QORTI TAL-MAĠISTRATI (GĦAWDEX)
ĠURISDIZZJONI SUPERJURI
SEZZJONI ĠENERALI

MAĠISTRAT DOTTOR BRIGITTE SULTANA LL.D., LL.M (CARDIFF) ADV. TRIB. ECCL. MELIT.

Illum, il-Ġimgħa, 30 ta' Settembru 2022

Rikors Ġuramentat numru: 48/2018 BS

Ignatius Pace bħala mandatarju
tal-imsiefer ibnu Reginald sive Reggie Pace

-vs-

George u Loreta konjuġi Galea

Il-Qorti;

Rat ir-rikors ġuramentat tal-attur Ignatius Pace bħala mandatarju tal-imsiefer ibnu Reginald sive Reggie Pace illi ppremetta:

Illi I forza ta' żewġ kuntratti — wieħed tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 2007, kif sussegwentament korrett b'kuntratt ieħor tat-tlettin (30) ta' April 2008 — it-tnejn li huma fl-atti tan-Nutar Silvio Hili, hawn annessi u markati bħala Dokument A u B , l-esponenti nomine akkwista porzjoni diviża mill-art magħrufa bħala "tal-Bur", fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex tal-kejl ta' circa seba mija u seba' u tletin metri kwadri (737m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Giuseppa Mifsud, punent ma' beni tal-aventi kawża ta' Ġuzepp Sammut u mil-lvant ma' beni tal-aventi kawża ta' Pawlu Portelli , liema art hija murija fuq is-*site plan* u pjanta annessa mal-istess kuntratt tat-tlettin (30) ta' Aprl 2008;

Illi b'kuntratt ieħor tas-sebgħa (7) ta' Jannar 2008 (atti Nutar Slvio Hili), hawn anness u markat bħala Dokument C, l-esponenti nomine akkwista porżjoni diviża oħra mill-istess territorju "Tal-Bur" , fil-limiti ta' Għajnsielem, Għawdex tal-kejl ta' circa disa' mija wieħed u għoxrin punt deċimali tmienja metri kwadri (921.8 m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Ġużeppa Mifsud, punent ma' beni tal-aventi kawża ta' Gużeppi Sammut u mil-lvant ma' beni tal-aventi kawża ta' Pawlu Portelli , liema art hija murija fuq is-*site plan* u pjanta annessa mal-istess kuntratt;

Illi l-konvenuti mingħajr ebda titolu daħħlu u okkupaw ir-raba' kollu hawn fuq deskritt u nonostanti li ġew interpellati diversi drabi biex jiżgumbraw minnnu, dawn baqgħu jirrifjutaw li jagħmlu dan;

Illi dawn il-fatti qed jiġu dikjarati mill-attur nomine li għandu konoxxenza proprja tagħhom.

Talab lil din l-Onorabbli Qorti:

1. Tiddikjara illi ż-żewġ porzjonijiet art magħrufa bħala "tal-Bur", fil-limiti Għajnsielem, Għawdex — waħda tal-kejl ta' circa seba' mija u sebgħa u tletin meri kwadri (737 m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma'

beni ta' Giuseppa Mifsud, punent ma' beni tal-aventi kawza ta' Ġużepp Sammut u mil-lvant ma' beni tal-aventi kawża ta' Pawlu Portelli , liema art hija murija fuq is-*site plan* u pjanta annessa mal-istess kuntratt tat-tletin (30) ta' April 2008, li huwa att korrettorju għal kuntratt ieħor tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Mejju 2007 — atti Nutar Silvio Hili (Dokumenti A u B) u l-oħra tal-kejl ta' circa disa' mija wieħed u għoxrin punt deċimali tmienja metri kwadri (921.8 m.k.) u tmiss mit-tramuntana ma' beni ta' Ġużeppa Mifsud, punent ma' beni tal-aventi kawża ta' Ġużeppi Sammut u mil-lvant ma' beni tal-aventi kawża ta' Pawlu Portelli , liema art hija murija fuq is-*site plan* u pjanta annessa mal-kuntratt tas-sebgħa (7) ta' Janar 2008 — atti Nutar Silviuo Hili — (Document C) huma proprjetà esklussiva tal-attur nomine;

2. Tiddikjara ukoll illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw l-imsemmija raba' hawn fuq deskritt mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

3. Tordna lill-konvenuti sabiex fiż-żmien qasir u perentorju li jiġi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jiżgumbraw mill-istess raba', akkwistat bil-kuntratti hawn fuq ċitati u jgħaddu lill-attur nomine l-pussess vakant tiegħu;

Bl-ispejjeż , kompriżi dawk taż-żewġ ittri bonarja tal-20 ta' Frar 2008 u tas-sittax (16) ta' Marzu 2008 u bl-inħunzjoni tal-istess konvenuti għas-subizzjoni li għaliha minm issa huma mħarrka.

B'riżerva għal tal-azzjoni għad-danni.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti George u Loreta konjuġi Galea kif rappreżentati minn George Galea illi eċċepixxa:

1. Illi t-talbiet attriċi huma totalment infondati fid-dritt u fil-fatt u għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kollha kontra l-istess atturi;

2. Illi qabel xejn, sabiex jirnexxu fit-talbiet tagħhom, l-atturi għandhom jipproduċu provi konkreti u konklussivi dwar it-titlu tagħhom fuq

l-artijiet mertu tal-kawża, li jinkludu provenjenza ulterjuri u ċara dwar dawn l-artijiet li tmur lura ammont sostanzjali ta' snin. Dana qed jingħad peress li fil-fehma tal-esponenti, il-kuntratti kwotati mill-atturi f'dan ir-rikors ġuramentat tagħhom, saru bl-intiża li joħolqu sembjanza ta' titolu fuq l-istess artijiet, meta dan it-titlu ma kienx jeżisti, u ma jeżistix;

3. Illi interament mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti jsostnu li m'huwiex minnu li huma qed jokkupaw l-artijiet in kwistjoni mingħajr titolu validu fil-liġi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Il-Qorti:

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Novembru 2008 din il-Qorti diversament preseduta ordnat lill-partijiet iressqu l-provi tagħhom limitatament dwar it-tieni eċċezzjoni tal-konvenuti.

Rat illi b'digriet tas-7 ta' Ottubru 2020 din il-Qorti kif dakinhar preseduta laqgħet it-talba tal-konvenut u awtorizzatu jressaq eċċezzjoni ulterjuri dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva.

Rat illli b'nota ta' eċcezzjonijiet ulterjuri tal-14 ta' Ottubru 2020 il-konvenuti eċċepew ulterjorment:

1. Illi b'mod preliminari l-esponenti qed jeċċepixxu l-preskrizzjoni akkwiżittiva ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

Rat l-atti kollha tal-kawża fl-intier tagħhom inkluż ix-xhieda ġa miġbura.

Semgħet ix-xhieda.

