- *Preskrizzjoni akkwiżittiva ta' 10 snin –*
- *Bona fidi – dubju -*

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 22 ta' Frar 2022

Rikors Nru. 1200/2019 GM

Anne Cachia (ID 322753M),

Monica Depasquale (ID 235150M),

Louise Calleja (ID 725556M),

Gillian Vella (ID 185148M),

Olga Mifsud (ID 1052145M),

Marie Josette Grech Ellul (ID 0581639M),

Maria Berta Caruana Dingli (ID 686336M)

Rosanne Micallef ID 102276M bhala mandatarja tal-assenti Lucia sive Ella Percival Maxwell

Nutar Joseph Saydon ID 377746M bhala mandatarju tal-assenti Stefan Giehel u tal-assenti Alfred Grech Ellul

Louise Calleja ID 725556(M), bhala mandatarja tal-assenti Anne-Louise Keeley u Elisabeth Le Vierge

vs

Francis sive Frank Sammut u martu Frances Mary Sammut ;

Direttur Uffiċċju Kongunt għal kull interess li jista' jkollu.

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Ġuramentat li permezz tiegħu l-atturi wara li ppremettew illi :

1. Huma proprjetarji taż-**żewġ terzi** indiviżi ta' art denominata Ta' Sardegna fil-kontrada Tas-Silġ limiti ta' Marsaxlokk ġia fil-limiti taż-Żejtun libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha ta' kejl superfiċjali ta' ċirca żewġt itmiem żewġ siegħan u żewġ kejliet u kienet tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Giorgina Adami u Fortunata Azzopardi, mill-punent ma' beni ta' Antonio Desira u min-nofsinhar mat-triq li minn Marsaxlokk twassal għat-triq taż-Żejtun/Delimara.

2. Tali art akkwistawha permezz tal-wirt ta' Dottor Louis Galea u martu Ineż Galea li kienu akkwistaw l-art permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Diċembru 1954 atti Nutar Joseph Gatt kopja annessa u markata **Dok AC (i).**

3. Wirtu żewġ terzi indiviżi tal-istess art filwaqt li t-terz indiviż l-ieħor jappartjeni llum lid-Direttur Uffiċċju Konġunt stante li kien tħalla bħala wirt lis-Soċjeta` Missjunarja ta' San Pawl ir-Rabat Malta.

4. Il-konvenut Frank Sammut qed jikkontendi li parti minn din l-art saret tiegħu bil-preskrizzjoni u anke għaddha lil uliedu b'titolu donazzjoni permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Novembru 2003 atti Nutar Dottor Angela Borg illum miżżewġa Bezzina terz (1/3) indiviż kull wieħed l-għalqa imsejħa "Ta' Sardinja' b'faċċata fuq Tas-Silġ Road Marsaxlokk tal-kejl superfiċjali ta' ċirca elfejn tliet mija u ħamsin metru kwadru (2350 metri kwadri) u f'liema kuntratt Frank Sammut niżżel li

tali art ġiet għandu bil-preskwizzjoni akwiżittiva ta' tletin (30) sena (**Dok AC (ii).**

5. Tali kuntratt qed jiġi impunjat mill-atturi fil-Kawża nru 1173/2018 MH fl-ismijiet Cachia Anne et vs Sammut Jonathan et liema kawża għadha pendenti.

6. Fit-28 ta' Ġunju 1988 atti Nutar Tonio Spiteri l-konvenut Frank sive Francis Sammut akwista mingħand terzi porzjon ta' art fabbrikabbli li tinsab f'Tas-Silġ Road Marsaxlokk tal-kejl superfiċjali ta' ċirca mija u tletin metri kwadri (130.m.k.) il-parti fabbrikabbli u tlieta u tletin punt erbgħa ħamsa metri kwadri (33.45m.k.) il-parti stradali, liema porzjon l-atturi jikkontendu li hija proprjeta` esklussiva tagħhom kwantu għal żewġ terzi (2/3) u tad-Direttur Uffiċċju Konġunt kwantu għat-terz (1/3) l-ieħor. (**Dok AC (iii)**)

7. Minn l-imsemmi kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1988 atti Nutar Tonio Spiteri, l-vendituri kienu taw il-prokura lil min deher għan-nom tagħhom fil-kuntratt sabiex jidher limitatament għar-rigward biċċa art li tinsab" L-għolfier kuntrada ta' Lombardi" mingħajr ma ssemmi l-lokalita` filwaqt li l-bejgħ sar ta' proprjeta` f'Tas-Silġ Road Marsaxlokk.

