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, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 35

Rikors numru 1074/11/1 JA

Anthony Sammut, Jimmy Sammut, Angela Quattromani, Carmen Galea, Pawlu Sammut, Manuel Sammut, Joan Pauline Muscat, Joseph Sammut, Karmenu Sammut, Angela Abela f'isimha proprju u għan-nom u fl-interess tal-imsefrin John Mary Sammut, Rita Galea, Nazzarena Vella, Michael Sammut u Carmela Said, Joseph Sant f'ismu proprju u għan-nom u fl-interess tal-imsefrin Frank Sant, Gamri James Sant, Tarcisio Terry Sant u Ganni John Sant

v.

Paul Muscat

Preliminari:

1. L-atturi jsostnu li huma proprjetarji ta' biċċa art bil-kejl ta' 1,611.23mk, magħrufa bħala "*Ta' Quddiem l-Iskola*" fil-limiti tal-Imġarr, Malta, (immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta **Dok EC6**) u li l-konvenut qed

jokkupaha abbużivament u llegalment mingħajr titolu fil-liġi. Għalhekk fit-2 ta' Novembru 2011 intavolaw din l-azzjoni ta' rivendika fejn talbu lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tordna lill-konvenut jiżgombra minnha. Fil-fatt il-kawza saret bil-proċedura sommarja speċjali.

2. Fis-7 ta' Ottubru 2016 il-Prim' Awla tal-Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenut, laqgħet it-talbiet attriċi u ordnat lill-konvenut sabiex jiżgombra mill-art fi żmien xahrejn.

3. Il-konvenut ħassu aggravat b'tali sentenza u għalhekk fis-26 ta' Ottubru 2016 interpona appell quddiem din il-Qorti fejn talabha sabiex tħassar is-sentenza tal-Prim' Awla, u *invece* tilqa' l-eċċezzjonijiet tiegħu u tiċħad it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellati.

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

> "**Il-Qorti,**
>
> Rat ir-rikors ġuramentat ippreżentat mill-atturi fit-2 ta' Novembru 2011 fejn ġie premess:
>
> Illi fl-ewwel lok jiġi dikjarat illi l-esponenti Angela Abela, qiegħed tidher għan-nom u tal-interess tal-esponenti l-oħra John Mary Sammut, Rita Galea, Nazarena Vella, Michael Sammut u Carmela Said, bis-saħħa ta' prokura speċjali li ġġib id-data tat-13 ta' Frar 2011(Dok 'EC1'), filwaqt illi l-esponenti Joseph Sant qiegħed jidher għan-nom u fl-interess tal-esponent l-ieħor Frank Sant bis-saħħa ta' prokura speċjali li ġġib id-data tal-21 ta' Frar 2011 (Dok 'EC2'), għan-nom u fl-interess ta' Ġamri

James Sant bis-saħħa ta' prokura speċjali li ġġib id-data tas-17 ta'Frar 2011 (Dok 'EC3'), għan-nom u fl-interess ta' Tarcisio Terry Sant, bissaħħa ta' prokura speċjali li ġġib id-data tal-14 ta' Frar 2011 (Dok 'EC4'), u għan-nom u fl-interess ta' Ġanni John Sant bis-saħħa ta' prokura speċjali li ġġib id-data tas-17 ta' Frar 2011 (Dok 'EC5').

Illi l-esponenti huma proprjetarji ta' diversi partijiet diviżi, u oħrajn indiviżi tal-fond ossia porzjon art tal-kejl ċirka elf, sitt mija u ħdax punt tlieta u għoxrin metri kwadri (1,611.23 mk), u ċjoe' tomna, żewġ siegħan u sitt kejliet, magħrufa bħala 'Ta' Quddiem l-Iskola', fil-limiti tal-Imġarr Malta, u liema porzjon art hija ndikata bl-aħmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC6', u dan kif jirriżulta mill-annessi dokumenti mmarkati Dok 'EC10' sa Dok 'EC15'.

Illi l-ishma tal-esponenti minn dan l-imsemmi porzjon art, huma s-segwenti:

1. Angela Quattromani hija proprjetarja tal-plot diviża mmarkata bin-numru tnejn (2) ikkulurita bil-blue, fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7', kif ukoll proprjetarju ta' wieħed minn tnax (l /12) indiviżi tal-plot diviż ikkulurit bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7', kif ukoll ta' wieħed minn tlieta (1/3), indiviżi tal-plot diviża mmarkata bin-numru wieħed (1), ikkulurita bil-blue, fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7'.

2. Anthony Sammut huwa proprjetarju tal-plot diviża mmarkata bin-numru (3), ikkulurita bil-blue, fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC 7', kif ukoll proprjetarju ta' wieħed minn tnax (1 /12) indiviżi tal-plot diviż ikkulurit bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7', kif ukoll ta' wieħed minn tlieta (1 /3), indiviżi tal-plot diviża mmarkata bin-numru wieħed (1), ikkulurita bil-blue, fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7'.

3. Jimmy Sammut huwa proprjetarju ta' wieħed minn tnax (1/12) indiviżi tal-plot diviża kkulurita bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7', kif ukoll ta' wieħed minn tlieta (1 /3), indiviżi tal-plot diviża mmarkata bin-numru wieħed (1), ikkulurita bil-blue, fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7'.

4. Joseph Sant, huwa proprjetarju tal-plot diviża, ikkururita bl-aħmar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7', kif ukoll proprjetarju ta' sest (l /6) indiviż tal-plot diviż ikkulurit bilkannella fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7', kif ukoll ta' sebgħa minn erbgħa u għoxrin (7 /24) indiviżi, tal-plot diviża kkulurita bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7'.

5. Carmela Said, hija proprjetarja tal-plot diviża, ikkulurita bl-aħdar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7', kif ukoll ta' wieħed minn erbgħin (1 /40) indiviż tal-plot diviża kkulurita bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7'.

6. Frank Sant, Ġamri James Sant, Tarcisio Terry Sant, Ġanni John Sant u Carmen Galea, huma proprjetarji ta' sest (1 /6) indiviż kull wieħed tal-plot diviż ikkulurit bil-kannella fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7', kif ukoll ta' wieħed minn erbgħa u għoxrin (1 /24) indiviżi kull wieħed tal-plot diviża kkulurita bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7'.

7. Joseph Sammut u Karmenu Sammut, huma proprjetarji ta' wieħed minn tmenin (1 /80) indiviżi, kull wieħed tal-plot diviża kkulurita bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7'.

8. Joan Pauline Muscat, Angela Abela, Pawlu Sammut, John Mary Sammut, Rita Galea, Nazzarena Vella, Michael Sammut, u Manuel Sammut huma proprjetarji ta' wieħed minn erbgħin (1 /40) indiviżi kull wieħed tal-plot diviża kkulurita bl-isfar fuq l-annessa pjanta mmarkata Dok 'EC7'.

Illi l-intimat Paul Muscat qiegħed jokkupa u jaħdem din l-art abbużivament u llegalment, u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi.

Illi għalkemm interpellat permezz ta' żewġ ittri ġudizzjarji l-ewwel waħda ppreżentata mill-esponent Anthony Sammut għar-rigward il-porzjon appartenenti lilu, nhar it-23 ta' Diċembru 2010, (esebita Dok 'EC8'), u l-oħra ppreżentata mir-rikorrenti odjerni għar-rigward il-porzjon kollu, nhar is-17 ta' Mejju 2011, (esebita Dok 'EC9'), sabiex jiżgombra mill-istess fondi, l-intimat baqa' inadempjenti.