Rat illi l-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Ikkunsidrat

Huwa paċifiku illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni għandhom jiġu deżunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proċeduri. Huwa fil-parametri tat-talbiet u tal-premessi li l-Qorti għandha teżerċita l-ġudizzju tagħha[1].

Fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Gunju, 2004 fl-ismijiet **Carmelo Cassar vs Victor Zammit,** il-Qorti ta' l-Appell (Inferjuri) insistiet illi:

"Hu maghruf, u anke accetat, in linea ta' principju generali, illi n-natura u l-indoli tal-azzjoni ghandhom jigu dezunti mit-termini tal-att li bih jinbdew il-proceduri. Hi wkoll regola procedurali, sostenuta mill-gurisprudenza, illi l-kawzali tad-domanda ossija r-raguni guridika tat-talba, oltre li ghandha tigi mfissra car u sewwa, ma tistax tigi mibdula jew aggunta u l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun giet imfissra fl-att tac-citazzjoni. Dan b'mod li l-Qorti ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, anke ghaliex, kif ritenut, "mhux lecitu li l-kawza tigi maqtugha fuq kawzali differenti minn dik espressa fic-citazzjoni".

L-*Actio Rei Vindicatoria*

Fil-każ ta' llum l-attur nomine ma jsemmix espliċitament it-tip ta'azzjoni li qiegħed jippromwovi. Fil-fatt, il-Qorti tosserva li wara d-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tat-18 ta' Novembru 2008 fejn il-Qorti ordnat li jitressqu provi limitatament dwar it-tieni eċċezzjoni, il-partijiet ikkonċentraw l-isforzi tagħhom fuq il-prova tat-titolu. Il-Qorti tosserva wkoll li wara li l-konvenut ressaq l-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva, il-kawża żvijat b'mod li l-konċentrazzjoni daret fuq il-kwistjoni tal-preskrizzjoni tant li anki fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-attur jiffoka prinċipalment u kważi b'mod limitat dwar il-kwistjoni tal-preskrizzjoni tant li lanqas fin-nota ta' sottomissjonijeit tiegħu ma jittratta l-indoli tal-azzjoni minnu ntentata.

Magħmula dawn il-kunsiderazzjonijiet preliminari, il-Qorti trid tistabbilixxi x'tip ta' azzjoni hija dik li qegħda tittratta f'dawn il-proċeduri. Minn eżami mirqum tal-premessi u t-talbiet kif dedotti mir-rikors promotur, għal din il-Qorti huwa evidenti illi l-azzjoni hija fil-petitorju

[1] Ara: **Frankie Refalo noe v. Jason Azzopardi et**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997

msejsa fuq l-offiża ta' dritt ossia titolu li l-attur jivvanta fuq il-proprjeta'. Kif osservat il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawza **Giuseppe Debattista v. Giuseppe Mazza** deciza fil-25 ta' Gunju 1935:"*kif osservat il-Qorti ta' Firenze fis-sentenza taghha tas-16 ta' Dicembru 1869 (Fadda, Comm. Art. 694, para 1443), se un giudizio petitorio o possessorio si desume dall'atto di citazione o dalla prima difesa del convenuto"; illi l-Qorti ta' Torin (idem para 1394) osservat illi 'per distinguere l'azione possessoria dalla petitoria devonsi ritenere questi criteri: o la domanda si appoggia esclusivamente sul possesso come fatto, e l'attore allegando questo fatto chiede di essere mantenuto o reintegrate nel suo possesso, e allora l'azione e' possesoria; o la domanda ha per fondamento l'offesa del diritto piu' o meno di proprieta', e allora l'azione istituita e' una azione petitoria"*, (Ara Cini v. Saliba – 25 ta' Jannar 2008).

Stabbilit illi l-azzjoni hija fil-petitorju, il-Qorti hija tal-fehma illi dik promossa mill-attur nomine hija l-*actio rei vindicatoria* li ssir proprju minn min jippretendi li l-proprjeta' mertu tal-azzjoni hija tiegħu. Jidher illi anki l-konvenuti fehmu dan tant illi ġia fir-risposta ġuramentata tagħhom il-konvenuti eċċepew illi l-attur nomine għandu jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu.

Huwa ben magħruf illi l-azzjoni ta' rivendika titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għar-raġuni li l-attur huwa mistenni jressaq provi konklussivi u konkludenti dwar il-jedd tiegħu fuq il-proprjeta' li jrid jikseb lura u li minnha jrid jiżgombra lill-konvenut. Għalhekk, meta titqanqal l-azzjoni ta' rivendika, il-piż tal-prova huwa ferm għola minn dak normalment meħtieġ f'kawżi ta' indole ċivili fejn il-prova hija fuq bilanċ ta' probabilita'. Fil-kuntest tal-actio rei vindicatoria l-prova tat-titolu hija tant rigoruża li tissejjaħ *probatio diabolica*. Madanakollu, tajjeb jiġi osservat li in vista tad-diffikulta' li din it-tip ta' prova tippreżenta, il-ġurisprudenza u l-awturi marru għal tip ta' prova anqas riġida fejn il-Qorti hija marbuta tqabbel it-titolu vantat mill-attur ma dak vantat mill-konvenut biex tara min minnhom għandu l-aktar titolu b'saħħtu.

Fi **Trattato di Diritto Civile**, il-ġurista Baudry-Lacantinerie jispjega[2]:

L`azione di rivendicazione e` intentata da chi se pretende proprietario di una cosa; l`attore, per introdurre questa azione, deve avere la capacita` o il potere di disporre della cosa. L`azione di rivendicazione, sempre possible, senza restrizione alcuna,

[2] Vol. VI, para. 234-235

in materia immobiliare, non e` ammessa, riguardo ai mobili, che nei limiti ristretti del principio posto dall`art. 2279 cod. civ. E

Nella teoria dell`azione di rivendicazione la questione delle prova solleva delle difficolta` delicate a resolversi ma per contro interessante ad esaminarsi. L`attore deve anzitutto stabilire che l`avversario e` il detentore della cosa rivendicata; questo primo punto non solleva veramente, d`ordinario alcuna disputa la detenzione dell`immobile da parte del convenuto e` un fatto innegabile nella maggior parte dei casi, e il convenuto stesso non pensa a contestarli.

L`attore deve inoltre stabilire il diritto di proprieta` che allega come fondamento dell`azione e oggetto della lita. In teoria pura la prova diretta del diritto di proprieta` non potrebbe essere quasi mai fornita. Per essere completa la prova non deve comprendere soltanto la presentazione di un titolo traslativo; qualunque sia` questo titolu vendita, permuta, donazione, successione, esso non ha valore assoluto se non quando emana da un autore che abbia egli stesso la proprieta` della cosa; altrimenti il titolo prodotto non ha che l`apparenza di un titolo di proprieta`; nemo plus juris ad alium transferre potest quam ipse habet. L`attore si trova cosi costretto a stabilire che il suo autore immediato era proprietario; ma la stessa difficolta` si presenta riguardo a questo autore immediato e cosi di seguito risalendo indietro in guisa che per la giustificazione del diritto degli autori precedenti occorre rimontare quasi indifinitamente almeno fino al momento in cui s`incontrera` un modo d`acquisto originario, cioe` sino al primo occupante della cosa litigiosa. Enunciare questa propozizione basta a mettere in rilievo l`ostacolo insormontabile che s`oppone alla prova diretta del diritto di proprieta`. Questa prova troppo rigorosa, questa `prova diabolica` e` inconciliabile con le esigenze della pratica. Cosi`, il legislatore e` stato costretto nell`interesse sociale, nell`interesse stesso della proprieta`, a rendere la prova piu` facile.

