QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 04 ta' Ottubru 2022

Rikors Guramentat Nru: 187/1993 AF

Marcus Marshall ghan-nom u in rappresentanza ta' Mignon Marshall, assenti minn dawn il-gzejjer u b'nota tat-30 ta' April 1993 Mignon Marshall assumiet l-atti tal-kawza stante illi rritornat Malta

U b'digriet tal-4 ta' Settembru 2019, il-Qorti ordnat li l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isem Marcus Marshall u Romina Marshall u dan stante l-mewt ta' Maria Angela *sive* Mignon Marshall

vs

Registratur tal-Artijiet

Kummissarju tal-Art u fil-verbal tat-18 ta' Ottubru 2017 il-Qorti laqghet it-talba u ordnat li minflok "Kummissarju tal-Art" irid jaqra "Awtorità tal-Artijiet"

Nikolina Aquilina u b'digriet tal-Qorti tat-8 ta' Ottubru 2003 gie nominat Dr. Vincent Galea u l-Prokuratur Legali Victor Bugeja bhala kuraturi deputati biex

jirrapprezentaw lill-mejta Nikolina Aquilina li mietet fil-mori tal-kawza

Teresa Bonello

Carmelo Bonello

Carmela Pace

Joseph Tanti

Frances Tanti

Nicolina Tanti

Carmela Tanti

Maria Lourdes Gauci

Caterina Attard

Salvatore Tanti

Lucia Falzon

Teresa Grixti

Maria Assunta Farrugia

Nikolina Cutajar

Innocenzo Farrugia

Sammy Mifsud

Emanuel Bonavia

John Bonavia

U b'digriet tal-Qorti tat-8 ta' Lulju 1993 gie nominat Rev. Dun Nikol Aquilina biex jirrapprezenta l-eredità gjacenti

ta' Teresa Bonello, Teresa Griscti u Nikolina Cutajar stante l-mewt taghhom

U b'digriet tal-Qorti tat-12 ta' Gunju 2002 gew nominati Dr. Richard Sladden u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lil mejjet Francesco Saverio Tanti u Carmelo Bonello li mietu fil-mori tal-kawza

U b'digriet tal-Qorti tal-15 ta' Mejju 2003 gew nominati Dr. Renzo Porsella Flores u l-Prokuratur Legali Victor Bugeja bhala kuraturi deputati biex jirrapprezentaw lil mejtin Teresa Bonello, Joseph Tanti, Nicolina Tanti, Teresa Grixti u Nikolina Cutajar li mietu fil-mori tal-kawza

Il-Qorti,

Rat ic-citazzjoni mressqa minn Marcus Marshall ghan-nom u in rapprezentanza ta' Mignon Marshall, li permezz taghha, wara li gie premess illi:

Peress illi l-esponenti hija l-proprjetarja tal-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Bur" sive "Tal-Ghagba" sive "Tabo" jew "Baiada" u anki "Tal-Kisbija", kejl ta' cirka 4683 m.k. kif indikata bil-vjola fuq il-pjanta hawn annessa (Dok. A).

Peress illi din l-ghalqa ippreveniet lilha kwantu ghal 1/6 mill-wirt ta' ommha l-Markiza Violette Scicluna, li mietet fit-8 ta' Awwissu 1955, u li estratt mid-denunzja taghha huwa hawn annessa (Dok. B), u kwantu ghall-kumplament, u cioè hamsa minn sitt partijiet mill-assenjazzjoni tal-eredi ta' Salvatore u Rosario ahwa Testaferrata Moroni Viani, liema zewg porzjonijiet gew assenjati lilha permezz ta' att ta' divizjoni ppubblikat min-Nutar Dottor Tonio Spiteri fid-29 ta' Marzu 1988, li estratt relattiv tieghu huwa hawn anness (Dok. C).

Peress illi l-imsemmija Markiza Violette Scicluna wirtet sehemha mill-istess ghalqa minghand missierha il-Baruni Rosario Luigi Testaferrata Moroni Viani li miet fit-28 ta' Dicembru 1935, bhala l-unika eredi tieghu, u li estratt mid-denunzja tieghu huwa hawn annessa (Dok. D).
Peress illi sehem l-ahwa Testaferrata Moroni Viani ippervena lilhom, indivizament bejniethom, mill-wirt ta' Livia Testaferrata Abela Moroni li mietet bla testment.