8. L-art ġiet akwistata mill-atturi u mid-Direttur Uffiċċju Konġunt kif ġej:

   Dottor Louis Galea u martu Ineż Galea akwistaw din l-art permezz ta' kuntratt tat-13 ta' Diċembru 1954 atti Nutar Joseph Gatt

   Il-partijiet kienu miżżewġin meta inxtrat l-art.

   Dottor Louis Galea kien miżżewweġ lil Ineż Galea nee` Pace u ma kellhomx tfal minn dan iż-żwieġ.

   Louis Galea miet fil-5 ta' Settembru 1973 filwaqt li martu Ineż Galea nee` Pace mietet fis-6 ta' Jannar 1976.

Mir-riċerki testamentarji tagħhom jirriżulta li :

Testment 15 ta' Frar 1968 atti Nutar Paul Pullicino l-konjuġi Galea kienu ħallew lil xulxin werrieta ta' xulxin u fl-artikolu 28 huma taw il-fakolta` li jibdlu jew jirrevokaw it-testment.

Testment 4 ta' Settembru 1969 atti Nutar Paul Pullicino Ineż Galea ħalliet werrieta tagħha lil oħtha Mary Anastasi Pace kwantu għal terz indiviż, oħtha Stella Le Vierge terz indiviż ieħor, u terz indiviż lil Mary armla ta' Chevalier Oscar Grech Ellul u lil Anthony Abdilla tfal tal-mejta Alfredo u Giusa Abdilla bid-dritt ta' akkrexximent u sostituzzjoni bejniethom.

Testment tal-10 ta' Mejju 1974 atti Nutar Paul Pullicino Ineż Galea ħalliet bħala werrieta tagħha kwantu għal 1/9 kull wieħed lil Mary Grech Ellul, May Xuereb, Margaret magħrufa bħala Maggie Curmi, Thomas Anastasi Pace, Tessa Farrugia, Thomas Le Vierge, Father Peter Le Vierge, Celine Le Vierge u Olda Le Vierge bi dritt ta' akkrexximent u rappreżentanza bejniethom.

L-art ġiet denunzjata kollha fid-denunzja ta' Ineż Galea.

<u>Il-werrieta ta' Ineż Galea llum huma dawn li ġej:</u>

<u>(i) Mary Grech Ellul</u> – ċertifikat tal-mewt, riċerki testamentarji u skont testment tal-11 ta' April 1968 atti Nutar Emanuele Agius hija ħalliet werrieta tagħha liż-żewġ uliedha Marie Josette Grech Ellul u Alfred Grech Ellul li għadhom ħajjin.

<u>(ii) May Xuereb</u> – ċertifikat tal-mewt, riċerki testamentarji u testment 5 ta' April 1968 atti Nutar Francis Micallef, hija ħalliet liż-żewġ uliedha Olga u Peter, aħwa Xuereb eredi universali.

(iia) Peter Xuereb – ċertifikat tal-mewt, u ħalla lil Myriam Torbitzky bħala werrieta tiegħu.

(iib) Myriam Torbitzky għadha kif mietet u żewġha Stefan Giehel huwa l-werriet universali tagħha.

Olga Xuereb għadha ħajja.

(iii) Margaret magħrufa bħala Maggie Curmi – mietet u skont testment tal-24 ta' Mejju 1993 atti Nutar Gerard Spiteri Maempel tal-24 ta' Mejju 1993 hija ħalliet liż-żewġ uliedha Luċia Ella magħrufa bħala Ella mart Alistair Perceval-Maxwell u lil Alberta magħrufa bħala Bertha armla ta' Mario Caruana Dingli bħala werrieta universali li għadhom it-tnejn ħajjin.