Ikompli billi jelenka xenarji differnti li jistgħu jippreżentaw fl-azzjoni in diżamina:

"Le distinzioni seguenti permettono di classificare le soluzioni consacrate dalla giurisporudenza : (1) l`attore produce un titolo e il convenuto non lo produce ; (2) l`attore ed il convenuto producono l`uno e` l`altro un titolo ; (3) nessuna delle parti in causa areca un titolo. (p.190- 191)

"Nella teoria si afferma volentieri, che il convenuto non deve preoccuparsi della prova, che il solo attore ne ha l`onere." (p.192)

Baudry-Lacantineri jagħmilha ċara illi dan ma jfissirx illi l-attur huwa eżonerat milli jagħmel prova b'saħħitha tat-titolu tiegħu. Jgħid għalhekk illi *"Occorre ben inteso, che i titoli prodotti dall`attore siano abbastanza chiari e precizi, e il giudice ha piena liberta di eliminarli come incompleti, oscuri o dubbi, sovratutto se contengolo dichiarazioni ambigue sulla designazione della cosa rivendicata (para 248).*

L-azzjoni ta' rivendika hija azzjoni pjuttost komuni fis-sistena ġuridiku tagħna u għalhekk il-Qrati tagħna kellhom ampja opportunita' li jistudjaw il-kwistjoni tal-oneru tal-prova li tinkombi fuq l-attur li jipproponi l-azzjoni. Ikun għalhekk għaqli li ssir referenza għall-ġurisprudenza nostrana li hija ormai kristallizzata.

Ġie stabbilit illi fil-qafas tal-azzjoni ta' rivendika, jinkombi fuq l-attur li jressaq provi konklussivi dwar it-titolu tiegħu b'tant illi kull dubju għandu jimmilita favur il-konvenut possessur. Fis-sentenza fl-ismijiet **Paul Agius Et vs Michael Scicluna**, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta' Ottubru 2001, il-Qorti qalet hekk:

"1. Hu assodat fid-dottrina illi min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbili - jiġifieri l-attur – "għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjetà tiegħu. L-imħarrek f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir dik il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imħarrek għandu jirbaħ il-kawża." (Kollez. ***Vol. XXIX - P. II - pġ.488****).*

Dana proprju għaliex l-azzjoni ma hijiex legata mal-pussess tal-attur u l-molestja tiegħu imma fuq ir-rivendika tad-dritt ta' proprjetà ta' immobbili li fuqu l-konvenut ikun materjalment avvanza jeddijiet li jikkontestaw tali dritt lill-atturi kif f'din il-kawża dawn tal-aħħar qed jippretendu.

"L'attrice, appoggiando la sua odierna azione al diritto di proprietà, era nell'obligo, giusta la notissima regola che l'attore deve provare i fatti necessarii per stabilire la sua domanda, ***di dimostrare che la detta persona n'era veramente proprietaria****" (Deċiżjoni 369 - Appell – 4 ta' Diċembru, 1879 -* ***Cassar vs. Trevisan****).*

2. Dan għaliex l-azzjoni tentata tippresupponi illi l-atturi qed jirriżentixxu l-fatt li il-konvenut qed jippretendi li hu l-attwali possessur talimmobbili. Hu għalhekk illi l-konvenut, indipendentement minn natura tal-pussess tiegħu li f'dan il-każ

jivvanta li hu wkoll bażat fuq titolu ta' proprjetà in kontestazzjoni allura ma' dak tal-atturi:

*"għandu dritt illi jirrikjedi l-ewwel nett il-prova tal-proprjetà mill-parti tar-rivendikant." (**Abela vs. Gauci** - Vol. VIII - p.367).*

*U hu proprju għalhekk illi jekk jirriżulta li hemm l-inqas dubbju dwar it-titolu pretiż mir-rivendikant u l-proprjetà tiegħu, "il-Qorti għandha ssostni lill-possessur". Anke jekk b'dan biss naturalment ma tkunx qiegħdha tiddikjara li l-istess possessur għandu hu minn naħa tiegħu **xi dritt ta' proprietà** fuq l-immobili de quo;*

*3. Tajjeb li jiġi sottolinejat li l-atturi qed jirrivendikaw l-immobbili b'titolu ta' proprjetà. Ma humiex qed jivvantaw pussess aħjar minn dak tal-konvenut u lanqas jippretendu li t-titolu ta' proprjetà tagħhom hu aqwa minn dak tal-konvenut. It-termini ta' l-azzjoni **kif proposta** allura ma tippermettiex li tiġi wkoll konsidrata bħala Actio Publiciana li kienet altrimenti tippermetti eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti u li kienet tagħti lill-Qorti l-fakoltà li tiddeċiedi min mill-kontendenti fil-fehma tagħha kien l-aktar wieħed ġustifikat li kellu l-**aħjar** titolu fuq il-pussess mingħajr ħtieġa tal-prova konklussiva u inattakkabbili tat-titolu ta' proprjetà.*

"Fid-Dritt Ruman kien hemm minbarra minn l-"actio Reivendicatoria" li għaliha meħtieġa il-prova tad-dominju f'min iqanqalha, ukoll l-"actio publiciana" li għaliha hija meħtieġa il-prova biss tal-pussess f'min iqanqalha aħjar mill-pussess tal-imħarrek. Milli jidher l-"actio publiciana" mhux biss għadha isseħħ fostna" (ġiet abolita fil-Kodiċi Taljan) "iżda tingħaqad f'ċitazzjoni waħda mal-azzjoni reivendikatorja." (Kollez. Vol. XXIX - P. II – pġ. 488)."

Fis-sentenza li tat fl-1 ta` Lulju 2005 fil-kawża **Mario Galea Testaferrata v. Giuseppe Said et**, il-Qorti tal-Appell qalet hekk –

*"Fid-decizjoni in re: **Mary Rose mart Joseph Aquilina et vs Antonio Piscopo** (deciza mill-Prim` Awla tal-Qorti Civili tal-24 ta` Ottubru 2003) intqal li meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-art `gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.` Fl-istess decizjoni ntqal li l-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut,*

illum jinsab assodat fid-duttrina. It-teorija tal- `prova migliore` ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman u kienet tissejjah l-Actio Publiciana. Dan hu rimedju li gie moghti gharfien mill-Qrati taghna, ukoll fil-qafas ta` azzjoni ta` rivendika ta` gid minn idejn haddiehor. Kwindi l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. Izda dik il-Qorti kompliet li –

`Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza **<u>Cassar noe vs Barbara et</u>** deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta` Ottubru 1980, intqal li `fl-azzjoni rivendikatorja, l-piz tal-provi (sic) tal-proprjeta` jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, ikun jinkombi lill-konvenut li jikkontraponi permezz ta` provi cari, univoci u indubbi t-titolu proprju. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta` din il-qorti fil-kawza **<u>Abela v. Zammit</u>** moghtija fis-16 ta` Mejju 1962, (Kollezz. Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: `Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta` proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta` l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli probatorji `reus in excipiendo fit actor`, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima `melius est non habere titulum quam habere vitiosum` "

Għal dak illi jirrigwarda l-oneru tal-prova, fis-sentenza fl-ismijiet **Onorevoli Perit Carmelo Vella vs Anthony Cassar** deċiża fis-17 ta' Marzu 2005, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għamlet is-segwenti osservazzjonijiet li għandhom siwi ukoll għall-każ in diżamina. Ingħad dan illi jsegwi:

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibilita` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta` din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma` dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta` Cassazione fl-Italia, f`sentenza moghtija fil-5 ta` Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta` min jorbot fuqu, l-attur jista` jipprova biss ` il proprio diritto per conseguire il rilascio`. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum tinsab assodata fidduttrina. Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy filktieb `Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere` kien

wasal għall-konkluzjoni li l-proprjeta` huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju għandu jkun bazat fuq min, f`kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddeskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia tra privati` (Tabet e Ottolenghi, `La Proprieta``). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi `sembra quindi che per equita` non possa pretendersi dall`attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto`. llli din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio publiciana.

Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2004).

Dan l-insenjament gie riaffermat ricentement min din il-Qorti diversament presjeduta fejn fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Borg vs Michael Gauci Et**, deciza fis-6 ta' Lulju 2017, il-Qorti qalet:

*"Illi, kif inhu magħruf u aċċettat fid-duttrina, azzjoni ta' din l-għamla titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha għaliex torbtu li jrid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tiegħu fuq il-beni li jrid jieħu lura f'idejh. Din ir-regola waslet biex ħolqot il-frazi "probatio diabolica" biex turi kemm huwa għoli l-grad meħtieġ 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. Ċiv. 25.6.1945. fil-kawża fl-ismijiet **Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272);*

*Illi għalhekk, mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-ġid rivendikat mhuwiex tal-imħarrek (App. Ċiv. 12.2.1936 fil-kawża fl-ismijiet **Curmi et noe vs Depiro***

*__et__ (Kollezz. Vol: XXIX.i.475). Min-naħa l-oħra, l-imħarrek ma għandu għalfejn jipprova xejn, sakemm ma jġibx 'il quddiem huwa nnifsu l-eċċezzjoni li ttitolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fih (App. Ċiv. 21.1.1946 fil-kawża fl-ismijiet __**Agius noe vs Ġenovese et**__ (Kollezz. Vol: XXXII.i.735) u l-oħra P.A. 17.3.1961filkawża fl-ismijiet __**Ellul et vs Ellul et**__ (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586). Dan jingħad għaliex jekk flazzjoni 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. Ċiv. 5.10.2001 fil-kawża fl-ismijiet __**Nancy Manġion et vs Albert Beżżina Wettinger**__). F'din il-kawża, l-imħarrkin għażlu li ma jinvokawx titolu favurihom fuq l-art li l-attur jgħid li hija tiegħu u li tinsab f'idejhom. Għal kuntrarju, jistqarru bla tlaqliq li daħlu fuq art li hi ta' sidien mhux magħrufa u li kienet mitluqa għal żmien twil;*

*Illi, b'żieda ma' dan kollu, huwa meħtieġ li l-attur, f'kawża bħal din, iġib provi ta' titolu li jkun oriġinali u mhux derivattiv. B'tal-ewwel, l-awturi u d-duttrina jifhmu 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 oriġinali wkoll fejn il-ħaġa, 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 ġie mfixkel f'dak il-pussess, jew fejn wieħed iżomm oġġett mitluq minn ħaddieħor għaż-żmien meħtieġ (Ara, per eżempju, tifsira ċara ta' dan kollu f' Maġ (Għ) AE 8.6.2010 fil-kawża fl-ismijiet **Avukat Dr. Carmelo Galea noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28.3.2014);*

*Illi, madankollu, u minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie 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 talpiż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka (App. Ċiv. 27.2.2003 fil-kawża fl-ismijiet __**Anna Cassar vs Carmela Stafraċe 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' ġid minn idejn ħaddieħor (Ara, per eżempju, App. Ċiv. 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 ċara tal-aspetti ta' dritt li jsawru din l-għamla ta' kawża.) B'mod partikolari, dan it-tqabbil tat-titoli tal-parti attriċi u tal-parti mħarrka jsir meħtieġ meta l-parti mħarrka tiddefendi lilha nnifisha bl-eċċezzjoni ta' titolu li jħabbatha mat-titolu tal-parti attriċi, li, impliċitament, titqies li hija eċċezzjoni li tagħraf it-titolu tal-parti attriċi (Ara, f'dan is-sens App. Ċiv. 16.5.1962 fil-kawża fl-ismijiet* ***Abela vs Żammit*** *(Kollez. Vol: XLVI.i.619);*

Il-Preskrizzjoni Triġenarja

Il-proprjeta' ma tintilifx bin-nuqqas t'użu iżda bil-fatt illi ħaddieħor jieħu pussess tagħha u jeżerċita fuqha drittijiet daqs li kieku kien is-sid għall-perijodu kollu stabbilit mil-liġi u skont il-kundizzjonijiet dettati mill-Artikolu 2107 tal-Kap 16. Id-disposizzjoni taqra hekk:

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

(2) Il-preskrizzjoni hija wkoll mezz sabiex wieħed jeħles minn azzjoni meta l-kreditur ma jkunx eżerċita l-jedd tiegħu għal żmien li tgħid il-liġi.

Fil-kawza fl-ismijiet **Antoine Salomone et vs John Azzopardi** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta` April 2002 ngħad hekk:-

"Il-konvenuti qed jibbazaw it-titolu taghhom ghall-art a bazi tal-preskrizzjoni trentennali a tenur ta` l-artikolu 2143 tal-Kap 16.

L-artikolu 2107 tal-Kodici Civili jipprovvdi li l-preskrizzjoni hija mod ta` akkwist ta` jedd b`pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.

L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista` ssir minhabba n-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fidi (art 2143).

Ghalhekk min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess animo domini imma anke illi huwa ppossjeda minghajr interuzzjoni ghaz-zmien kollu ta` 30 sena preskritti mill-ligi. Din il-prova kienet tinkombi fuq l-konvenuti.

Ir-rekwiziti biex tirnexxi dina l-azzjoni huma li l-pussess irid ikun wiehed kontinwu, mhux miksur, ghal tletin sena, pacifiku, pubbliku, (univoku) mhux ekwivoku - (cioé juri bic-car li wiehed qieghed jippossjedi bhala sid).` Dwar it-trapass ta` zmien jinghad ghalhekk li l-proprjeta` ma tistax tintilef bin-nuqqas uzu tal-attur izda bil-pussess animo domini da parti tal-konvenuti. L-oneru ta` prova hija fuq min jallega l-akkwisizzjoni prekrittiva tal-art."

Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-15 ta` Marzu 2017 fl-ismijiet **Trigon Holdings Limited vs Carmelo Farrugia et** kien rilevat *inter alia* :-

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet* ***Coleiro Brothers Limited vs Karmenu Sciberras****, deciza fit-13 ta` Frar 2014, saret analazi dettaljata tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili fejn inghad :

*"Il-Qorti taghmel referenza ghall-principji enuncjati fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) tas-27 ta` Gunju 2003 fil-kawza "****Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro****" fosthom illi l-preskrizzjoni tista` tkun kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, kif ukoll illi l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b`semplici preskrizzjoni estintiva, izda biss b`dik akkwizittiva, konsistenti fil-pussess mill-eccipjent.*

Il-preskrizzjoni tat-tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede.

…

*Biex il-pussess jista` jitqies legittimu huwa mehtieg li jkun kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku (ara :* ***"Nazzareno Fenech vsMada Developers Ltd et****" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Dicembru 2004 ; "****It-Tabib Dr Carmel Apap Bologna Sciberras Amico Inguanez v. Emanuel Sammut"*** *deciza minn din il-Qorti (PA/PS) fit-28 ta` Marzu 2003 ; "****Borg v. Farrugia noe et****" – Kollez. Vol. XLI.I.168). Min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova mhux biss il-pussess imma anke illi dak il-pussess kien minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta` tletin sena."*

Hekk ukoll din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta` Dicembru, 2011 Citazzjoni Numru. 325/2004 fl-ismijiet ***Emanuel Farrugia et kontra Mary Doris Veneziani et*** *:*

"In succint, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta` tletin (30) sena.

Huwa pussess civili li ghandu jkun materjali u intenzjonali, jigifieri l-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta` preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu jigifieri kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku.

*Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-13 ta` Marzu 1953 fil-kawza "**Caruana et vs Vella**" (Vol.XXXVII.I.105) qalet hekk –*

Illi però kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju.

Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew liehor minn dawn iz-zewg elementi b`mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta` haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fede ...Dan il-pussess b`ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. (ara wkoll – **"Azzopardi vs Farrugia"** – Qorti tal-Appell – 23 ta` Novembru 1962 – Vol XLVI.I.361).

Fis-sentenza tat-28 ta` Mejju 2010, moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza **"Farrugia et vs Cassar et"** [AE] kienet citata silta minn sentenza tat-TieniSezzjoni Civili ta` l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003, fejn kien inghad hekk –

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

Il-Qorti ta` Ghawdex imbaghad kompliet –

Il-possessur irid ikun wera li qieghed jagixxi blanimus rem sibi habendi, cjoe` l-intenzjoni li qieghed jagixxi bhala l-proprjetarju esklussiv tal-haga.

L-atturi qeghdin isostnu l-pretensjoni taghhom ghall-fini tat-talbiet fuq il-preskrizzjoni akkwizitiva trigenarja bil-pussess taghhom tal-art in kwistjoni `animo domini`. Din l-ghamla ta` preskrizzjoni ma tirrikjedix la titolu u lanqas bona fides. Ghalhekk bis-semplici pussess legittimu ta` tletin sena l-possessur tal-haga jakkwista l-proprjetà ta` l-istess haga posseduta minnu.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Lulju 2004, fil-kawza "**<u>Pace vs Abela</u>**" (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Settembru 2011) din il-Qorti diversament presjeduta (PA/LFS) qalet hekk –

Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il-"giusto titolo" u lanqas il"buona fede" minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun"animo domini ... l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta` tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

*Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala `causa acquisitionis` tista` tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni talpreskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni" (Vol. XXXV.I.105) u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet **<u>"It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut"</u>** deciza fit- 28 ta` Marzu, 2003.*

Il-ligi tikkwalifika l-kwalita` ta` l-pussess li jrid iwassal ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Fis-sentenza taghha tat-2 ta` Marzu 1963 fil-kawza "**<u>Spiteri vs Saliba</u>**" (Vol. XLVI,I.149) il-Qorti tal-Appell qalet li l-possesso dev`essere una manifestazione esteriore e visibile del fatto che si pretende di acquistare.

Ricci fid-Diritto Civile jsostni li mhux bizzejjed li l-possessur jallega li kellu l-animo domini u jieqaf hemm ... ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo possesso, che questo apparisca esternamente un vero possesso in

*nome proprio, non gia` detenzione della cosa in nome altrui. Ghalhekk sabiex il-pussess ikun tassew legittimu, irid ikun kif imfisser fl-Art. 561 tal-Kap.16. u cioe` irid ikun hemm it-tgawdija ta` jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu u allura ezercizzju ta` jedd assolut u esklussiv. Mhux bizzejjed li dak l-ezercizzju ikun bil-buona grazzja jew tolleranza (ara Vol. XXXV P II p 341; "**Fenech vs Aquilina**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili - 18 ta` Ottubru 1984 u **"Manfre` vs Spiteri Maempel et"**, Appell Civili, 24 ta` April 1989). Atti ta` mera tolleranza majistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Fenech et vs Salomone et**", Appell Civili, 1 ta` Frar 1971). Josserva Laurent (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) - "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un` istante all` altro."*

Dan jinghad ghaliex persuna li zzomm il-haga f`isem haddiehor jew il-werrieta taghha ma tistax tippreveskrivi favur taghha stess. Fost dawn il-persuni hemm il-kerrejja, id-depozitarji u l-uzufruttwarji. Ghalkemm il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u mhux miksur ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, l-attur fil-prova tal-kontinwità ghandu l-ghajnuna ta` prezunzjonijiet iuris tantum, bhal ma hi dik probatis extremis media præsumuntur, li tohrog mill-Art. 529 tal-Kap.16. – Mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta` pussess fl-imghoddi, hlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f`dan il-kaz, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jinghadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu. Inoltre l-possessur li qed ivanta l-akkwist tramite l-uzukapjoni m`ghandux ghalfejn juri li kien f` kuntatt kostanti ma` l-oggett in kwistjoni. Baudry Lancantinerie jghidu hekk - " … non e` necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa …"`

Ikkunsidrat

L-attur nomine qiegħed jivvanta titolu ta' proprjeta' u f'dan ir-rigward il-konvenut eċċepixxa li qabel xejn l-attur għandu jġib prova tat-titolu vantat.

F'dan ir-rigward l-attur nomine għamel eżerċizzju komprensiv u dettaljat fejn mar lura fis-snin biex juri d-derivazzjoni tat-titolu minnu vantat. F'dan ir-rigward ippreżenta rapport dettaljat li jsib korroborazzjoni fid-dokumentazzjoni annessa mal-istess rapport.

Tirriżulta s-segwenti kronoloġija tal-fatti:

1. L-art kienet oriġinarjament tappartjeni lil Francesco u Maria konjuġi Sammut.

2. B'testment unica charta tat-12 t'April 1960, il-konjuġi Sammut istitwew lil uliedhom bħala eredi universali tagħhom.

3. B'att ta' diviżjoni tat-28 ta' Jannar 1948 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi, ulied il-konjuġi Sammut qasmu bejniethom il-ġid derivanti l-wirt tal-ġenituri tagħhom inkluż:
"3. *Zewg bcejjec raba limiti tax-Xewkija imsemmija kntrada 'Tat-Torri' u li huma:-*
(a) *Tkejjel xi tnax-il siegh u erba' kejliet u tmiss Tramuntana triq, Punent beni ta' Giusepp Portelli, Lvant triq.*
(b) *Hija maghrufa 'Il-Barriera' tkejjel tlett sighan u seba' kejliet u tmiss punent ma' passagg, Lvant beni tal-Knisja t'Għajnsielem, Għawdex, kif ukoll min-Nofsinhar.*"

4. Il-porzjon art hawn fuq imsemmija fil-punt 3(a) ġiet maqsuma bejn 6 aħwa minn 9 u cioe: Giuseppe, Angela Portelli, Ulied Mikiel, Salvu u Giuseppa (xebba) ġew assenjati 2 sigħan kull wieħed waqt illi oħthom Concetta Mifsud ġiet assenjata 2 sigħan u 4 kejliet.

5. Concetta Mifsud ġiet nieqsa fl-10 ta' Jannar 1995. Il-ġid tagħha ntiret minn uliedha li qasmu l-wirt permezz ta' att ta' diviżjoni tal-24 ta' Diċembru 1955 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Grech. Minn dak l-att jirriżulta li ġie hekk dikjarat illi d-decujus Concetta Mifsud kellha "biċċa raba li tinsab fil-limiti tax-Xewkija, in kuntrada imsejjħa 'It-Torri ta' Santa Cilja' 'ta' kapaċita' superfiċjali ta' ċirca sigħan u tmiss mit-Tramuntana mal-beni ta' Ganni Sultana, Lvant mal-beni ta' Pawlu Portelli u il-Punent ma' beni ta' Giuseppe Sammut ...". Għandu jingħad illi waqt illi fuq l-att ta' diviżjoni tat-28 ta' Jannar 1948 ġie ndikat illi Concetta Mifsdu ġiet assenjata 2 sigħan u 4 kejliet, fuq l-att tal-24 ta' Diċembru 1955 ġie ndikat li s-sehem ta' Concetta Mifsud kien dak ta' 2 sigħan li siegħ minnhom ġie assenjat lil Salvu Mifsud waqt illi s-siegħ l-ieħor ġie assenjat lil Giuseppa Mifsud.

6. Salvu Sammut, ġuvni, r-regola s-suċċessjoni tiegħu b'testment datat 30 ta' Awissu 1955 permezz ta' liema nnomina lill-oħtu Coronata Portelli bħala l-eredi universali tiegħu.

7. Giuseppe Sammut miet fit-23 ta' Lulju 1968. Huwa miet armel u intestat. Minn kuntratt ta' bejgħ datat 4 ta' Jannar 1991 jirriżulta illi Paola Buttigieg bieghet lil George Galea ossia l-konvenut, porzjon "raba' msejjħa 'Tal-Giza' sive 'Tat-Torri' limiti Għajnsielem, Għawdex tal-kejl ta' xi erba' mitt metri kwadri (400m.k.) tmiss tramuntana ma' beni ta' Rosa Xuereb, Lvant ma' beni tal-aħwa Mifsud u punent ma' beni tal-aħwa Portelli, liema raba' tinsab imqabbla lill-kumpratur ...".

8. Giuseppa Sammut, xebba, mietet fis-26 t'April 1987 u rregolat is-suċċessjoni tagħha bis-saħħa ta' testment tat-30 t'Awwissu 1955 li bih innominat lil Coronata Portelli bħala eredi universali tagħha.

9. Cornonata Portelli, armla ta' Pawlu Portelli, mietet improle fis-27 ta' Lulju 1987. Portelli rregolat is-suċċessjoni tagħha bis-saħħa ta' tlett testmenti (datati rispettivament: 10 t'Awissu 1984, 21 t'Awissu 1984, it-tnejn in atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi u 21 ta' Diċembru 1985 in atti tan-Nutar Dottor Michael Refalo). Jirriżulta illi Portelli ħalliet diversi legati iżda ma nnominatx werrieta. Jidher illi l-wirt iddevolva fuq in-neputijiet tagħha f'sehem ta' 1 minn 6.

10. Angela Portelli kellha tlettax (13)-il wild. Permezz ta' testment unica charta tat-30 ta' Marzu 1954 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi, Angela Portelli u żewġha Franġisk Portelli nnominaw lil uliedhom Giuseppa, Rita, Carmena, Pawla, Annunziata u Antonia bħala l-werrieta tagħhom.

11. Abbażi tal-premess u ta' dak illi jirriżulta mill-atti jidher illi ulied Angela Portelli kellhom:

    i. 2 sigħan li ġew assenjati lil Angela Portelli bis-saħħa tal-att ta' diviżjoni tal-1948;
    ii. Is-sehem ta' 1/6 indiviż minn 2 sigħan li kellu Salvu Sammut; u
    iii. Is-sehem ta' 1/6 indiviż li kellha Giuseppa Sammut

Dan ifisser illi komplessivament, ulied Angela Portelli kellhom 6 sigħan jew in piena proprjeta' jew b'sehem indiviż. 6 sigħan huma ekwivalenti għal 1124 m.k.

12. Bis-saħħa ta' kuntratt ta' bejgħ tal-25 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Silvio Hili liema att ġie segwit b'att korrettorju tat-30 t'April 2008 ukoll l-atti tan-Nutar Hili l-attur nomine akkwista mingħand Salvatore Mifsud porzjon diviża ta' art magħrufa "tal-Bur", limiti t'Għajnsielem fil-kejl ta' 737 m.k. Għandu jiġi mfakkar illi Salvatore Mifsud kien akkwista siegħ ekwivalenti għal 187.4 m.k. bis-saħħa tad-diviżjoni tal-24 ta' Diċembru 1955 waqt illi l-bqija tal-proprjeta' wiritha bħala sehem indiviż ta' wieħed minn erbgħa sigħan mill-poteri ta' Coronata Portelli.

13. B'att tas-7 ta' Jannar 2008 fl-atti tan-Nutar Silvio Hili, l-attur nomine xtara porzjon art fil-kejl ta' 921.8m.k.

14. B'kuntratt ta' bejgħ tas-26 ta' Marzu 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Christian Zammit, l-attur nomine akkwista mingħand Giuseppa Mifsud is-sehem ta' 188m.k. Giuseppa Mifsud ġiet assenjata din il-proprjeta' permezz tad-diviżjoni tal-24 ta' Diċembru 1955.

15. In riepilogu jirriżulta illi l-attur nomine akkwista total ta' 1846m.k. mill-art magħruf 'Tal-Bur' sive 'Ta' Gizza' sive 'Tat-Torri' fil-limiti t'Għajnsielem.

Mill-kumpless tal-provi jirriżulta li llum il-ġurnata l-attur nomine igawdu titolu assolut fuq:

- L-art akkwistata minnu bis-saħħa tal-kuntratt ta' bejgħ tal-25 ta' Mejju 2007 kif korrett bl-att tat-30 t'April 2008, fl-atti tan-Nutar Silvio Hili. Din l-applikazzjoni ġiet approvata fis-6 ta' Ġunju 2008. Ma kien hemm ebda oppożizzjoni għal din ir-reġistrazzjoni li jfisser li la darba ddekora t-terminu ta' 10 snin mid-data tar-reġistrazzjoni, it-titolu huwa ormai meqjus bħala wieħed assolut;

Jidher ukoll illi l-attur nomine ha passi sabiex jikseb titolu registrat fuq porzjon ohra ta' art minnu akkwistata u cioe:

- L-art akkwistata minnu bis-saħħa tal-kuntratt ta' bejgħ tas-26 ta' Marzu 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Christian Zammit. Din l-applikazzjoni ġiet approvata fit-13 t'April 2010. Jidher illi fit-30 ta' Settembru 2019, il-konvenut daħħal kawzjoni ta' reġistrazzjoni fejn qiegħed isostni li dan għamlu in kawtela tad-drittijiet tiegħu "*since the land in question was in his possession uti dominus since 1975*" . Huwa ddikjara wkoll li l-art mertu tal-applikazzjoni tal-attur nomine hija soġġetta għall-preżenti proċeduri legali.

Delineata din il-kronoloġija tal-fatti u mill-korp tal-provi, il-Qorti hija sodisfatta mill-prova dwar id-derivazzjoni tat-titolu tal-attur nomine li jirrisali b'konsistenza għas-sena 1884.

Stabbilit it-titolu tal-attur nomine, il-miżien sejjer ixaqleb fuq il-konvenut li jrid jikkontraponi permezz ta' provi ċari, univoċi u li ma jħallux l-iċken dubju dwar it-titolu tiegħu.

Coronato Mifsud, iben Salvatore Mifsud, xehed illi huwa dejjem jaf lil missieru jaħdem 5 sigħan raba' formanti parti mit-territrju magħruf bħala ta-Torri ta' Santa Ċeċilja. Salvatore Mifsud kien akkwista sehem ta' sigħ wara qasma bejnu u bejn ħutu sussegwenti l-mewt t'ommhom Maria Concetta Sammut. Ir-rimanenti 4 sigħan tnisslu mill-wirt ta' Coronata Portelli ossia z-zija ta' Salvatore Mifsud li nnominat lil Mifsud bħala l-eredi universali tagħha.

Spjega illi l-art kollha proprjeta' ta' Salvatore Mifsud kienet imdawwra bil-qsami.

Coronato Mifsud xehed illi sa minn mindu kien għadu daqxejn ta' tifel huwa kien imur fir-raba flimkien ma' missieru u ħadd qatt ma xekkilhom. Eventwalment meta saħħet Salvatore Mifsud marret lura, la Salvatore Mifsud u lanqas uliedu ma' komplew jaħdmu r-raba' u saħansitra lanqas baqgħu imorru fiha. F'xi żmien pero' il-konvenut George Grech talab lil Salvatore Mifsud iħallih jaħdem ir-raba' li kellu. Mifsud aċċetta bil-kondizzjoni li l-konvenut irodd ir-raba' lura minnufih malli jkun mitlub jagħmel dan. Il-konvenut għalhekk daħal jaħdem il-5 sigħan li kienu proprjeta' ta' Salvatore Mifsud u maż-żmien daħal jaħdem l-estensjoni kollha tar-raba' tal-madwar. Mifsud xehed illi Galea agħmel dan mingħajr ebda awtorizazzjoni. Mifsud issokta jgħid illi l-konvenut kien

pretenda li Salvatore Mifsud kien krielu r-raba' tant illi f'okkażjoni partikolari kien iddepożita' l-flus il-Qorti. Mill-assejem tal-provi jidher illi kien fis-sena 1992 meta permezz ta' ċedola ta' depożitu numru 315/92 fl-ismijiet **George Galea vs Salvu Mifsud** l-konvenut iddepożita taħt l-Qorti s-somma ta' Lm 2. Fuq l-imsemmija ċedola l-konvenut spjega illi:

"Illi huwa jikri minghand l-intimat, porzjon mill-art imsejha "tal-Bur", fil-limiti ta' Ghajnsielem, Ghawdex, bil-kejl ta' cirka erba' sighan, pari ghal seba' mija u disgha u erbghin punt erba' metri kwadri (749.4m.k.), bil-kera ta' zewg liri Maltin (Lm2.00) fis-sena, pagabbli fil-hmistax t'Awwissu ta' kull sena b'lura." (a fol. 195)

Coronato Mifsud kompla jixhed illi fil-kors tan-negozjati mal-attur nomine, Mifsud kien mar fir-raba' fejn sab qsami maqlugħin u trab imgeddes. Rinfaċċjat b'din is-sitwazzjoni Mifsud ipproċeda billi talab il-ħruġ ta' mandat t'inibizzjoni bin-numru 47/06 AMT fl-ismijiet Coronato Mifsud et vs George Galea. B'rikors datat 2 t'Awwissu 2006 Mifsud talab li l-konvenut jiġi mwaqqaf milli jkompli b'xogħol ta' tħammil fuq irraba' tal-kejl ta' 2479.6 m.k. Għalhekk dan il-mandat ġie miċħud b'digriet tal-10 t'Awwissu 2006, ta' min jinnota li fir-risposta tiegħu għar-rikors ta' Mifsud, il-konvenut wieġeb hekk:

"... l-esponenti ghandu titolu ta' qbiela fuq din ir-raba' mertu tal-vertenza odjerna u ilu jahdima ghal bosta snin." (a fol. 406)

Mix-xhieda ta' Dr Marlin Vella, in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Artijiet jirriżulta illi fis-sena 1991 il-konvenut kien applika sabiex jirreġistra titolu fuq l-art biss din l-applikazzjoni kienet ġiet miċħuda għar-raġuni li l-applikazzjoni ma kienitx sostanzjata minn dokumentazzjoni suffiċjenti. Il-konvenut reġa applika fis-sena 2011 biss din l-applikazzjoni għada pendenti l-approvazzjoni stante illi l-konvenut baqa' ma ppreżentax kopja awtentika tal-kuntratt ta' bejgħ li bih akkwista' art tal-kejl ta' 400m.k.

Il-konvenut George Galea xehed illi huwa akkwista raba' fil-kejl ta' 400m.k. bis-saħħa ta' kuntratt tal-24 ta' Jannar 1991 fl-atti tan-Nutar Michael Refalo. Spjega illi din il-porzjon ta' raba' tifforma parti minn territorju ferm akbar li fih kejl ta' madwar 2391m.k. Kompla jixhed illi l-art xtraha wara li Paola Buttigieg avviċinatu u qaltlu li r-raba' kienet tagħha.

Il-konvenut xehed illi b'kollox huwa sid tal-art fl-estensjoni kollha tagħha u cioe fil-kejl ta' 2391m.k. Jgħid illi ilu fil-pussess tar-raba' mis-sena 1975 meta beda jaħdimha ndisturbat.

In kontro-eżami xehed illi qabel daħal hu fir-raba' fis-sena 1975 din l-art kienet abbandunata. Mis-sena 1975 lil hawn il-konvenut beda jaħdem ir-raba' u ħadd qatt ma fixklu fil-pussess tiegħu.

Loretta Galea, il-mara tal-konvenut, u binhom Joseph Galea, it-tnejn xehdu illi l-konvenut ilu jaħdem l-art regolarment u mingħajr ebda xkiel mis-sena 1975.

Maria Micallef, in rappreżentanza tad-Dipartiment tal-Agrikoltura xehdet illi l-konvenut ilu reġistrat bħala bidwi fuq ir-raba' in kwistjoni sa mis-27 t'April 2003.

Ikkunsidrat

Kif diġa ingħad, permezz tal-azzjoni odjerna l-attur nomine qiegħed jivvanta u jirrivendika l-art b'titolu ta' proprjeta'. Mill-assjem tal-provi il-Qorti tinsab pjenament sodisfatta illi l-attur seħħlu jagħmel il-prova, fil-grad illi trid il-liġi, għar-rigward it-titolu tiegħu fuq l-art.

Min-naħa tiegħu il-konvenut laqa' billi eċċepixxa dritt ta' proprjeta'. Għalkemm meta qanqal din id-difiża l-konvenut impliċitament irrikonoxxa t-titolu tal-attur, fl-istess waqt implika li t-titolu tiegħu huwa aktar b'saħħtu min dak tal-attur. Madanakollu, il-modalita' ta' kif il-konvenut kompla jiddefendi ruħu f'din l-istanza, senjatament billi fi stadju ferm inoltrat tal-proċeduri eċċepixxa l-preskrizzjoni akkwiżittiva, juri ċar u tond li l-konvenut għandu d-dubji tiegħu dwar il-validita' tat-titolu tiegħu. Il-Qorti tifhem illi dan id-dubju fil-konvenut tnissel wara li ta x-xhieda tiegħu Dottor Marlin Vella in rappreżentanza tar-Reġistratur tal-Artijiet, li xehed li għalkemm il-konvenut applika għar-reġistrazzjoni ta' titolu assolut, din l-applikazzjoni kienet għadha pendenti għaliex mhux sostnuta minn dokumentazzjoni awtentikata dwar l-akkwist ta' parti mit-territorju.

L-ambigwita′ dwar it-titolu tal-konvenut tkompli tispikka mill-provi minn fejn jemerġi li fis-sena 1992 il-konvenut kien iddepożita l-Qorti ċedola ta′ depożitu fejn jgħid speċifikament li għandu titolu ta′ qbiela, fatt dan li l-konvenut reġa kkonfermah in difiża meta rinfaċċjat b′mandat t′inibzzjoni. Din id-dikjarazzjoni tal-konvenut a tempo vergine tikkonferma li l-pussess tal-konvenut ma kienx *uti dominus* u ċioe bħala proprjetarju tal-art. Dan ifisser li wieħed mill-elementi bażilari għas-suċċess tal-preskrizzjoni tiġenarja huwa mankanti u konsegwentement il-konvenut ma jistax jakkapa fuq din id-difiża sabiex jagħmel il-prova tat-titolu tiegħu.

Stabbilit li l-konvenut ma jistax jgħid li akkwista l-proprjeta′ bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, il-Qorti tqis illi m′hemm ebda prova oħra fir-rigward tat-titolu vantat mill-konvenut. Addirittura, il-provi juru b′mod skjett li l-konvenut ma jgawdi ebda titolu fuq l-art de quo. L-uniku titolu li jgawdi l-attur huwa fuq porzjon art tal-kejl ċika 400m.k. li minn eżami komparattiv tal-pjanti kollha in atti jirriżulta li din l-art mhijiex l-istess art mertu ta′ din il-vertenza u li fuqha l-attur igawdi titolu.

Ferm il-premess, la darba l-konvenut ma jgawdi ebda titolu fuq l-art proprjeta′ tal-attur, il-konvenut m′għandu ebda dritt li jkompli jokkupa l-art. Tali okkupazzjoni hija abbużiva d-drittijiet tal-attur nomine.

Decide

Għar-raġunijiet kollha hawn fuq premessi u l-motivi ġia espressi, din il-Qorti qegħda taqta′ u tiddeċiedi din il-kawża billi waqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuti konformement ma′ dak hawn deċiż,

1. Tilqa′ l-ewwel talba u tiddikjara li ż-żewġ porzjonijiet art magħrufa bħala "tal-Bur", fil-limiti ta′ Għajnsielem, Għawdex – waħda tal-kejl ta′ ċirka seba′ mija u seba′ u tletin metri kwadri (737mk) u tmiss mit-tramuntana ma′ beni ta′ Giuseppa Mifsud, punent ma′ beni tal-aventi kawża ta′ Gużepp Sammut u mil-lvant ma′ beni tal-aventi kawża ta′ Pawlu Portelli, liema art hija murija fuq is-site plan u pjanta li jinsabu annessi mal-kuntratt tat-30 t′April 2008, liema att huwa att korrettorju għall-att tal-25 ta′ Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Silvio Hili, kif ukoll l-art l-oħra tal-kejl ta′ ċirka disa′ mija wieħed u għoxrin punt deċimali tmeinja metri kwadri (921.8mk) u tmiss mit-tramunatana ma′ beni ta′ Gużeppa Mifsud, punent ma′ beni tal-

aventi kawża ta' Ġużeppi Sammut u mil-lvant ma' beni tal-aventi kawża ta' Pawlu Portelli, liema art hija murija fuq is-site plan u pjanta annessa mal-kuntratt tas-seba' (7) ta' Jannar, 2008 in atti Nutar Silvio Hili, huma proprjeta' assoluta tal-attur nomine.

2. Tilqa' t-tieni u t-tielet talba u waqt illi tiddikjara illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw mingħajr ebda titolu r-raba' kollha kif aħjar deskritta fil-paragrafu 1 ta' din il-parti tad-deċiżjoni, tordna lill-konvenuti sabiex jiżgumbraw mill-art fi żmien xahar minn meta din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

L-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jitħallsu nterament mill-konvenuti.

(ft.) Dr. Brigitte Sultana
Magistrat

(ft.) Daniel Sacco
Deputat Reġistratur

Vera Kopja

Għar-Reġistratur