Peress illi Livia Testaferrata Abela Moroni kienet wirtet l-istess ghalqa minghand iz-zijiet taghha Pietro Paolo u Maria Amalia Testaferrata Abela Moroni.

Peress illi l-ghalqa kienet giet koncessa mill-Gvern lil Pietro Paolo Testaferrata Abela bit-titolu ta' enfitewsi perpetwa u giet imqabbla (mikrija) mill-istess Pietro Paolo Testaferrata Abela lil Nicolò Baldacchino fl-24 ta' Jannar 1825 bil-kera annwali ta' erbgha u ghoxrin skud (Dok. E).

Peress illi Nicolò Baldacchino huwa l-antenat u l-awtur ta' Nikolina Aquilina u ohrajn li dehru fuq att pubblikat min-Nutar Dottor Frank Portelli tat-13 ta' Frar 1985 u li permezz tieghu il-Kummissarju tal-Art ghan-nom tal-Gvern ta' Malta irrikonixxhom bhala l-attwali utilisti perpetwi tal-ghalqa *de quo* (Dok. F).

Peress illi l-istess Nikolina Aquilina u l-ohrajn kienu baqghu ihallsu l-qbiela relattiva lil Scicluna's Estates sal-1974 (Dok. G).

Peress illi fit-23 ta' Ottubru 1985 ir-Registratur tal-Artijiet hareg ic-certifikat numru 111601006 fejn indika lill-imsemmija Nikolina Aquilina u l-ohrajn bhala s-sidien assoluti tal-utile dominju perpetwu tal-ghalqa (Dok. H).

Peress illi permezz ta' att pubblikat min-Nutar Gerard Spiteri Maempel fil-11 ta' April 1986 l-imsemmija Nikolina Aquilina u l-ohrajn bieghu l-art *de quo* lil Innocenzo Farrugia (Dok. I).

Peress illi l-istess Innocenzo Farrugia biegh din l-art lil Sammy Mifsud permezz ta' att pubblikat min-Nutar Joseph Raphael Darmanin fit-28 ta' Settembru 1989 (Dok. J).

Peress illi Sammy Mifsud biegh l-istess art lil Emanuel u John ahwa Bonavia permezz ta' att pubblikat min-Nutar Joseph Raphael Darmanin fid-29 ta' Ottubru 1992 (Dok. K).

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-attrici hija proprjetarja tal-ghalqa *de quo*, li tinsab fil-limiti tas-Siggiewi u li hija deskritta fil-premessi ta' din ic-citazzjoni; u konsegwentement

2. Tordna lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet u l-konvenuti Nikolina Aquilina, Teresa Bonello, Carmelo Bonello, Carmela Pace, Joseph Tanti, Francis Tanti, Nicolina Tanti, Carmela Tanti, Maria Lourdes Gauci, Caterina Attard, Salvatore Tanti, Lucia Falzon, Teresa Grixti, Maria Assunta Farrugia u Nikolina Cutajar sabiex jirrexxindu l-att pubbliku imsemmi tat-13 ta' Frar 1985.

3. Tordna lill-konvenuti indikati fid-domanda precedenti, barra l-Kummissarju tal-Artijiet u lill-konvenut Innocenzo Farrugia sabiex jirrexxindu l-att pubbliku imsemmi tal-11 ta' April 1986.

4. Tordna lill-konvenuti Innocenzo Farrugia u Sammy Mifsud sabiex jirrexxindu l-att pubbliku msemmi tat-28 ta' Settembru 1989.

5. Tordna lill-konvenuti Sammy Mifsud u Emanuel u John ahwa Bonavia sabiex jirrexxendu l-att pubbliku imsemmi tad-29 ta' Ottubru 1992, b'mod illi l-art *de quo* tkun libera minn kwalunkwe ipoteka.

6. Tordna lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' att fejn jirrikonoxxi lill-attrici bhala l-attwali unika utilista perpetwa tal-ghalqa *de quo* fil-limiti tas-Siggiewi.

7. Tinnomina Nutar Pubbliku sabiex jippubblika l-atti relattivi ghat-tieni, tielet, raba' hames u sitt domandi.

8. Tiffissa gurnata, hin u lok ghall-finijiet tal-pubblikazzjoni tal-atti indikati fid-domanda precedenti.

9. Tinnomina kuraturi sabiex jidhru fuq l-istess atti pubblici ghan-nom tal-kontumaci.

10. Tordna lir-Registratur tal-Artijiet sabiex jaghmel rettifika fir-Registru tal-Artijiet relattiv ghac-Certifikat numru 111601006 billi jindika lill-attrici bhala l-proprjetarja assoluta tal-utile dominju perpetwu tal-ghalqa de quo fil-limiti tas-Siggiewi, ai termini tal-artiklu 51 tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta, u sabiex johrog favur l-istess attrici certifikat li jaghti xhieda taghha bhala proprjetarja assoluta kif fuq imsemmi.

11. Tiffissa terminu qasir u perentorju ghall-iskop tal-ghaxar domanda.

Bl-ispejjez, inkluzi dawk ta' protest gudizzjarju prezentat fit-3 ta' April 1991, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

B'riserva ghal kull azzjoni ohra spettanti lill-attrici u senjatament dik ghad-danni.

Rat id-dikjarazzjoni tal-attur nomine.

Rat id-dokumenti esibiti.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tar-Registratur tal-Artijiet li permezz taghha, huwa eccepixxa illi:

Il-prezenza tieghu f'din il-kawza hija necessarja biss ghall-iskop tal-eventwali esegwibilità ta' xi gudizzju talvolta favorevoli ghall-atturi u dan ai termini tal-Art. 49(5) tal-Att tal-1981 dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghall-provi u ghad-decizjoni tal-Qorti ghar-rigward tat-talbiet.

Però l-esponent, fi kwalunkwe kaz, m'ghandux ibati spejjez.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess Registratur konvenut.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Emanuel Bonavia u John Bonavia, li permezz taghha gie eccepit illi:

It-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur nomine stante li l-art meritu tal-kontestazzjoni hi di proprjetà tal-eccipjenti kif konfermat mill-kuntratt ta' akkwist relattiv pubblikat min-Nutar Dottor Joseph R. Darmanin fid-29 ta' Ottubru 1992, u kif konfermat ukoll mic-certifikat relattiv rilaxxat mir-Registratur tal-Artijiet.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti Nikolina Aquilina, Carmelo Bonello, Carmela Pace, Joseph Tanti, Francis Tanti, Nicolina Tanti, Carmela Tanti, Maria Lourdes Gauci, Caterina Attard, Salvatore Tanti, Lucia Falzon u Maria Assunta Farrugia, li permezz taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, il-gudizzju mhux integru stante li l-konvenuti Teresa Bonello, Teresa Grixti u Nikolina Cutajar huma mejtin u trid ghalhekk issir il-legitimazzjoni tal-atti.

Ukoll in linea preliminari l-attur irid jaghti prova tal-mandat tieghu.

Bla pregudizzju ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet, fil-meritu, it-talbiet tal-attur nomine, kif dedotti kontra l-eccipjenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u ghandhom ghalhekk ikunu rigettati, stante li huma kienu jipposjedu l-ghalqa *de quo* b'titolu ta' enfitewsi perpetwa bil-Kummissarju tal-Artijiet bhala direttarju li lilu kien jithallas cens annwu ta' centezmu u seba' millezmi (1c7m), u dejjem kienu rikonoxxuti mill-istess Kummissarju tal-Artijiet bhala utilisti perpetwi.

L-att tat-trasferiment pubblikat min-Nutar Gerard Spiteri Maempel fil-11 ta' April 1986, huwa validu ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi stante li l-eccipjenti ittrasferew lil terzi t-titolu li kellhom ta' enfitewsi perpetwa fuq l-ghalqa in kwistjoni.
Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni annessa.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Sammy Mifsud u Innocenza Farrugia, li permezz taghha gie eccepit illi:

Qabel xejn mhuwiex car kif Marcus Marshall qed jidher ghal Mignon Marshall u f'kaz li jigi kjarifikat li qed jidher bhala prokuratur ghandu jaghti prova ta' dan.

L-azzjoni hija estinta ai termini tal-artikolu 2143 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili.

Il-kuntratt bejn il-konvenuti Farrugia u Mifsud sar mhux impunibli stante li sar regolarment skond il-ligi u skond id-drittijiet taghhom.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni taghhom.

Rat in-nota ta' eccezzjonijiet ulterjuri tal-konvenuti Nikolina Aquilina, Carmelo Bonello, Carmela Pace, Joseph Tanti, Francis Tanti, Nicolina Tanti, Carmela Tanti, Maria Lourdes Gauci, Caterina Attard, Salvatore Tanti, Lucia Falzon, Maria Assunta Farrugia u Rev. Nicholas Aquilina noe, li permezz taghha eccepew illi:

Bla pregudizzju ghall-eccezzjonijiet digà minnhom sollevati, l-eccipjenti jeccepixxu l-preskrizzjoni tal-azzjoni attrici bid-dekors ta' tletin sena a tenur tal-Art. 2143 tal-Kap. 16.

Salvi eccezzjonijiet ohra permessi mil-ligi.

Rat in-nota ta' Mignon Marshall, li permezz taghha hija assumiet l-atti tal-kawza stante r-ritorn taghha f'Malta.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet ta' Dr. Richard Sladden u l-Prokuratur Legali Mario Mifsud Bonnici mahtura biex jirrapprezentaw lill-mejtin Francesco Saverio Tanti u Carmelo Bonello li mietu fil-mori tal-kawza, li permezz taghha gie eccepit illi:

L-eccipjenti mhumiex edotti mill-fatti tal-kaz u jirriservaw li jipprovdi l-eccezzjonijiet taghhom fi stadju ulterjuri.

Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-Kuraturi Deputati l-Avukat Dott. Renzo Porsella-Flores u l-P.L. Victor Bugeja mahtura Kuraturi Deputati biex jidhru ghall-mejtin Tereza Bonello, joseph Tanti, Nikolina Tanti, Tereza Frixti u Nikolina Cutajar li mietu fil-mori tal-kawza, li permezz taghha gie eccepit illi:

Huma ma jafu xejn dwar il-fatti tal-kawza u ghalhekk jirriservaw id-dritt li jressqu l-eccezzjonijiet taghhom aktar il-quddiem.

Rat illi l-Kummissarju tal-Artijiet ma wegibx ghall-kawza però ressaq sottomissjonijiet finali.

Rat li l-kawza giet assenjata lil din il-Qorti kif presjeduta biex titkompla u tinqata'.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-perit legali li tieghu gie revokat l-inkarigu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din il-kawza Mignon Marshall qed tirrivendika proprjetà immobbli li hija ssostni li hija utilista

perpetwa taghha. Mignon Marshall tikkontendi li l-ghalqa de quo, maghrufa bhala "Tal-Bur" sive "Tal-Ghagba" sive "Tabo" jew "Baiada" u anki "Tal-Kisbija", waslet ghandha b'wirt.

L-intimati, minn naha taghhom isostnu li fil-fatt huma l-ante kawza taghhom li kienu l-utilisti perpetwi tal-ghalqa *de quo*, legittimi ghaliex gew debitament rikonoxxuti mill-Kummissarju tal-Artijiet. L-art giet inkluza fir-registru tal-artijiet skond il-ligi. Uhud mill-konvenuti jeccepixxu wkoll il-preskrizzjoni skond l-Art. 2143 tal-Kodici Civili.

Ebda wiehed mill-partijiet ma ressaq bhala prova kuntratt originali ta' enfitewsi perpetwa.

Il-Qorti tinnota illi ma jidhirx illi l-intimati baqghu jinsistu fuq l-eccezzjoni tal-mandat ta' Marcus Marshall. Inoltre, jirrizulta li Mignon Marshall assumiet l-atti f'isimha u b'hekk il-kwistjoni giet sorvolata.

Uhud mill-intimati fil-kawza jeccepixxu l-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Art. 2143 tal-Kodici Civili li jipprovdi testwalment illi:

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

Rassenja tal-gurisprudenza *in subiecta materia* saret recentement minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Zammit Haber vs Zammit Haber (21 ta' April 2015). Ghall-principji hemm elenkati din il-Qorti taghmel pjena referenza:

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

‘(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta’ akkwist ta’ jedd b’pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.’

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

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

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

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

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

5. *<u>pussess mhux ekwivoku</u>: “Un possesso e’ equivoco quando per sua natura e’ cosi’ dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto.” (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290). Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art ... Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'[3]

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

'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent

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

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

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

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

Applikati dawn il-principji ghal din il-kawza, din il-Qorti tqis illi l-eccezzjoni ma ssibx gustifikazzjoni fil-fatti kif sehhew. Jirrizulta pruvat illi l-familja antenati ta' Mignon Marshall kienet tircievi l-qbiela ghall-ghalqa *de quo*. L-ahhar ricevuta esibita in atti tirrisali ghat-2 ta' Novembru 1973. Inoltre jirrizulta mill-*ledger* tal-familja illi f'dan il-perjodu wkoll Nikola Tanti ceda l-qbiela tal-ghalqa lil ibnu Frank Tanti u lil Joseph Grixti li kien mizzewweg lil bintu Teresa. Dawn il-provi ma gewx kontradetti anzi gew konfermati bil-gurament ta' Alfred Delia (amministratur). Il-hlas tal-qbiela teskludi addirittura l-pussess bhala sid u, tenut kont li din il-kawza giet intavolata fi Frar tal-1993, l-eccezzjoni qeghda tigi michuda.

Il-principji stabbiliti mill-gurisprudenza f'talba ta' rivendika gew recentement rassenjati fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell Napier vs Bianchi (1 ta' Dicembru 2021) fejn dik il-Qorti, b'referenza ghas-sentenza precedenti taghha Kiomall vs Borg (12 ta' Jannar 2015) irribadiet illi:

"14. L-actio rei vindicatoria hija azzjoni li teżisti taħt il-liġi Maltija li permezz tagħha l-attur jipprova jirrivendika minn għand il-konvenut proprjetà li hu jemmen li għandu titolu validu fuqha u dan permezz ta' provi li juru b'mod pożittiv li l-proprjetà in kwistjoni hija tiegħu.

15. F'kawża rivendikatorja, l-konvenut prinċipalment jista' jressaq żewġ difiżi: jsostni u jġib provi fis-sens illi hu għandu l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni jew inkella illi għandu titolu validu skont il-liġi fuq din il-proprjetà.

16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjetà fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika u ma hux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu. Il-prova ġiet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluživa, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju[4].

17. Madankollu, fis-snin riċenti, ġie aċċettat mill-Qrati tagħna illi meta l-konvenut jeċċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċi provi f'dan is-sens huwa biżżejjed li r-rivendikant jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża. Fi kliem ieħor, f'każijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu oriġinali imma huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali każ isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza tagħna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria ġiet inferita

[4] Ara App. Civ. Giuseppe Buhagiar v Guzeppi Borg et., 17/11/1958, Vol. XLII.i p. 569 u s-sentenzi hemm citati; Ara wkoll App. Civ. Clive Simpson noe v Dr. Gaudenz Borg, 6/7/1993; App. Civ. Grazio Vella v John Buhagiar, 26/5/1998.

mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħażin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman[5]*."*

Kompliet billi rreferiet ghas-sentenza England vs Muscat (29 ta' Ottubru 2018) fejn intqal illi:

"…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". (enfasi ta' din il-qorti).

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited gie enfasizzat illi:

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilità (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

[5] Ara inter alia App. Civ. Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi, 28/2/2014; App. Civ. John Vella et v Sherlock Camilleri, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati; App. Civ. Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino, 9/2/2001; ara wkoll P.A. Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopa,24/20/2003; Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia, 20/1/2005; Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe, 17/3/2005.

ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum jinsab assodat fid-duttrina. Già fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb "Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere" kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjetà huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni 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 equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o più fondato di quello del reo convenuto".

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 (Kollexz. 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 più 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)."

Applikati dawn il-principji ghall-kaz in ezami fejn hadd mill-partijiet ma rnexxielu jipprezenta kuntratt originali, din il-Qorti qieset illi l-attrici ppruvat illi t-tezi attrici ghandha mis-sewwa. Il-Qorti tasal ghal din il-konkluzjoni meta tqis illi, essenzjalment, iz-zewg partijiet jistriehu fuq il-fatt ewlieni li huma hallsu cens fuq l-immobbli.

Jirrizulta mill-provi dokumentarji prodotti u nkontestati prodotti mill-Kummissarju tal-Artijiet, u senjatament dikjarazzjoni tan-Nutar F. Portelli maghmula f'Mejju 1985 u *office note* datata 26 ta' Frar 1993, it-tnejn sorretti b'kopji ta' *records* originali mill-ledgers tal-Gvern (fol. 603, fol. 642 u fol. 648 tal-process) illi:

- Mill-1829 sal-1936 (recte: 1836) ic-cens thallas mill-Baronessa Teresa Testaferrata Abela "per eredi del Barone P. Paolo Testaferrata";

- Mill-1837 sal-1857 ic-cens thallas minn "Il suddetto Barone per mezzo di Nicola Baldacchino";

- Mill-1858 sal-1898 ic-cens thallas minn Giuseppe Baldacchino "come delegato del Barone P. Paolo Testaferrata";

- Mill-1899 sal-1939 thallas minn Francesco Tanti;

- Fl-1940 minn Francesco Bonello;

- Mill-1941 sal-1951 minn Ignazio Bonello;

- Mill-1952 sal-1978 minn Margerita Tanti;

- Mill-1979 sal-1983 minn Joseph Grixti u martu Teresa;

- Mill-1983 sal-1985 ic-cens thallas minn Giuseppe Grixti u Teresa Grixti *in solidum* flimkien ma' Peter u Nicola Tanti u Giovanna xebba Tanti mart Francesco Camilleri.