(iv) Thomas Anastasi Pace – miet fit-22 ta' Novembru 2010 u skont testment tad-19 ta' Lulju 2001 atti Nutar Mario Rosario Bonello huwa ħalla eredi lil oħtu Theresa magħrufa bħala Tessa Farrugia bi dritt tal-akrexximent u sostituzzjoni volgari. Huwa għamel testment ieħor fl-Ingilterra għar-rigward assi oħra iżda mhux immobbli f'Malta.

(iva) Theresa magħrufa bħala Tessa Farrugia

Hija mietet intestata u żewġha l-Perit Joseph Farrugia miet qabilha u werrieta tagħha għalhekk huma l-erba ulied tagħha Ġillian Vella, Monica Depasquale, Anne Cachia u Louise Calleja kwantu għal kwart indiviż kull wieħed. Huma kollha għadhom ħajjin.

Theresa k/a Tessa Farrugia mietet fil-15 ta' April 2017 u għalhekk uliedha Ġillian Vella, Monica Depasquale, Anne Cachia u Louise Calleja wirtu lilha u lil Thomas Anastasi Pace.

(v) Thomas Le Vierge, - Huwa ħalla bħala werrieta lil uliedu Elizabeth Le Vierge u Anne Louise Keeley li għadhom hajjin.

(vi) Father Peter Le Vierge, - Huwa ħalla kollox lil oħtu Celine Le Vierge. Hu kien qassis.

(vii) Olga Le Vierge – Hija ħalliet kollox lil oħtha Celine Le Vierge . Tfal ma kellhiex u lanqas kienet miżżewġa.

(viii) Celine Le Vierge – Hija ħalliet kollox lil Missionary Society of St Paul tar-Rabat Malta. Tfal ma kellhiex u lanqas ma kienet miżżewġa. Sehemha kien ta' terz indiviż.

9. L-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex jersaq għar-rexissjoni tal-imsemmi kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1988 atti Nutar Tonio Spiteri iżda baqa inadempjenti u għalhekk kellha ssir din il-kawża.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-art akkwistata mill-konvenuti permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1988 atti Nutar Tonio Spiteri tappartjeni lill-atturi qua sidien in kwantu għal żewġ terzi indiviżi u li l-konvenut Direttur Uffiċċju Konġunt huwa sid tat-terzi indiviż l-ieħor ta' art denomanta Ta' Sardegna fil-kontrada Tas-Silġ limiti ta' Marsaxlokk ġia fil-limiti taż-Żejtun libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha liema porzjoni diviża ta' art kellha l-kejl superfiċjali ta' ċirca żewġt itmiem żewġ siegħan u żewġ kejliet kienet tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Ġiorġina Adami u Fortunata Azzopardi, mill-punent ma' beni ta' Antonio Desira u min-nofsinhar mat-triq li minn Marsaxlokk twassal għat-triq taż-Żejtun/Delimara.

2. Tiddikjara null u bla effett fil-liġi l-kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1988 atti Nutar Tonio Spiteri li permezz tiegħu l-konvenuti akwistaw l-porzjoni ta' art hawn fuq imsemmija;

3. Tiddikjara lill-konvenuti Sammut jew min minnhom, unikament responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi minħabba l-użurpazzjoni tal-proprjeta` tagħhom u kif ukoll in

konsegwenza tax-xogħlijiet abbużivi u illegali li setgħu saru fl-istess proprjeta` tal-atturi;

4. Tillikwida permezz ta' perit minnha maħtur, id-danni sofferti mill-atturi bħala riżultat;

5. Tikkundanna lill-istess konvenuti nomine, jew lil min minnhom, sabiex iħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata in linea ta' danni;

6. Tikkundanna lill-istess konvenuti nomine, jew lil min minnhom, sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju minnha ffissat, jiżgumbraw mill-art appartnenti lill-atturi, ineħħu minn fuqha l-benefikati li l-istess konvenuti nomine għamlu abbużivament u jirreintegraw lill-atturi fil-pussess sħiħ tal-istess beni; u

7. Tiffissa, prevja n-nomina ta' nutar u kuraturi għall-eventwali kontumaċi, il-jum, il-ħin u l-post għall-pubblikazzjoni tal-atti notarili relattivi;

Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-3 ta' Mejju 2017.

Rat ir-Risposta Ġuramentata ta' Francis u May konjuġi Sammut li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Fl-ewwel lok, għall-integrita` tal-eventwali ġudizzju għandu jingħad illi isem l-esponenti huwa 'Francis sive Frank Sammut' u mhux kif indikat fir-rikors promutur u fl-okkju tal-kawża odjerna.

2. Fit-tieni lok, l-atturi kollha ndikati fir-rikors promutur jridu jġibu prova tat-titolu minnhom vantat fuq il-proprjeta` mertu tal-kawża odjerna, u dan fil-grad rikjest mil-liġi, kif ukoll kull attur irid ukoll iġib prova tas-sehem rispettiv tiegħu fuq l-immsemmija proprjeta`.

3. Fit-tielet 1ok, mingħajr preġudizzju għas-suesèepit, il-proprjeta` reklamata mir-rikonenti ġiet akkwistata legalment mill-esponenti, b'titolu tajjeb u b'bona fidi, permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Tonio Spiteri, nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Ġunju tas-

sena elf disa' mija u tmienja u tmenin (1988), (esebit mill-atturi u mmarkat Dok AC (iii)).

4. Għalhekk fir-raba' lok, isegwi illi, mingħajr preġudizzju għat-tieni risposta, il-proprjeta` reklamata mir-rikorrenti, hija proprjeta` tal-esponenti, u dan permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ai termini tal-Artikolu 2140 subinċiż (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Fil-ħames lok, it-tielet (3) talba attriċi hija preskritta ai tennini tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

6. Fis-sitt lok, u bla preġudizzju għall-ħames (5) risposta, l-esponenti ma kkaġunaw l-ebda danni lill-atturi, u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ tal-kawża.

7. Fis-seba' lok, bid-dovut rispett, il-kwistjoni tal-mandat sollevata rnill-atturi fis-seba' (7) premessa tar-rikors promutur, ma għandha timpinġi bl-ebda mod fuq il-validita' tal-att impunjat fl-azzjoni odjerna, purche` titratta kwistjoni li hija *res inter alios acta*.

8. Fit-tmien lok, l-azzjoni attriċi hija nfondata kemm il-fatt u kif ukoll fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.

Rat ir-Risposta Ġuramentata tad-Direttur Ġenerali Uffiċċju Konġunt li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Preliminarjament, l-eċċipjenti Direttur Ġenerali għandu jinħeles mill-osservanza tal-ġudizzju stante illi huwa komproprjetarju indiviż.

2 Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti jiddikjara illi jaqbel mal-premessi u t-talbiet attriċi in kwantu hu komproprjeta` tal-art mertu tal-kawża de quo fis-sehem indikat;

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-eċċipjenti jiddikjara illi jaqbel mal-premessi u t-talbiet attriċi in kwantu jirriżulta li hemm okkupazzjoni bla titolu fl-art mertu tal-kawża odjerna;

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-titolu tal-eċċipjenti Direttur Ġenerali fuq it-terż indiviż tiegħu huwa definittiv, li kontra tiegħu ma jista' jiddekorri ebda terminu preskrittiv;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost l-eċċipjenti ma għandux jiġi kkundannat iħallas ebda spejjeż għal din il-kawża inkluż tiegħu;

Rat is-sentenza tagħha in parte tat-30 ta' Lulju 2020 li permezz tagħha ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-Uffiċċju Konġunt.

Rat l-atti l-oħrajn kollha tal-kawża.

Rat li l-kawża ġiet differita għal-lum għas-sentenza dwar ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konjuġi Sammut.

Ikkunsidrat:

Il-fatti fil-qosor:

Din hija azzjoni rivendikatorja dwar porzjon art fi Triq tas-Silġ Marsaxlokk li l-konjuġi Sammut akkwistaw permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Tonio Spiteri fit-28 ta' Ġunju 1988. L-art tmiss mar-residenza ta' Frank Sammut u beda jħammilha sabiex ikabbar il-ġnien tiegħu. Kif għamel hekk, il-bidwi, ċertu Consiglio Carabott, li kien jaħdimha u jħallas il-qbiela lill-Dottor Peter Xuereb, informa lill-istess Xuereb li kkuntattja lil Sammut u qallu li l-art kienet tiegħu u oħrajn werrieta ta' Ineż Galea. Fit-2 ta' Marzu 1989 saret skrittura privata bejn Frank Sammut, Dottor Peter Xuereb, u Carmelo Delia għan-nom tal-familja Cassar Desain (li kienet biegħet lil Sammut) li permezz tagħha, saret riferenza għall-pretenzjoni ta' Dottor Xuereb u nkarigaw lin-Nutar Tonio Spiteri biex jagħmel ir-riċerki sabiex jistabbilixxi jekk l-art kinitx tassew tal-wirt ta' Ineż Galea; f'liema każ il-kuntratt tat-28 ta' Ġunju

1988 jiġi rexxis u Dottor Xuereb ibiegħha lil Sammut. L-iskrittura ġiet imġedda erba' darbiet san-1997. Fil-5 t'Ottubru 1990 Sammut ħallas Lm50 benefikat lil Consiglio Carabott. Ir-rexxissjoni qatt ma saret. Fis-sena 2017 werrieta oħrajn ta' Ineż Galea indunaw li l-art kienet imdawra b'ħajt u kitbu lill-konjuġi Sammut. Skont l-affidavit ta' waħda minn dawn il-werrieta, il-Perit Rosanne Micallef, mhux kontradetta, il-konjuġi Sammut "l-ewwel riedu jixtruha u tajniehom prezz iżda wara qalulna li reġa' bdielhom". L-atturi intimaw lill-konvenuti li l-art kienet tagħhom, u talbuhom jiżgumbraw minnha, permezz ta' ittra uffiċjali tat-3 ta' Mejju 2017.[1]

Kunsiderazzjonijiet legali:

Ir-rekwiżiti tal-preskrizzjoni akkwiżittiva [deċennali] huma:

(a) titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta.`

(b) il-pussess tal-ħaġa kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għal għaxar snin.

(ċ) il-bona fide tal-pussessur .[2]

Xi tfisser bona fidi.

Il-bona fidi tikkonsisti fl-opinjoni ġusta *quaesiti dominii*; u fix-xerrej din l-opinjoni titqies ġusta meta *ipse ignoravit eam rem alienam esse, aut putavit eum qui vendidit ius vendendi habere.*[3] L-għarfien li l-ħaġa hi ta' ħaddieħor tneħħilu l-kundizzjoni morali li tiffavorixxi l-pussessur fuq is-

[1] Fol 520
[2] Qorti Ċivili Prim' Awla fis-sentenza Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et datata 27 ta' Jannar 2011.
[3] I.109,ff. Dig. *de verb. signif.*).

sid, li l-uniku nuqqas tiegħu jkun li ttraskura l-eżerċizzju tad-dritt tiegħu. F'każ bħal dan l-użukapjoni ma tiswiex biex tikkonverti l-pussess f'dominju leġittimu.

Minn dawn il-kunsiderazzjonijiet tnissel il-preċett tad-dritt kanoniku li *generaliter est constitutioni atque consuetudini derogandum quae absque mortali peccato non potest observari. Unde oportet ut qui praescribit in nulla temporis parte rei habeat coscientiam alienae.*[4] Skont id-dritt Ruman u dak Kanoniku, il-bona fidi tajba biex tippreskrivi, trid tkun tali li teskludi x-xjenza li l-ħaġa hi ta' ħaddieħor matul il-perjodu kollu tal-preskrizzjoni.

Il-**Pothier** jiddefinixxi l-bona fede b'dawn il-kliem: "La giusta opinione del possessore di aver acquistato la proprieta` della cosa che possiede"[5]

Il-**Voet** jasserixxi li: "il possessore deve avere la ferma fiducia di essere proprietario della cosa" .[6]

Il-**Qorti tal-Appell** tagħna tgħallem li: "huwa possessur ta' bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jipposjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu. [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili]; [7]"Il-bona fede tirrappreżenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tiegħu li l-ħaġa li jippossjedi hi tiegħu (art. 568 (art 531(1)Kod Civ): *cum crediderit cum dominum esse".*

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f`ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni

[4] cap. 20, Decretal. Gregor. *de praescript.*
[5] (Prescriz No. 28)

[6] [XLI.III.6].
[7] Fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri

akkwizittiva.

Jekk id-dubju jeskudix il-bona fidi.