Illi l-konvenut ma għandux eċċezzjonijiet x'jagħmel.

Illi għalhekk kellha ssir din l-kawża. Illi għaldaqstant in vista tal-premess, prevja li l-esponenti huma s-sidien ta' diversi partijiet diviżi, u oħrajn indiviżi, kif indikat, tal-fond ossia porzjon art tal-kejl ċirka elf, sitt mija u ħdax punt tlieta u għoxrin metri kwadri (1,611.23 mk), u ċjoe' tomna, żewġ siegħan u sitt kejliet, magħrufa bħala 'Ta Quddiem l-Iskola' fil-limiti tal-Imġarr Malta, jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex, filwaqt li tiddeċiedi t-talba tal-esponenti bid-dispensa tas-smigħ tal-kawża ai termini tal-Artikolu 167 et sequitur tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta;

1. Tordna lill-intimat jiżgombra mill-porzjon art tal-kejl ċirka elf, sitt mija u ħdax punt tlieta u għoxrin metri kwadri (1,611.23 mk), u ċjoe' tomna, żewġ siegħan u sitt kejliet, magħrufa bħala 'Ta Quddiem l-Iskola' fil-limiti tal-Imġarr Malta, immarkata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa u mmarkata Dok 'EC6';

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittri ġudizzjarji tat-23 ta' Diċembru 2010, (Dok 'EC8'), u dik tas-17 ta' Marzu 2010 (Dok 'EC9'), rispettivament kontra l-intimat, minn issa nġunt għas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-atturi u l-lista tax-xhieda.

Rat li fil-verbal tal-25 ta' Novembru 2011 il-konvenut ġie awtorizzat jikkontesta l-kawża u jippreżenta r-risposta ġuramentata tiegħu entro t-terminu stipulat fil-liġi.

Rat li sussegwentement l-istess konvenut preżenta r-risposta ġuramentata fis-7 ta' Diċembru 2011 fejn eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament jiġi rilevat illi l-intmat u ħutu għandhom titolu fuq l-imsemmija art, u dan a tenur ta' preskrizzjoni akkwiżittiva liema art kienet dejjem għand il-familja tal-intimat li tmur lura għal iktar minn mitt (100) sena sa minn żmien ta' meta kien għadu ħaj Ċensu Galea li jiġi missier l-omm tal-konvenut intimat, u dan kif jirriżulta aktar fil-provi fil-mertu tal-kawża;

2. Illi sa qabel l-istess mewt ta' omm il-konvenut Maria Muscat, din l-art kienet ukoll tinħadem bl-Awtorita' ta' ommu, ħuhom Vincent Muscat illum mejjet, li miet fis-sena 1968, u minn dakinhar 'il quddiem l-art baqgħet fil-pussess tal-aħwa li jinkludu l-konvenut, tant li l-istess Vincent Muscat kellu fuqu l-ktieb tar-raba' maħruġ mid-Direttur tal-Agrikoltura u Sajd li sussegwentement l-istess art hija reġistrata fuq iben il-konvenut Vincent Muscat li huwa part time farmer, u dan kif jirriżulta minn kopja tal-istess librett bin-numru 1103/MG hawn anness u mmarkat bħala Dok 'PM1';

3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Rat id-dikjarazzjoni maħlufa tal-konvenut u l-lista tax-xhieda.

Rat il-verbali tal-kawża fosthom l-affidavits u depożizzjonijiet;

Rat il-verbal tas-seduta tat-22 ta' Ġunju 2016 fejn l-appell (*sic*) tħalla għas-sentenza għas-7 ta' Ottubru 2016;

FATTI FIL-QOSOR

Illi in suċċint, l-atturi qegħdin jallegaw illi l-konvenut, Paul Muscat, jokkupa u jaħdem l-art magħrufa bħala "Ta' Quddiem l-Iskola", fil-limiti tal-Imġarr, Malta, tal-kejl ta' ċirka tomna, żewġ siegħan u sitt kejliet (jew 1,611.23 mk) abbużivament, illegalment u mingħajr ebda titolu validu fil-liġi, u talbu lil din il-Qorti sabiex tordna lill-konvenut jiżgombra minn din l-imsemmija art. Min-naħa l-oħra, il-konvenut jiddefendi ruħu bil-pussess *causa acquisitionis* bil-preskrizzjoni.

PROVI

Illi in sostenn tat-teżi tal-atturi ġew esebiti s-segwenti:

- diversi prokuri magħmula mill-atturi li jgħixu barra minn Malta

(Dok 'EC1' sa 'EC5' – ara fol 8-17);

- pjanta li turi l-estent tal-porzjon art kollu, ġewwa l-Imġarr, Malta (Dok 'EC6' a fol 18);
- pjanta li turi l-porzjonijiet rispettivi ta' kull attur (Dok 'EC7' a fol 19);
- ittra ġudizzjarja datata 23 ta' Diċembru 2011 (Dok 'EC8' a fol 20);
- ittra ġudizzjarja datata 17 ta' Marzu 2011 (Dok 'EC9' a fol 22);
- diviżjoni datata 5 ta' Novembru 1959 in atti tan-Nutar Salvatore Abela (Dok 'EC10' a fol 26);
- diviżjoni datata 9 ta' Ġunju 1974 in atti tan-Nutar Salvatore Abela (Dok 'EC11' a fol 136);
- testment datat 31 ta' Lulju 1979 in atti tan-Nutar Angelo Vella (Dok 'EC12' a fol 158);
- diviżjoni datata 15 ta' Ġunju 1989 in atti tan-Nutar Tonio Spiteri (Dok 'EC13' a fol 162);
- diviżjoni datata 23 ta' Novembru in atti tan-Nutar Angelo Vella (Dok 'EC14' a fol 202);
- testment datat 7 ta' April 2000 in atti tan-Nutar Joseph Spiteri (Dok 'EC15' a fol 215);
- affidavit ta' Angela Quattromani (Dok 'ECX1' a fol 230) flimkien ma' tlett ritratti mmarkati (Dok 'EC16' sa 'EC18' (fol 241-242);
- affidavit ta' Anthony Sammut (Dok 'ECX2' a fol 232) flimkien ma' ittra mmarkata Dok 'EC19' a fol 234;
- affidavit ta' Joan Pauline Muscat immarkat Dok 'ECX3' a fol 235),
- affidavit ta' Paul Sammut immarkat Dok 'ECX4' a fol 237;
- affidavit ta' Joseph Sant immarkat Dok 'ECX5' a fol 238; u
- affidavit ta' Angela Abela mmarkat bħala Dok 'ECX6' a fol 240.

Illi da parti tiegħu l-konvenut esebixxa l-*affidavit* tiegħu (Dok 'PM1' a fol 346), affidavit ta' Loreta Muscat (Dok 'PM2'a fol 347), l-*affidavit* ta' Saveria Muscat (Dok 'PM3' a fol 348) u l-*affidavit* ta' Pawla Muscat (Dok 'PM4' a fol 349). Esebixxa riċerki mil-*Land Registry* rigward l-imsemmi art (fol 389). Xehed ukoll in-Nutar Carmel Gafa (fol 411).

Illi sar il-kontro-eżamijiet ta' Loreta Muscat (fol 357), Paul Muscat (fol

360) u Pawla Muscat (fol 365), filwaqt li l-istess Paul Muscat xehed ukoll in ri-eżami (fol 369).

Illi saru l-kontro-eżamijiet ukoll ta' Joan Pauline Muscat (fol 372; 375), Angela Quattromani (fol 377), Joseph Sant (fol 382), Angela Abela (fol 386) u Saveria Muscat (fol 401).

KONSIDERAZZJONIJIET

Illi din hija kawża ta' azzjoni rivendikatorja. Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawżi simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet **"Giuseppe Buhagiar vs Gużeppi Borg"** fejn intqal illi "*kwalunkwe dubju għandu jimmilita favur il-konvenut possessur".* Din hija biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet "**Anthony Mercieca vs Anthony Buhagiar**" fit-23 ta' Ottubru 2001. Fis-sentenza msemmija ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente li qal illi: "*La rivendicazione e' la principale delle azioni petitorie ed e' concessa a favore di colui che si afferma propietario di un bene, ma non avendo il possesso, ne pretende la consegna da colui che lo possiede o detiene. L' attore in conformita' delle regole generali, ha l' onere di dimostrare il suo diritto; ha l' onere di dare la prova del suo titolo di acquisto dei precedenti titolari fino ad arrivare ad un acquisto a titolo originale. A voler andare all' infinito, la prova sarebbe, se non addirittura impossibile, estremamente difficile (gli antichi parlavano di probatio diabolica)."*

Illi fis-snin aktar riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**John Vella et vs Sherlock Camilleri**" mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemxejn differenti billi qalet illi: *"… il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta' li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li u jagħmel in forza tal-actio publicana. Hekk fil-kawża "Attard nomine vs Fenech" deċiza mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publicana, giusta i principii della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara wkoll "Fenech vs Debono" deċiża mill-Prim Awla fl-14 ta' Mejju 1935)."*

Illi għalhekk għalkemm l-iżvilupp jidher riċenti fil-verita' l-*actio publiciana* kienet ġja' ġiet applikata 'l fuq minn mitt sena ilu. Dan japplika fil-kawża odjerna billi l-konvenut qed jeċċepixxi li għandu titolu. Illi l-atturi jissottomettu s-segwenti dwar it-titolu tagħhom (fol 420):

> *"Illi l-art mertu tal-kawża odjerna, u ċjoe' dik magħrufa bħala 'Ta quddiem l-Iskola, ġewwa l-Imġarr, Malta, kienet tappartjeni lil Francesco Sammut illi miet nhar it-18 ta' Frar 1937, u Paolo Sammut li miet nhar il-11 ta' Settembru 1938, it-tnejn intestati, u li l-wirt tagħhom waqa' finalment fuq Gio Maria Sammut, li kien l-uniku ħuhom, u li miet nhar is-17 ta' Diċembru 1938, u li jiġi missier Giuseppe, Antonio, Emmanuela, Carmela xebba, Marianna mart Carmelo Sant, il-ħames (5) aħwa Sammut illi dehru fuq l-Att ta' Diviżjoni tal-5 ta' Novembru 1959, in Atti n-Nutar Salvatore Abela, (esebit u mmarkat Dok 'EC10') mar-rikors promotur). Illi l-istess art kienet ukoll tappartjeni, lin-nanniet tal-istess ħames (5) aħwa, u ċjoe' Giuseppe Sammut, li miet wisq qabel it-tliet uliedu u li ħafna mill-akkwisti kienu saru madwar is-sena elf u disa' mija, jiġifieri ftit qabel u ftit wara, u b'modi oħra kif indikat fl-istess Att.*
>
> *Illi nhar id-9 ta' Ġunju 1974, saret it-tieni qasma ta' din l-art, b'Att tan-Nutar Salvatore Abela (esebit bħala Dok 'EC11'). Illi minn hemm 'il quddiem il-provenjenza ssegwi kif ndikat fid-dokumenti kollha esebiti mill-atturi mmarkati Dok 'EC12' sa Dok 'EC15'."*

Illi l-konvenut jirribatti billi jargumenta illi (fol 431):

> *"Pero' mid-dokumenti esebiti mill-atturi u ċjoe' denunzji u qsim ta' wirt, jidher ċar illi kuntratt li permezz tiegħu l-atturi jew l-aventi kawża tagħhom akkwistaw il-proprjeta' in kwistjoni ma hemmx. Id-dokumenti esebiti għaldaqstant iħallu dubju dwar l-akkwist reali tal-proprjeta'."*

Illi rilevanti hija x-xhieda tan-Nutar Carmel Gafa (fol 411 et seq.) li għamel riċerka fuq l-art mertu tal-kawża u li l-qofol tax-xhieda tiegħu huma dawn il-konklużjonijiet (fol 412):

> *"Imħallef:* ***Jiġifieri biex nirriassumu, min-naħa tal-konvenut, ma sibx xejn?***
>
> *Xhud:* ***Le.***
>
> *Imħallef: Ħlief dak li qallek hu. Jista' jixhidha hu, issa fil-kawża.*
>
> *Xhud: U kkonfermali, jiġifieri.*
>
> *Imħallef:* ***Min-naħa tal-atturi, sibt din id-diviżjoni tal-1959."*** *[enfasi miżjud]*

Illi n-Nutar Gafa jżid jgħid illi (fol 412-413):

> *"Xhud: Pero' l-provenjenza hija shaky.*
>
> *Imħallef: Pero' l-provenjenza hija ndikata biss, il-provenjenza.*
>
> *Xhud: Li ġejja min-nanniet tiegħu and that's all.*
>
> *Imħallef: M'hemmx dati, m'hemmx dati xejn fid-diviżjoni?*
>
> *Xhud: Qed jgħid ftit aktar, naqralek ad verbatim "kienu saru madwar elf u disa' mija." Jiġifieri kienu saru madwar elf u disa' mija, jiġifieri ftit qabel*

> *u ftit wara … Jiġifieri m'hemmx, jidher li ma sarux riċerki hawnhekk, meta tara din id-diviżjoni."*

Illi l-konvenut jirrileva wkoll ċertu inkonsistenzi (fol 433) li rriżultaw mid-denunzji esebiti mill-attur, kif dettaljati f'nota annessa man-nota tas-sottomissjonijiet (fol 456).

Illi bħala stat ta' fatt għal dak li jirrigwardja l-provenjenza jidher li l-atturi għandhom f'idejhom att ta' diviżjoni li jmur lura għal 5 t'Ottubru 2016 Novembru 1959 (Dok 'EC10' a fol 26) u mbagħad hemm diviżjoni oħra u sensiela ta' testament u denunzji relattivi li jitraċċjaw it-titolu, u dawn huma kollha esebiti in atti mar-rikors promotur. Il-punt li ħareġ mix-xhieda tan-Nutar Gafa ma jxejjinx it-titolu tal-atturi iżda biss jissottolineja l-fatt illi filwaqt li fl-att ta' diviżjoni tal-1959 surreferit hemm biss indikazjzoni tal-provenjenza kien ikun wisq aħjar li ngħataw dettalji dwar atti speċifiċi. Fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti ser tgħaddi biex teżamina n-natura tat-titolu vantat mill-konvenut.

Ill kif ġja' ssemma, il-konvenut qed jibbaża t-titolu tiegħu biex jippossjedi l-fond a bażi tal-preskrizzjoni trentennali (l-artikolu 2143 tal-Kap. 16). Skond dan l-artikolu:

> *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi …"*

Illi huwa mgħallem illi "min jallega l-użukapjoni triġenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hijiex eskluża bil-fatt li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku u mhux ekwivoku." **(Vol. XXV P I p 105).**

Illi fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet "**Dr. Carmel Apap Bologna vs Emanuel Sammut"** (deċiża fit-28 ta' Marzu 2003) ġie wkoll spjegat: "*illi huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-fini tal-preskrizzjoni akkwistiva in kwantu min ma għandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien għax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili: "Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħha ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom innifishom, bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji u ġeneralment dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom innifishom". Jinsab imbagħad spjegat li l-elementi tal-pussess huma tnejn – dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi id-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus, corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed ikollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja."* ("**Carmelo Caruana vs Orsla Vella**" Appell Ċivili 13 ta' Marzu 1953 u "**Victor Chetcuti vs Michael Xerri**" Appell Ċivili, 31 ta' Mejju 1996).

Illi b'mod preliminari jingħad illi dwar il-valur probattiv tal-ktieb tar-raba' din il-Qorti taqbel mal-osservazzjonijiet tal-atturi (fol 421):

> *"Illi ktieb bħal dak, jintitola biss lill-pussessur għall-skemi ta' sussidju illi jingħataw mill-istat minn żmien għal żmien, u għandu jitqies sempliċement bħala Reġistru, jew permess ta' bidwi mill-awtoritajiet kompetenti. Saħansitra jista' jkollok persuni illi, lanqas biss m jkunu gabillotti ta' xi għalqa, u jkollhom l-istess għalqa reġistrata fuq isimhom mid-Dipartiment tal-Agrikoltura. Dokument bħal dak, ma jagħti, u lanqas ma huwa ndikattiv ta' xi titolu fuq l-art li dwarha jkun jirreferi."*

Illi ovvjament kif sottolineat mill-konvenut (fol 454) miżjud mal-assjem tal-fatti u l-provi miġbura pussess ta' tali ktieb jista' jsaħħah il-kredibbilta' – iżda mhux waħdu.

Illi huwa rilevanti wkoll dak li josserva n-Nutar Gafa (fol 412):

> "Imħallef: Jiġifieri biex nirriassumu, min-naħa tal-konvenut, ma sibx xejn?
>
> Xhud: Le."

Illi huwa mill-ewwel ċar minn dan l-insenjament li l-konvenut ma jistax jibbenefika minn din il-preskrizzjoni. Il-konvenut jispjega (fol 346) illi:

> *"… infatti din kienet l-ewwel fil-pussess tan-nannu Ċensu Galea li huwa n-nannu tan-naħa ta' ommi li kien jisimha Marija xebba Galea. Ommi kellha huwa wieħed Ġużeppi li miet ġuvni, u għalhekk din ir-raba' ġiet kollha mal-mewt ta' Ġużeppi għand ommi Marija li mbagħad meta mietet ommi, u niftakar sew li din kien dejjem jaħdimha missieri Piju, jien kont dejjem immur ngħin lill-missieri f'din l-għalqa. Niftakar li anke wieħed minn ħuti (li huwa Ċensu li dan miet fl-1968) kien jiġi jaħdem fir-raba'."*

Illi iżda ma ġie esebit ebda kuntratt f'dan is-sens u lanqas ma jirriżulta li ġew esebiti d-denunzji. Kif sew jissottomettu l-atturi (fol 426):

> "Illi inoltre jekk addirittura l-konvenut, kien qed jippossjedi din il-proprjeta' bl-animu li tinħtieġ il-liġi f'każijiet bħal dawn, allura kien messu pproduċa, denunzji sia ta' meta ġie nieqes missier missieru, u missieru, u ħuh (li skont hu miet fis-sena 1968), illi juru u jelenkaw din il-porzjon art bħala parti mill-assi illi ntirtu mingħand (skont kif qed jiġi allegat) l-awturi tiegħu. Li kieku l-familja Muscat dejjem ippretendiet din il-proprjeta' bħala tagħha, allura kien fl-interess tagħha illi meta jiġi nieqes xi ħadd mill-familja, illi jiddikjarawha fid-denunzja, u jġibu prova tagħha dwar dan."

Illi għalhekk din il-Qorti tħoss li l-atturi qed jgħidu s-sewwa meta jgħidu li l-art kienet ġiet mogħtija bi *qbiela* lill-antenat tal-konvenut, u dan jaf tajjeb li l-art mhix tiegħu. Fuq il-bażi li kien qed jippossjedi f'isem terzi, huwa qatt ma jista' jivvanta pussess validu biex isir sid skont l-artikolu ċitat minnu.

Illi kif intqal fis-sentenza riportata fil-**Vol. XLVI.II.619** fl-ismijiet "**Abela vs Zammit**":

> *"jekk l-istess ċitat jagħżel … li għall-azzjoni attriċi jeċċepixxi dritt ta' proprjeta' huwa jkun qiegħed impliċitament jirrikonoxxi ddominju jew titolu tal-attur, iżda jkun qiegħed jgħid lit-titolu tiegħu huwa aktar validu, u kwindi skont ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiża timporta li l-konvenut jgħaddi għall-provi tat-titolu tiegħu u jekk ma jirnexxix fil-mertu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titolum quamhabere vitiosum".*

Illi fl-istess sens wieħed jista' jiċċita s-sentenzi fl-ismijiet "**Mizzi nomine vs Azzopardi"** (deċiża fis-27 ta' Marzu 1996, Qorti tal-Appell) u "**Benmar Company Limited vs Charlton Frank Saliba**" (deċiża mill-Prim' Awla, fid-9 ta' Ottubru 2003).

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talba attriċi, u tipprefiġġi terminu ta' xahrejn għall-iżgumbrament, liema żmien jibda jiddekorri mill-llum.

L-ispejjeż tal-kawża jkunu a kariku tal-konvenut".

<u>Rikors tal-appell tal-konvenut (26.10.2016):</u>

5. L-aggravji tal-konvenut, *in suċċint*, huma s-segwenti:

(1) <u>Titolu ta' qbiela:</u>

Fl-ewwel lok ifakkar li kuntrarjament għall-pożizzjoni tal-atturi fl-ittri uffiċjali u anke meta ġiet intavolata l-kawża, l-atturi waqt il-kawża kkonfermaw li l-familjari tiegħu kienu jgawdu minn titolu ta' **qbiela** li baqgħet tgħaddi minn ġenerazzjoni għall-oħra sakemm waslet għandu. Ifakkar ukoll li l-ewwel Qorti stess iddikjarat li l-atturi kienu qed jgħidu mis-sewwa meta qalu li l-art ingħatat bi qbiela lill-antenat tiegħu.

Għalhekk jargumenta li ladarba l-atturi stess irrikonoxxew li kellu titolu ta' kera allura l-azzjoni ntentata minnhom ma kellhiex tirnexxi.

Iżid jgħid ukoll li l-ewwel Qorti kellha tiddikjara l-inkompetenza tagħha ***ex officio*** billi l-Art. 1525(1) tal-Kap 12 jiddisponi li kwistjonijiet dwar kirjiet ta' raba' jaqgħu taħt il-kompetenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba'.

(2) <u>L-*Actio Rei Vendicatoria*</u>

Fit-tieni lok, u bla preġudizzju għall-ewwel aggravju, isostni li l-atturi ma ssodisfawx ir-rekwiżiti tal-*Actio Rei Vendicatoria*. Jaċċenna għall-fatt li baqgħu ma ressqux prova ta' titolu oriġinali. Jgħid li t-titolu vantat minnhom huwa dubjuż: u jaċċenna għall-fatt li ma ppreżentaw l-ebda kuntratt ta' akkwist iżda biss kuntratt ta' diviżjoni. Fakkar li n-Nutar Gafa xehed li fix-xogħol tagħhom in-nutara ma tantx joqgħodu fuq kuntratti ta' diviżjoni u jippreferu kuntratt ta' akkwist. Jaċċenna wkoll għall-fatt li l-istess nutar ikkummenta li l-provenjenza tal-art in kwistjoni msemmija fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1959 hija "***shaky***".

(3) <u>L-*Actio Publiciana*</u>

Fit-tielet lok u mingħajr preġudizzju għall-aggravji preċedenti,

speċjalment l-ewwel wieħed, isostni li l-atturi lanqas irnexxielhom iġibu prova li tissodisfa l-*actio publiciana.* Jargumenta illi li kieku l-ewwel Qorti aċċettat it-titolu tiegħu abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, żgur li ma kinitx tilqa' t-talbiet attriċi abbażi tal-*Actio Publiciana* peress li t-titolu tiegħu kien ikun ħafna iktar b'saħħtu minn dak allegat mill-atturi.

(4) Il-preskrizzjoni akkwiżittiva

Fir-raba' lok jilmenta li l-ewwel Qorti għamlet apprezzament skorrett tal-fatti u waslet għall-konklużjoni erronja meta kkonkludiet li l-preskrizzjoni akkwiżittiva ma kinitx tapplika għalih. Isostni li ġie pruvat li kien hemm pussess kontinwu, pubbliku, u paċifiku u li l-unika ħaġa li żammet lill-ewwel Qorti milli tikkonferma l-preskrizzjoni akkwiżittiva favur tiegħu kienet il-konsiderazzjoni żbaljata dwar il-qbiela. Jargumenta li l-atturi ma ġabu l-ebda prova tal-ħlas tal-qbiela. Kwantu għall-fatt li ma saritx **denunzja** jippreċiża li ma kienx korrett meta xehed li hu u ħutu "*writna din ir-raba' mingħand ommna*". Jgħid li dak li ried jgħid kien li l-pussess ġie trasferit minn ġenerazzjoni għal oħra.

Risposta tal-appell tal-atturi appellati (14.11.2016):

6. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut. Ir-risposta

tagħhom hija, fil-parti kbira tagħha, riproduzzjoni tan-nota tas-sottomissjonijiet tagħhom tal-20 ta' Mejju 2016.

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

7. Din il-Qorti ser tikkonsidra l-argumenti sollevati mill-konvenut fl-aggravji tiegħu mhux fl-ordni li ressaqhom iżda fl-ordni li jidhrilha xierqa.

8. Jibda biex jiġi enfasizzat u ppreċiżat qabel xejn illi meta konvenut f'azzjoni ta' rivendika jeċċepixxi titolu fuq l-istess art in kontestazzjoni, dan ma jnaqqasx mill-prova tat-<u>titolu oriġinali</u> li jridu jressqu l-atturi fuq tali art. L-attur xorta waħda, fl-ewwel lok, irid jipprova li għandu titolu oriġinali fuq l-art (sakemm il-konvenut ma jkunx qed jirrikonoxxi l-validita` tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar, jew sakemm l-attur u l-konvenut ma jkunux qed jippretendu titolu mingħand l-istess awtur, li mhux il-każ hawnhekk).

9. Fis-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru 2018 fil-kawża fl-ismijiet: "**<u>Richard England et v. Joseph Muscat</u>**" 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."*

10. 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 (enfasi ta' din il-Qorti):

> ***"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"".***

11. Fil-kawża fl-ismijiet "**<u>William Portelli v. Peter Paul Portelli</u>**", deċiża fis-27 ta' Settembru 2019, din il-Qorti għamlitha ċara li l-fatt waħdu li l-konvenut ikun ivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-*probatio diabolica*:

> *"29. Fi kwalunkwe każ, anke li kieku kellu jitqies li l-pjanta kienet ser twassal lill-periti biex jikkonkludu li l-passaġġ li fuqu jisporġi l-ħajt huwa inkluż fl-art li akkwista l-attur fl-1987, ma kienx ikun biżżejjed biex l-attur jipprova li għandu titolu oriġinali fuqu. Ma huwiex korrett dak li jgħid l-attur li biżżejjed għalih li juri li għandu titolu aħjar minn dak li għandu l-*

konvenut. Ir-raġuni għal dan ma hijiex - kif jgħid il-konvenut - li l-konvenut fl-eċċezzjonijiet tiegħu ma ivvantax titolu: ir-raġuni hi li l-attur fl-azzjoni revindikatorja għandu juri titolu oriġinali. Il-fatt waħdu li l-konvenut jivvanta titolu ma jeħlisx lill-attur mill-oneru tal-probatio diabolica; l-attur jinħeles minn dak l-oneru fil-każ biss li l-konvenut, impliċitament jew espressament, jammetti l-validita` tat-titolu tal-attur iżda jivvanta titolu aħjar. L-attur se mai kellu jressaq ferm aktar provi minn sempliċi kuntratt tal-akkwist, li jipprova biss titolu derivattiv, u adirittura minn trasferiment wieħed biss. Kellu jmur ferm aktar lura fir-riċerki tiegħu biex jittanta jagħmel il-prova rikjesta f'azzjoni bħal din.

30. Huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubbju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet ***Borg v. Buhagiar****. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubbju għandhu jimmilita favur il-konvenut possessur. "L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda". (Vol. XXIX.ii.488). Dan huwa biss eżempju għaliex hemm diversi sentenzi oħra simili. Wieħed jista' jsib rassenja dettaljata tagħhom fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla talQorti Ċivili, fl-ismijiet* ***Anthony Mercieca v. Anthony Buhagiar*** *fit-23 ta' Ottubru 2001 fejn ġie ċitat ukoll l-awtur Torrente."*

12. F'sentenza mogħtija fis-27 ta' Marzu 2020 fil-kawża fl-ismijiet "**<u>Emanuel Cauchi v. George Grech et</u>"** il-Qorti tal-Appell diversament komposta, 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 <u>dubju</u> jekk tali art kinitx inkluża), irriteniet li **<u>fi kwalunkwe każ</u>** 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."

13. Għalhekk fid-dawl ta' tali ġurisprudenza jsegwi li kienet skorretta l-ewwel Qorti meta abbażi tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-1959[1] u ta' kuntratti ta' diviżjoni oħra u ta' testmenti (li pero` huma sussegwenti għall-kuntratt tad-diviżjoni tal-1959) kienet sodisfatta li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom għall-fini tal-erronjament imsejħa "*Actio Publiciana*" u li allura mbagħad kien jonqos li teżamina jekk it-titolu tal-konvenut kienx aħjar. Dan qed jingħad għaliex l-imsemmija atti qajla jippruvaw it-titolu derivattiv pretiż mill-atturi (fil-fatt in-Nutar Carmel Gafa`, imressaq mill-konvenut, fix-xhieda tiegħu[2] spjega li l-provvenjenza li tissemma fil-kuntratt tal-1959 hija "*shaky*" fis-sens li hemm indikat biss li ġejja min-nanniet) u għalhekk *multo minus* jippruvaw titolu oriġinali.

14. Inċidentalment pero` din il-Qorti tikkondividi l-pożizzjoni tal-ewwel Qorti fejn rinfaċċjata b'verżjonijiet kontradittorji dwar jekk l-art in kwistjoni kinitx imqabbla mill-familja tal-atturi lill-familja tal-konvenut emmnet il-verżjoni tal-atturi. Għalkemm dan l-eżerċizzju l-ewwel Qorti għamlitu għall-finijiet tal-eċċezzjoni tal-konvenut fejn invoka l-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, il-kwistjoni tal-qbiela għandha wkoll rilevanza kbira għall-finijiet tal-prova tat-titolu oriġinali da parti tal-atturi għaliex il-prova li l-familja tal-atturi qabblu l-art lil terzi hija prova ta' pussess *animo*

[1] Permezz tal-kuntratt tal-5 ta' Novembru 1959 il-ħamest aħwa: Giuseppe, Antonio, Emanuele, Carmela u Marianna (miżżewġa Sant) aħwa Sammut qasmu l-art in kwistjoni bejniethom.
[2] Xhieda tan-Nutar Gafa, 15.04.2016, fol 411 et seq.

domini, li fuq medda ta' tletin sena jew aktar hija prova ta' titolu oriġinali. Issa l-ewwel Qorti ma tat l-eda raġuni għaliex "ħasset" li l-verżjoni tal-atturi kienet aktar veritiera minn dik tal-konvenut u għalhekk din il-Qorti jidhrilha li għandha telabora dwar għaliex taqbel mal-pożizzjoni tagħha.

15. Ix-xhieda tal-atturi fir-rigward tal-qbiela:

(i) **Angela Quattromani** (bint Emanuel Sammut, wieħed mill-ħamest aħwa fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1959) fl-affidavit[3] tagħha xehdet li tiftakar lil ommha tgħid li l-qbiela tal-art in kwistjoni qiegħda "*għand il-familja Muscat"* li minnhom jiġi l-konvenut, u li l-qbiela titħallas liz-ziju Toni (Antonio Sammut) li jiġi ħu missierha.

Tgħid ukoll li lejn l-aħħar tal-1999 hi u żewġha kienu marru fuq l-art mal-perit biex jaraw jistax jinħareġ permess għall-bini fuq parti minnha li kienet messitha wara d-diviżjoni tal-1991 u l-konvenut, li kien hemm, ma qalilhom xejn, minkejja li kienu qed ikejlu u jieħdu r-ritratti.

Kontro-eżaminata[4] qalet li l-qbiela kienet tiġborha z-zija Marija, omm Paulina, għalkemm qatt ma nzertatha tiġbor il-qbiela. Qalet li lill-konvenut ma tafux personalment pero` taf li kien jaħdem ir-raba'.

---

[3] Fol 230 et seq.
[4] Kontro-eżami 26.02.2014, fol 373 et seq.

(ii) **<u>Anthony Sammut</u>** (bin Emanuel Sammut, wieħed mill-ħamest aħwa fil-kuntratt tad-diviżjoni tal-1959) fl-affidavit[5] tiegħu qal li jiftakar l-art in kwistjoni f'idejn Ġużeppi, li jiġi z-ziju tal-konvenut, u li dan Ġużeppi kien iħallas il-qbiela ta' nofs lira fis-sena lil Antonio Sammut.

Spjega wkoll li wara l-qasma tal-1959 kien hemm diviżjonijiet oħra u li qabel ma saret dik tal-1991 bejnu u bejn ħutu Angela Quattromani u Jimmy Sammut, hu u l-perit kienu marru fuq il-post biex iqisu l-art. Qal li l-konvenut kien hemm u ma qalilhom xejn. Qal li wara xi sena qallu li ried l-għalqa u l-konvenut kien qallu biex iħallihielu ftit ieħor. Qal li meta reġa' talabhielu xi erba' ħames snin wara, il-konvenut qallu li ma kienx ser jagħtihielu għax saret tiegħu.

(iii) **<u>Joan Pauline Muscat</u>** (bint Antonio Sammut, wieħed mill-ħamest aħwa fuq il-kuntratt tad-diviżjoni tal-1959) fl-affidavit[6] tagħha qalet li tiftakar li meta kienet għadha xebba u toqgħod fid-dar ta' ommha u missierha, kienet tiġi Saveria oħt il-konvenut, tħallas il-kera ta' nofs lira fir-rigward tal-art "*ta' quddiem l-iskola*", li llum hija okkupata mill-konvenut. Tiftakar dan il-ħlas isir wara l-festa ta' Santa Marija. Qalet li kienet toqgħod ma' ommha u missierha sal-1982 għaliex imbagħad iżżewġet. Tiftakar li missierha miet sena wara. Qalet li għalkemm telqet mid-dar kienet toqgħod passejn 'il bogħod u għalhekk

---

[5] Fol 232 et seq.
[6] Fol 235 et seq.

kienet ġejja u sejra għand ommha u tiftakar ukoll lil Saveria tmur tħallas il-kera anke wara tali sena. Tiftakar lil ommha titlobha anke xi ħaġa iżjed minn nofs lira iżda qalet li Saveria ma qaltilha xejn. Qalet ukoll li xi sittax-il sena ilu (jiġifieri għal nofs id-disgħinijiet) kienet rat lil Loreta tħallas il-qbiela ta' nofs lira lil ommha. (Loreta hija wkoll oħt il-konvenut). Qalet li wara li mietet ommha fl-2001 qatt ma komplew iħallsu l-qbiela.

Kontro-eżaminata[7] qalet li ommha qatt ma żammet librett tal-qbiela. Ikkonfermat dak li qalet fl-affidavit, li minn meta mietet ommha fl-2001 qatt ma marru jħallsu qbiela. Spjega li għalkemm ma kinux joqogħdu jistennew in-nofs lira mill-qbiela, il-ftehim taz-zijiet meta qasmu d-diviżjoni kienet li bil-flus tal-qbiela jitħallas ċens fuq raba' ieħor.

(iv) **Paul Sammut** (bin Antonio Sammut, wieħed mill-ħamest aħwa fuq il-kuntratt tad-diviżjoni tal-1959) fl-affidavit[8] tiegħu qal li darba ra lil Pawla, il-mara tal-konvenut, tħallas il-qbiela ta' nofs lira lil ommu Maria. Qal li jaf li l-familja ta' Muscat li minnhom jiġi l-konvenut kienu jħallsu nofs lira fis-sena qbiela lill-familja tiegħu. Qal li ma jiftakarx meta kien ra lil Pawla tħallas il-qbiela, u ma jidhirlux li raha drabi oħra. Jiftakar lil ommu tgorr meta lil ta' Muscat kienet talbitha xi lira flok nofs lira u din ma aċċettatx.

[7] Kontro-eżami 27.11.2013, fol 372 et seq u 26.02.2014, fol 375 et seq.
[8] Fol 237 et seq.

(v) **Joseph Sant** (bin Marianna Sammut, waħda mill-ħamest aħwa fuq il-kuntratt tad-diviżjoni tal-1959) fl-affidavit tiegħu qal li jiftakar lil nanntu Angela Sammut li tiġi omm ommu tgħid li għandhom biċċa raba' fl-inħawi "*Ta' quddiem l-iskola*" imqabbla għand il-familja Muscat għal nofs lira fis-sena. Qal li meta jgħid il-familja Muscat irid ifisser lil Piju Muscat (missier il-konvenut) u wkoll lil ċertu Ġużepp (ħu l-mara ta' Piju Muscat).

Żied jgħid li meta riċentement, meta bdew jiktbu l-ittri lill-konvenut biex joħroġ mill-art, kien iltaqa' mal-konvenut huwa wieġbu li kien għamel l-ispejjeż fiha *"issa imbagħad naraw*" u dan minkejja li kien f'risposta għall-ittra uffiċjali wieġeb li l-art hija tiegħu għaliex ilha għand il-familja tiegħu għal għexieren ta' żmien.

Kontro-eżaminat[9] qal li barra n-nanna, iz-zijiet kollha kienu jgħidu li l-art hija tagħhom. Qal li qatt ma ra l-qbiela titħallas imma jismagħhom jgħidu li bil-flus tal-qbiela kienu jħallsu ċ-ċens fuq għalqa oħra. Qal li ma jiftakarx lill-konvenut minn dejjem fir-raba'; qal li jiftakar lil zijuh jaħdimha, u mbagħad jidhirlu li kien jaħdimha ħuh. Jiftakar lill-familja tal-konvenut dejjem fl-għalqa. Qal li ġieli mar fir-raba', per eżempju meta kienu qasmuha bejniethom u ġieli ra biċċiet maħduma.

[9] Kontro-eżami tas-16.05.2014, fol 382 et seq.

(vi) **Angela Abela** (bint Antonio Sammut, wieħed mill-ħamest aħwa fuq il-kuntratt tad-diviżjoni tal-1959) fl-affidavit tagħha qalet li xi erbatax/ħmistax-il sena ilu, jiġifieri għall-1997/1998 kienet fil-bitħa tad-dar ta' ommha u rat lil Pawla, il-mara tal-konvenut, li kienet marret biex tħallas il-qbiela ta' nofs lira lil ommha fir-rigward tal-art "*ta' quddiem l-iskola*" okkupata mill-konvenut. Qalet li bħala familja kienu jafu li l-familja Muscat li minnhom jiġi l-konvenut kienet tħallashom qbiela ta' nofs lira fis-sena. Tiftakar lil ommha tilmenta li wara li talbitha xi ħaġa iktar bħala qbiela ma marritx iktar tħallas.

Kontro-eżaminata[10] u b'referenza għall-xhieda ta' Pawla Muscat fejn qalet li mhux veru li kienet tmur tħallas qbiela, baqgħet issostni li fil-fatt Pawla Muscat kienet tmur tħallasha d-dar ta' ommha għaliex ġieli ltaqgħet magħha hemm.

16. Ix-xhieda tal-konvenuti fir-rigward tal-qbiela:

(i) **Il-konvenut** fl-affidavit[11] tiegħu qal li dejjem jiftakar l-art in kwistjoni fil-pussess tan-nannu Ċensu Galea, li jiġi nannuh min-naħa ta' ommu. Qal li ommu kellha ħuha wieħed, li jismu Ġużepp li miet ġuvni u għalhekk mal-mewt tiegħu ġiet għand ommu. Qal li kien

[10] Kontro-eżami tas-16.05.2014, fol 386 et seq.
[11] Fol 346.

jaħdimha missieru Piju u li kien dejjem imur jgħinu fl-għalqa. Qal li kellu ħuh jismu Ċensu li miet fl-1968 li kien jaħdem fl-għalqa u kellu anke ktieb tar-raba'. Qal li ħutu l-oħra Oratio u Nazzareno kienu msefrin u ħutu l-bniet Loreta u Saveria ma kinux jaħdmuha. Qal li llum ibnu Vincent qed jaħdem l-art (fil-fatt għandu ktieb tar-raba' li ġie ppreżentat mar-risposta ġuramentata).

Huwa jinnega li kienu jħallsu l-qbiela, anzi jgħid li din hija "*gidba faħxija".*

Qal li mhux minnu li kien kellem lil xi ħadd mill-atturi u talab li jħallulu r-raba' ftit ieħor. Qal li ma jagħmilx sens meta r-raba' hija tagħhom u ilha għandhom għal iktar minn mitt sena u sew fuqhom.

Kontro-eżaminat[12] ċaħad li martu kienet tħallas lil Maria Sammut il-qbiela fuq l-art. Qal li lanqas ħutu Loreta u Saveria, qatt ma marru jħallsu qbiela. Ma ċaħadx li kienu daħlu l-atturi fir-raba' u qatt ma kien kellimhom. Mistoqsi jekk dejqitux li għamlu s-sinjali "*fuq il-proprjeta` tiegħek*" qal li ma dejqitux. Ċaħad li lil Anthony Sammut kien qallu biex iħallielu l-art ftit ieħor.

Riprodott[13] qal li hu biss ilu jaħdem l-art 45 sena, u qablu kien hemm

[12] Kontro-eżami tat-10.06.2013, fol 360 et seq.
[13] 27.11.2013, fol 369 et seq.

ħuh li miet fl-1968 u b'referenza għal missieru qal li qablu kien hemm "ix-xih" u qablu nannuh. Qal li wara li miet ħuh Ċensu ħa l-art hu. Qal li l-atturi ma kellmuhx fuq l-art, kellmuh wara li bagħtulu dwar il-kawża.

(ii) **Loreta Muscat**, oħt il-konvenut, fl-affidavit[14] tagħha qalet li hija qatt ma ħadmet ir-raba' imma dejjem tiftakru għand il-familja tagħhom. Qalet li mhux minnu dak li qalet Joan Pauline Muscat, cioe` li hija kienet tħallas il-qbiela lil ommha. Qalet li ħadet "ġurament falz" fl-opinjoni tagħha. Qalet li qatt ma tqabbdet minn ommha jew missierha jew ħutha biex tħallas xi qbiela. Qalet li l-għalqa kien jaħdimha ħuha Ċensu li miet fl-1968 u li wara li miet dejjem ħa ħsiebha l-konvenut u issa ibnu.

Kontro-eżaminata[15] qalet li ma tafx fejnha d-dar ta' omm Joan Pauline Muscat u li lil Joan Pauline qatt ma kellmitha u ma tafx min hi iżda tafha "*by sight*".

(iii) **Saveria Muscat**, oħt il-konvenut, fl-affidavit[16] tagħha qalet li r-raba' in kwistjoni kienet tan-nannu Ċensu u mbagħad wirtuha ommha u z-ziju Ġużepp u li meta miet dan tal-aħħar ġiet fuq ommha. Qalet li wara l-mewt ta' ommha r-raba' ġiet tagħhom l-aħwa li dejjem inħadmet mill-konvenut u issa ibnu.

[14] Fol 347.
[15] Kontro-eżami tat-10.06.2013, fol 357 et seq.
[16] Fol 348.

Hija tinnega li kienet tmur tħallas il-qbiela. Issostni li l-art ilha dejjem fil-pussess tal-familja tagħha għal iktar minn mitt sena.

Kontro-eżaminata[17] qalet li jekk qatt kellmet lil Joan Pauline Muscat, sa "bonġu" waslet iżda qalet li ma tafhiex. Innegat li qatt marret tħallas qbiela għand Marie Sammut. Qalet li Joan Pauline Muscat qed tigdeb meta tgħid li ratha tħallas il-qbiela.

(iv) **<u>Pawla Muscat</u>**, mart il-konvenut, fl-affidavit[18] tagħha qalet li dak li qalu Paul Sammut u Angela Abela huwa gideb għaliex qatt ma marret tħallas qbiela. Qalet li dejjem taf ir-raba' bħala frank.

Kontro-eżaminata[19] qalet li qatt ma marret tħallas qbiela fuq l-art in kwistjoni. Qalet li lil Paul Sammut u Angela Abela lanqas tafhom, u li forsi tafhom mit-triq. Qalet li ma tafx fejn joqogħdu.

17. Għalkemm hemm qbil bejn il-kontendenti li l-art ilha f'idejn il-familja Muscat għal bosta snin, l-atturi jsostnu li qiegħda għandhom bi qbiela, filwaqt li l-konvenut isostni li ma hemm l-ebda qbiela. Din il-Qorti fliet bir-reqqa l-verżjonijiet mogħtija u bħall-ewwel Qorti tħoss li hija iktar

[17] Kontro-eżami bla data, fol 401.
[18] Fol 349.
[19] Kontro-eżami tat-02.10.2013, fol 365 et seq.

fededenja l-verżjoni tal-atturi. Ix-xhieda tagħhom hija speċifika ħafna dwar ċertu partikolaritajiet tal-qbiela u inoltre l-fatt li l-konvenut ma pprotestax meta wħud mill-atturi ġieli daħlu fir-raba' jikkonferma kemm ma kienx qed jippretendi li huwa s-sid. Jingħad ukoll li għalkemm l-atturi m'għandhomx dokumenti biex jippruvaw il-qbiela, wara kollox huwa l-kerrej li jkollu ktieb tar-riċevuti u mhux is-sid. Ladarba l-konvenut u x-xhieda tiegħu qed jgħidu li ma kien hemm l-ebda qbiela, ovvjament jekk hemm xi ktieb tal-qbiela din il-Qorti ma tistenniex li kienu ser jipproduċuh.

18. Din il-Qorti għalhekk hija moralment konvinta li l-atturi ppruvaw it-titolu oriġinali tagħhom *tramite*` l-pussess tal-kerrejja Muscat għal iktar minn tletin sena anke jekk il-verżjonijiet huma konfliġġenti. Jiġi mfakkar li għalkemm il-prova li jrid jagħmel l-attur f'azzjoni ta' rivendika sabiex jipprova t-titolu oriġinali tiegħu hija waħda diffiċli tant li tissejjaħ "diabolica", jibqa' l-fatt li l-prova hija dejjem fuq bilanċ ta' probabilitajiet għaliex hawnhekk qegħdin fil-kamp ċivili u mhux fil-kamp kriminali. F'dan ir-rigward din il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minnha fit-30 ta' Ġunju 2021 fil-kawża fl-ismijiet **<u>Michael Fenech et v. Victoria Licari et</u>** fejn ġie ritenut hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"21. Din il-Qorti tibda biex tikkonferma li kienet korretta l-ewwel Qorti meta rriteniet li ż-żewġ azzjonijiet odjerni ma jistgħux ikunu azzjonijiet ta' l-rivendika stante li l-pussess tal-art qegħda għand l-atturi. Anke miż-żewġ kawżi ta' spoll suċitati (2139/99/RCP u 414/2007/LFS) irriżulta li l-atturi għandhom il-pussess tal-art. Fil-fatt kif enfasizzat l-ewwel Qorti, fiż-żewġ azzjonijiet odjerni ma saret l-ebda talba biex il-pussess jingħata lura lill-atturi jew biex il-konvenuti jiġu żgumbrati. Għalhekk irriteniet li l-piż tal-prova, għalkemm jibqa' jinkombi lill-atturi, huwa dak*

> *tal-prova fuq bilanċ ta' probabilitajiet. Għandu jiġi ppreċiżat li dak li effettivament riedet tgħid l-ewwel Qorti hu li l-prova li għandhom iressqu l-atturi mhix dik l-imsejħa probatio diabolica, fejn wieħed irid jipprova titolu oriġinali, iżda huwa biżżejjed li jiġi pruvat titolu derivattiv:* ***dan qed jingħad għaliex il-probatio diabolica hija wkoll fuq bilanċ ta' probabilitajiet stante li hija materja ċivili u mhux penali."***

19. Stabbilit li l-atturi ppruvaw it-titolu tagħhom fuq l-art din il-Qorti issa tara jekk il-konvenut għandux titolu aħjar abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva. Tenut kont tal-fatt li l-qbiela baqgħet titħallas u tiġi aċċettata sal-ġenerazzjoni tal-konvenut, u tenut kont tal-fatt li l-ħlas tal-qbiela minn ħutu Loreta u Saveria u minn martu Pawla evidentement kien fir-rigward tal-konvenut innifsu (peress li ħutu l-bniet ma kinux jaħdmuha, ħuh Censu kien miet u ħutu l-oħra kienu msefrin) ċertament li ma jistax jitqies li l-okkupazzjoni tal-konvenut kienet waħda *animo domini,* u għalhekk isegwi li ma setax ippreskriva favur tiegħu. F'dan ir-rigward issir referenza għall-Art. 2118 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi li

> *"Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom."*

20. U għalkemm l-atturi xehdu li l-qbiela ma baqgħetx titħallas mill-2001 'l hawn, ma jirriżultax li l-konvenut għamel xi atti biex juri li l-okkupazzjoni kienet *animo domini* (apparti li fi kwalunkwe każ mill-2001 sa ma nfetħet il-kawża ma għaddewx tletin sena). Għalhekk lanqas ma hu applikabbli l-Art. 2119 tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdi hekk:

> *“Iżda, il-persuni msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jistgħu jippreskrivu jekk it-titolu tagħhom jitbiddel minħabba raġuni li tkun ġejja minn terza persuna, jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni li huma jagħmlu għall-jedd tas-sid.”*

21. Stabbilit li l-konvenut ma akkwistax l-art bil-preskrizzjoni akkwiżittiva jonqos li din il-Qorti tikkonsidra l-ewwel aggravju tal-konvenut, u cioe` li jekk għandu titolu ta’ qbiela fuq l-art mela allura azzjoni ta’ rivendika ma tistax treġi kontrih. Fil-fehma ta’ din il-Qorti huwa fondat dan l-argument tiegħu. Ladarba qed jirriżulta lil din il-Qorti (kif irriżulta lill-ewwel Qorti) li l-art kienet fil-fatt imqabbla lill-familja tal-konvenut, u li l-qbiela baqgħet titħallas u tiġi aċċettata anke wara li l-konvenut innifsu kien qed jokkupaha, ma jistax jingħad li l-konvenut qed jokkupaha l-art bla titolu.

Deċide

22. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qiegħda tilqa’ l-appell tal-konvenut (abbażi tal-ewwel aggravju tiegħu) u konsegwentement qiegħda tħassar is-sentenza appellata in kwantu hija nkompatibbli mal-konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti, u tiċħad it-talba attriċi stante li l-konvenut ma jistax jiġi ordnat jiżgombra mill-art in kwistjoni ladarba rriżulta li l-art kienet soggetta ghal qbiela bla pregudizzju jekk il-konvenut għadux igawdi minn dan it-titolu.

23. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-atturi.

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

Deputat Reġistratur
rm