratt fl-atti ta' tan-Nutar Francis Micallef tas-6 ta' Settembru 1977 il-kejl ma hux imsemmi. Mill-provenjenza jirrisulta li Buchanan il-venditriċi fuq dak il-kuntratt kienet akkwistat il-proprjeta' inkwistjoni bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-nutar Maurice Gambin tas-26 ta' Mejju 1970 (Ara fol 291 sa 302). Ma kien hemm xejn xi jżomm lill-konvenuti li jagħmlu bħal ma għamlu l-Atturi li jmorru lill minn dawn il-kuntratti sabiex tal-inqas jipprovaw il-kejl. Imma dan ma għamluhx. Di piu' meta din il-Qorti għamlet l-aċċess setgħet tara icto oculis id-devjazzjoni fil-ħajt tad-diviżorju li kienet ukoll tistona mal-arja tal-bejt tal-atturi, li fuqu aċċediet il-Qorti, u d-diviżjoni fattwali taż-żewġ faċċati taż-żewġ fondi adjaċenti ma xulxin (ara verbal tal-aċċess a' fol 142 u pjanta a' fol 163 u ritratti tal-faċċata taż-żewġ propjetajiet a' fol 168 u fol 224).

28. L-invażjoni tal-Konvenuti toħroġ għalhekk evidenti bir-rimozzjoni tal-ħajt diviżorju fis-sena 1992, il-konvenuti ippussessaw irwieħhom mill-porzjon art fil-kejl ta' madwar 14.6m bi preġudizzju għad-drittijiet ta' propjeta' tal-Atturi. B'hekk flok 3520 m^2, "*The total area of the plot* [46 ġja 9P] *is 306.02 square meter which is equivalent to 3294.00 square foot*" (ara l-pjanta imsemmija a' fol 39 u 121).

29. Ladarba dan il-pussess kwalifikattiv tal-Konvenuti fuq il-biċċa art in kwistjoni anke kieku stess kellu jkun argumentat li beda fis-sena 1992, il-Konvenuti m'għandhom l-ebda titolu għal din l-art hawn rivendikata mill-Atturi konjuġi Camilleri. Dan għaliex ġia jfalli mir-rekwiżit tal-pussess għal

żmien tletin sena impost bl-artikolu 2143. Tabilħaqq il-pussess ġie turbat bil-kawża odjerna li nfetħet fis-27 ta' Frar 2013 kif preċeduta bil-protest preżentat fl-24 ta' Mejju 2011 (a' fol 40). Isegwi li l-Konvenuti qiegħdin hekk jippossjedu din l-art mingħajr titolu li jiswa.

30. Din il-Qorti għaldaqstant ma tistax tilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-Konvenuti.

31. L-Atturi minn naħa tagħhom irnexxilhom jipprovaw ampjament id-dritt proprjetarju tagħhom fuq din il-biċċa art hawn minnhom rivendikata. Dan permezz tal-preżentazzjoni tal-kuntratt ta' akkwist minnhom u mill-aventi kawża tagħhom tal-fond bin-numru 46 gja Plot numru 9P, Triq Galileo Galilei, il-Kortin Mellieħa, b'mod partikolari tal-kuntratt ġia kkunsidrat supra datat 10 ta' Jannar 1970 a' fol 23 (ara l-bqija tal-kuntratti datati 27 ta' Marzu 1992 a' fol 5, 11 ta' Ottubru 1988 a' fol 8, 17 ta' Novembru 1980 a' fol 12 u 22 ta' Marzu 1976 a' fol 17).

32. Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta li l-jedd tal-Attriċi fuq l-art in kwistjoni ġie sodisfaċentament aċċertat u pruvat bil-mod insenjat fis-Sentenza ċitata fil-kunsiderazzjonijiet legali supra. Din il-Qorti għalhekk ma ssib l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tgħaddi biex tilqa t-talbiet tal-atturi.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-preskrizzjoni a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara illi l-porzjon art mmarkata li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bħala "Dok. F" tal-kejl superfiċjali ta' erbatax-il metru kwadru punt sitta (14.6 m.k.) *usque ad coelum* hija proprjetá tal-atturi;

Tilqa' t-tieni talba Attriċi u tiddikjara li l-Konvenuti qegħdin jippossjedu l-imsemmija porzjon art tal-kejl superfiċjali ta' erbatax -il metru kwadru punt sitta (14.6 m.k.) u li tidher fuq l-annessa pjanta imarkata bħala "Dok. F" illegalment.

Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien sitt(6) xhur mid-data ta' din is-Sentenza jiżgumbraw mill-istess porzjoni ta' art fuq imsemmija tal-kejl superfiċjali ta' erbatax -il metru kwadru punt sitta (14.6m.k.) u li tidher fuq l-annessa pjanta immarkata bħala "Dok F" u jirripristinaw l-istess art fl-istat u kondizzjoni li kienet oriġinarjament. Dawn ix-xogħolijiet għandhom isiru taħt is-Supervizjoni tal-Perit Mario Cassar, bl-inkarigu tiegħu qed jiġi ikkonfermat għal dan l-iskop.

Tilqa' r-raba talba attriċi u tordna li fil-każ li l-konvenuti jonqsu li jottemperaw ruħhom mal-Ordni tal-Qorti fiż-żmien prefiss, l-Atturi jiġu awtorizzati jagħmlu x-xogħol rimedjali fuq imsemmija a spejjeż tal-konvenuti.

L-Ispejjeż ta' dawn il-proceduri u tal-protest tal-erbgħa u għoxrin (24) ta' Mejju tal-elfejn u ħdax (2011) jitħallsu kollha mill-Konvenuti.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur