QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 5

Rikors numru 129/20/1 CFS

Louis Borg u martu Agnes Borg, Michael Lawrence, Maria Fatima sive May Bezzina u l-istess Agnes Borg bħala prokuratriċi ta' l-imsefrin Michael Bezzina u Ronald Bezzina

v.

Joseph Gauci

PRELIMINARI

1. Fit-13 ta' Frar, 2020, l-atturi ntavolaw din il-kawża (rigwardanti l-garanzija tal-paċifiku pussess) kontra Joseph Gauci wara li b'sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borg et*** **(669/04/AF)** ġie deċiż li nofs l-art li l-istess Joseph Gauci

kien biegħlhom permezz tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994, ma setgħetx tiġi trasferita għaliex effettivament ma kinitx tiegħu iżda kienet tal-eredi ta' Carmelo Bezzina (li fosthom, inċidentalment hemm l-atturi stess). Tali sentenza ma ġietx appellata mill-atturi odjerni.

2. Il-kontendenti kienu qablu bejniethom li tingħata sentenza parzjali dwar l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi u dwar l-eċċezzjonijiet tal-konvenut. Fl-4 ta' Frar, 2022, il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili tat is-sentenza. Għalkemm qieset li s-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018, mhix ser twassal għall-iżgumbrament tal-atturi minn fuq nofs l-art li l-konvenut "biegħlhom" bil-kuntratt ta' Jannar 1994 (*stante* li nzerta li fir-rigward ta' tali nofs huma komproprjetarji mad-dixxendenti kollha ta' Carmelo Bezzina) qieset ukoll li l-fatt li jistgħu jgawduha biss ma' ħafna persuni oħra u mhux waħedhom xorta ttellef it-tgawdija sħiħa tal-ħaġa mibjugħa u li allura dan jikkostitwixxi għamla ta' evizzjoni għall-finijiet tal-Artikolu 1409 tal-Kodiċi Ċivili. Milħuqa tali konklużjoni għaddiet biex tqis l-ewwel żewġ talbiet tal-atturi u l-eċċezzjonijiet tal-konvenut.

3. In suċċint, l-Ewwel Qorti ddeċidiet l-imsemmija talbiet u eċċezzjonijiet kif isegwi:

- L-ewwel (1) talba tal-atturi kif imressqa fir-rikors maħluf tagħhom:

  "(i) Tiddikjara li permezz ta' kuntratt ta' bejgħ konkluż bejn il-partijiet nhar il-11 ta' Jannar 1994 fl-atti tan-Nutar Alexander

Sceberras Trigona, il-konvenut biegħ u ttrasferixxa a favur l-atturi porzjoni diviża ta' art mill-art denominata "Ta' Ħax-Xluq", li qiegħda s-Siġġiewi, tal-kejl ta' cirka tomna, u cioe` mitejn u tnejn u erbgħin qasab kwadri (242qk) ekwivalenti għal cirka elf u tlieta u sittin metri kwadri u tmiss mit-tramuntana ma' Triq ta' Bur it-Torri, mill-punent ma' beni ta' Nicola Psaila u minn Nofsinhar mal-bqija tal-istess art tal-venditur, libera u franka."

L-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba tal-atturi.

- <u>It-tieni (2) talba tal-atturi kif imressqa fir-rikors maħluf tagħhom:</u>

"(ii) Tiddikjara li l-konvenut għandu l-obbligu li jagħmel dak kollu neċessarju sabiex jakkwista tali titolu favur l-atturi, u tordna lill-konvenut, anke permezz ta' sentenza parzjali, sabiex fi żmien raġonevoli, qasir u perentorju, jagħti prova li huwa effettivament wasal sabiex jgħaddi tali titolu favur l-atturi."

u

- <u>It-tielet (3) eċċezzjoni tal-ewwel risposta maħlufa tal-konvenut tad-19 ta' Ġunju, 2020, relattiva għat-tieni talba tal-atturi:</u>

"4. Fit-tielet lok u wkoll mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talba tal-atturi sabiex l-esponent jiġi ordnat li "jakkwista tali titolu" skont il-kuntratt ta' bejgħ għaf-favur tagħhom ma għandha l-ebda bażi kwalsiasi fil-liġi, senjatament skont id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jirregolaw il-kuntratt ta' bejgħ."

L-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni talba tal-atturi u fl-istess waqt laqgħet it-tielet eċċezzjoni tal-konvenut kif imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu għaliex irriżultalha dak li kien qed jintalab fit-tieni talba ma jistax jingħata skont il-liġi li tirregola l-garanzija tal-paċifiku pussess.

- <u>L-ewwel (1) eċċezzjoni tal-konvenut kif imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu tad-19 ta' Ġunju, 2020:</u>

> *"1. Fl-ewwel lok, ma jista' jkun hemm ebda lok għall-invokazzjoni min-naħa tal-atturi tal-garanzija tal-paċifiku pussess ladarba ddekorra l-perjodu ta' sentejn minn meta s-sentenza surreferita għaddiet in ġudikat (l-artikolu 1423(1) tal-Kodiċi Ċivili). Dik is-sentenza saret finali fil-31 ta' Jannar 2020, filwaqt illi l-kawża tal-atturi ġiet intavolata fit-13 ta' Frar 2020."*

L-Ewwel Qorti qieset li s-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018, għaddiet b'ġudikat fl-1 ta' Frar, 2018, meta għadda ż-żmien ta' 20 jum biex isir l-appell u allura qieset li l-atturi kellhom sal-31 ta' Jannar, 2020, biex iressqu l-kawża. Qieset li fil-15 ta' Jannar, 2020, l-atturi bagħtu ittra uffiċjali li ġiet notifikata fit-22 ta' Jannar, 2020, meta t-terminu preskrittiv ta' sentejn kien għadu ma għalaqx. Għalhekk ċaħdet l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut kif imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu għaliex sabet li l-kawża mhix preskritta skont l-Artikolu 1423(1) tal-Kodiċi Ċivili ladarba, għar-raġunijiet imsemmija fis-sentenza appellata, l-Ewwel Qorti qieset li ż-żmien imsemmi fl-artikolu 1423(1) huwa żmien ta' preskrizzjoni u mhux żmien ta' dekadenza.