Kemm fid-Dritt Ruman kif ukoll fil-liġi Kanonika, id-dubju jeskludi l-bona fede: *Si ex decem servis, quos emerim, aliquos putem alienos, et qui sint, sciam, reliquos usucapiam; quodsi ignorem qui sint alieni, neminem usucapere possum.*[8] Din id-dottrina tad-dritt Ruman hija mfissra b'dan il-mod fid-dritt Kanoniku: *Ideoque non satis est bona opinione esse nisi fides adsit, hoc est rei tamquam exploratae fiducia, nam in dubiis certa fides esse non potest.*[9]

Il-**Laurent** ukoll jgħallem li l-possessur għandu jkollu dik iċ-ċertezza u jekk ikollu xi dubju, tkun teżisti fih l-inċertezza u konsegwentement tispiċċa l-bona fede fis-sens tal-liġi".[10]

Fl-istess sens hija l-ġurisprudenza tagħna.[11]

Bona fede trid tkun tul perjodu preskrittiv kollu:

Skont il-**Kodiċi Ċivili Taljan, Art. 1159,** "*Colui che acquista in buona fede da chi non e` proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprieta`e che sia stato debitamente trascritto, ne*

[8] I.6,§1, ff. Dig. *pro emptore*.
[9] L.3, cap.153.
[10] **Laurent,** Diritto Civile, vol VI para 208.
[11] **Borg v Zammit** XXXIX.i.139 28.03.1955 Appell Civili. Iċċitata minn **Kanonku Dun Giuseppe Zammit v Carmela Bonello** 19.01.1983 appell Civili iċċitata fl-Alfabett, voce Preskrizzjoni paġna 263. F'din l-aħħar kawża, il-konvenuta qalet "meta ftaħna u sibna kantina u l-armarju kif semmejt, aħna ma tajniex każ għax la ma kellimna ħadd aħna **ma konniex nafu ta' min hi".** Fil-fehma tal-Qorti tal-Appell, dan kien biżżejjed biex jiskossa serjament il-bona fede tal-konvenuta; **Paul Bonello v Ramel u Zrar Ltd** 30.11.2015 Prim'Awla (JZM) (appellata u deċiża fl-appell b'xi tibdil); **Luigi Pace Balzan v Giovanni Pace Balzan** 05.10.1886 XI.162 Prim'Awla; **Francesco Abela v Rev. Giovanni Dedomenico** 19.11.1935 XXIX.ii.778.

compie l'usucapione a suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione". Disposizzjoni simili kienet teżisti fl-ewwel kodiċi ċivili Taljan; fis-sens li biżżejjed il-bona fede fid-data tal-akkwist. Il-leġislatur tagħna ħa linja differenti billi segwa l-liġi Kanonika u għamilha ċara li l-bona fede trid tissussisti tul il-perjodu preskrittiv kollu: "Skont il-Kodiċi Patriju (art 2246 Kap 23 (art. 2140 Kap 16), li segwa d-Dritt Kanoniku in propożitu (Cap. Quoniam 20 *de praescrip*.), riformanti f'dan ir-rigward id-Dritt Ruman, dan l-istat ta' animu tal-bwona fede fil-possessur għandu jissussisti matul id-deċennju kollu, mill-bidu sat-tmiem tiegħu".[12] Fin-notamenti tiegħu, **Sir Adrian Dingli**, dwar Art. 1904 tal-Ordinanza (Art. 2140 tal-lum) jgħid "*possiede* invece di *acquista" –* min jippossjedi in bona fede, mhux min jakkwista in bona fede. Artiklu 2141 jissokta jgħid, biex ineħħi kull ekwivoku, li "**Mhux biżżejjed li jkun hemm il-bona fidi fiż-żmien tal-akkwist, iżda jeħtieġ li dina tissokta għaż-żmien kollu meħtieġ għall-preskrizzjoni".** Interessanti li l-imsemmi *conditor* jgħid hekk fin-notament tiegħu għall-Art. 1905 (Art. 2141 tal-lum): "*P. e T. conc. Troplong 936. Contra D.R., Miglietti e Cassinis e Oland. Se una interpellazione interrompe perche`induce la mala fede, deve bastare ogni altra cosa che induca la mala fede. La ignoranza del proprietario non deve giovare al possessore di mala fede*".

Il-bona fede hi preżunta:

Fid-**Dritt Ruman**, fil-**liġi Kanonika** kif ukoll fil-**kodiċijiet moderni**, il-bona fidi hija dejjem preżunta, u min jallega l-mala fede jrid jipprovuha.[13]

---

[12] Antonio Borg v Giuseppe Zammit 28.03.1955 Appell Civili; Ester Degabriele et vs Joseph Rocco Appell Civili deciz fis-26 ta` Frar 1965, Vol XLIX.i.238.

[13] Penult., Cod. *de evict.;* I.51,ff., Dig. *Pro socio*; Corte d'Appello di Perugia 04.07.1878 Parenzi v

"*Incombe su ci contesta la dedotta usucapione abbreviate dare la dimostrazione della mala fede. La buona fede si presume iuris tantum. Per il superamento della presunzione non e` sufficiente l'allegazione di un mero sospetto di una situazione illegittima, ma il dubbio deve risultare comprovato da circostanze serie, concrete e non meramente ipotetiche*.[14]

Il-**Laurent** jgħid a propożitu: "*Comment se prouve la bonne foi? L'article 2268 dispose che la bonne foi est toujours presume; d'ou`suit que c'est a`celui qui allegue la mauvaise foi de la prouver".* [15] Għalhekk il-bona fidi hija preżunta u tibqa` teżisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu **532 tal-Kap. 16** jghid hekk: "**Għandu dejjem jingħad li wieħed huwa bona fidi, u min jeċċepixxi l-mala fidi għandu jippruvaha**".[16]

Ikkunsidrat:

Applikazzjoni tal-prinċipji legali għall-fatti:

Huwa paċifiku li Sammut akkwista b'titlu tajjeb u lanqas li kellu l-pussess tal-art in kontestazzjoni minn meta xtara fin-1988 sal-lum. Il-kontestazzjoni qiegħda dwar jekk kellux bona fede jew le. Jirriżulta iżda li kellu dubju serju dwar jekk xtarax tajjeb jew le, tant li ffirma l-iskrittura fuq imsemmija u qabbad lin-Nutar jagħmel ir-riċerki. L-iskrittura baqgħet tiġġedded sas-sena 1997 u ċjoe` disa' snin sħaħ wara l-

---

Marignoli iċċitata fid-Digesto Italiano, Prescrizione Acquisitiva, Vol XIX Parte 1 para. 33 paġni 655 u 656:

[14] Katia Mascia, L'Usucapione, Kapitlu LIII fl-opra diretta minn Renato Clarizia, Proprieta` e Diritti Reali 2016 paġna 2094

[15] Laurent, Principes de Droit Civil (Bruxelles 1878) vol 32 para 414, page 440

16 Maurice Portelli noe vs Mary Abela et, Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta` Frar, 2012; Tabib John Cassar v Olivier Ruggier Prim'Awla (LFS) 03.12.2007; Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Onor. Qorti tal-Appell Civili Superjuri.

kuntratt tax-xiri. Sammut huwa kompletament sieket dwar ir-raġuni l-għala kien hemm dan id-dewmien, li huwa indizju li n-Nutar sab diffikulta` dwar il-provenjenza. Sammut ma xehedx li n-Nutar serraħlu rasu u dan huwa wkoll indizju fl-aħjar ipoteżi baqa' inċert jekk l-art hix tiegħu jew le. L-inċertezza kompla juriha fit-2017 meta ġie avviċinat mill-atturi u offra li jixtri mingħandhom l-art ikkontestata.

Abbażi tal-prinċipji legali suesposti, ma jirriżultax li Sammut kien in bona fede. Għalhekk ma jirriżultax li kien hemm użukapjoni skont l-Art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili fil-konfront tal-atturi; u l-istess jgħodd fil-konfront tal-Uffiċċju Konġunt.

L-Artiklu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, li jitratta ħsarat *ex delicto* li ma jkunux ikkawżati b'reat, kjarament ma jinkwadrax fil-fattispeċje ta' dan il-każ.

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiċħad ir-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti Sammut.

Spejjeż a kariku tagħhom.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF

GRAZIO MERCIECA