Jirrizulta inkontestat ukoll illi, kif pruvat mill-ledgers ta' Scicluna Estates u l-antenati taghha, baqghet tithallas qbiela fuq l-art *de quo* sal-1977 (ara ricevuti esibit in atti).

Dan il-fatt jirrendi ferm inversomili t-tezi tal-konvenuti illi f'dak il-perjodu kienu digà censwalisti. Censwalist ma jhallasx qbiela. Din il-Qorti ssib plawsibbli ferm il-verzjoni li r-referenza ghall-hlas ta' cens b'delega ma baqghetx titnizzel u dan minghajr raguni valida.

Ghalhekk, l-istess dubbju mbaghad jitqajjem fil-kuntest tar-rikonoxximent mid-Dipartiment tal-Artijiet li nghata fid-29 ta' Lulju 1983 u sussegwentement f'att pubbliku tat-13 ta' Frar 1985. Mill-korrispondenza kollha esibita u li wasslet ghall-imsemmi rikonoxximent, wiehed issib li kollox strah fuq il-hlas tac-cens. F'dawn ic-cirkostanzi din il-Qorti tqis li ghalhekk fid-dawl tal-gurisprudenza fuq citata jipprevali dak li jista' jipprova hlas ta' cens anterjuri.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara illi l-attrici hija proprjetarja tal-ghalqa *de quo*, li tinsab fil-limiti tas-Siggiewi u li hija deskritta fil-premessi ta' din ic-citazzjoni; u konsegwentement,

2. Tordna lill-konvenut Kummissarju tal-Artijiet u l-konvenuti Nikolina Aquilina, Teresa Bonello, Carmelo Bonello, Carmela Pace, Joseph Tanti, Francis Tanti, Nicolina Tanti, Carmela Tanti, Maria Lourdes Gauci, Caterina Attard, Salvatore Tanti, Lucia Falzon, Teresa Grixti, Maria Assunta Farrugia u Nikolina Cutajar kif rapprezentati sabiex jirrexxindu l-att pubbliku imsemmi tat-13 ta' Frar 1985.

3. Tordna lill-konvenuti indikati fid-domanda precedenti, barra l-Kummissarju tal-Artijiet u lill-konvenut Innocenzo Farrugia sabiex jirrexxindu l-att pubbliku imsemmi tal-11 ta' April 1986.

4. Tordna lill-konvenuti Innocenzo Farrugia u Sammy Mifsud sabiex jirrexxindu l-att pubbliku msemmi tat-28 ta' Settembru 1989.

5. Tordna lill-konvenuti Sammy Mifsud u Emanuel u John ahwa Bonavia sabiex jirrexxendu l-att pubbliku imsemmi tad-29 ta' Ottubru 1992, b'mod illi l-art *de quo* tkun libera minn kwalunkwe ipoteka.

6. Tordna lill-Kummissarju tal-Artijiet sabiex jersaq ghall-pubblikazzjoni ta' att fejn jirrikonoxxi lill-attrici bhala l-

attwali unika utilista perpetwa tal-ghalqa *de quo* fil-limiti tas-Siggiewi.

7. Ghall-fini tat-talbiet 7 u 8, tahtar lin-Nutar Joseph David Borg li ghandu jippubblika l-atti relattivi fi zmien tlett xhur mil-lum.

8. Tilqa' d-disa' talba u tahtar lill-Avukat Dr. Josette Grech biex tidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-atti.

9. Tilqa' l-ghaxar talba u ghall-fini taghha tipprefiggi terminu ta' tlett xhur mil-lum.

Bl-ispejjez u bir-rizervi kif mitluba fic-citazzjoni.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu mill-intimati b'dana illi l-ispejjez tar-Registratur intimat ghandhom jithallsu mill-intimati l-ohra.

IMHALLEF

DEP/REG