- <u>It-tieni (2) eċċezzjoni tal-konvenut kif imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu tad-19 ta' Ġunju, 2020:</u>

> *"2. Fit-tieni lok u mingħajr preġudizzju għall-premess, riferibbilment għall-kuntratt ta' bejgħ magħmul bejn l-esponent u l-*

atturi in atti n-Nutar Alexander Sceberras Trigona tal-11 ta' Jannar 1994 illi permezz tiegħu l-istess atturi akkwistaw porzjoni diviża mill-art "ta' Ħax-Xluq" fis-Siġġiewi, kif jidher ukoll skont dak l-att ta' bejgħ l-esponent ittrasferixxa art ġja formanti parti mill-wirt ta' William Nathaniel Francia, awtur tiegħu. Min-naħa tagħhom l-atturi kellhom il-pussess ininterrott tal-art hekk trasferita lilhom u ħieles minn kull molestja kontra t-titolu tagħhom għal aktar minn għaxar snin, jekk jitqies illi kien f' Settembru 2004 li ġiet intavolata l-kawża fl-ismijiet <u>"Francesco Bezzina et vs Louis Borg et"</u>, riferenzjata mill-atturi u deċiża fil-11 ta' Jannar 2018.

L-esponent ma ġiex imsejjaħ biex ikun parti fil-kawża hekk deċiża (Artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili). L-atturi lanqas ma appellaw mis-sentenza mogħtija fil-11 ta' Jannar 2018."

L-Ewwel Qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut kif imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu safejn din kienet tistrieħ fuq il-preskrizzjoni ta' għaxar snin għaliex qieset li din il-preskrizzjoni ma setgħetx tintlaqa' fil-kawża ***"Francesco Bezzina et v. Louis Borg et" (669/AF)*** peress li l-pussess ta' għaxar snin kien ġie miksur b'ittra uffiċjali u għaliex ukoll il-pussess ma kienx paċifiku u inekwivoku minħabba l-proċeduri ta' jattanza li nbdew f'Lulju 2002.

- <u>L-eċċezzjoni tal-konvenut kif imressqa fit-tieni risposta maħlufa tiegħu tal-4 ta' Ottubru, 2021:</u>

"1. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra eċċepiti mill-konvenut, l-art dejjem kienet fil-pussess esklussiv tal-konvenut jew mill-ante kawża tiegħu, għal aktar minn tletin sena, skont l-Artikolu 2143 tal-Kap 12".

L-Ewwel Qorti laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-konvenut kif imressqa fl-ewwel risposta maħlufa tiegħu <u>flimkien ma' din l-eċċezzjoni waħdanija</u> kif

imressqa fit-tieni risposta maħlufa tal-konvenut, u b'hekk ħelset lill-konvenut mir-rabta tal-garanzija tal-paċifiku pussess skont l-Artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili minħabba li ma ġiex imsejjaħ fil-kawża *"**Francesco Bezzina et v. Louis Borg et" (669/AF)*** fejn l-istess Joseph Gauci seta' qajjem l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ta' tletin sena li setgħet ixxejjen it-talbiet imressqa f'dik il-kawża.

4. Konsegwentement, fis-sentenza parzjali tagħha, ċaħdet ukoll it-tielet (3) u r-raba' (4) talbiet tal-atturi ladarba bl-ilqugħ tal-eċċezzjonijiet fuq imsemmija il-Qorti sabet li spiċċat il-garanzija għall-evizzjoni, bl-ispejjeż jitħallsu 2/3 mill-atturi u 1/3 mill-konvenut. It-tielet u r-raba' talbiet jaqraw hekk:

> *"iii. (a) Tiddikjara, fil-każ illi l-konvenut jonqos milli jagħti tali prova fit-terminu mogħti lilu, illi l-attur ikun naqas mill-obbligi kuntrattwali tiegħu fil-konfront tal-atturi, u kwindi tipproċedi sabiex tillikwida d-danni sofferti mill-atturi bħala riżultat ta' tali nuqqas, u tordna lill-konvenut sabiex iħallas lill-atturi tali danni hekk likwidati;*
>
> *jew alternattivament*
>
> *(b) Tiddikjara, fil-każ illi lill-esponenti jseħħilhom fil-mori tal-kawża li jevitaw l-evizzjoni tal-fond bil-ħlas ta' somma ta' flus ai termini tal-art.1421 tal-Kap.16, illi l-konvenut jista' jeħles mill-konsegwenzi kollha tal-garanzija kontra l-evizzjoni billi jagħti lura lill-atturi s-somma li huma jkunu ħallsu bl-imgħaxijiet, u l-ispejjeż kollha, u tillikwida tali somma, imgħaxijiet u spejjeż, u tipprefiġġi terminu qasir u perentorju fil-konfront tal-konvenut sabiex huwa jeżerċita tali opzjoni li tagħtih il-liġi;*
>
> *jew alternattivament*
>
> *(ċ) Tiddikjara, f'każ illi l-atturi jiġu effettivament żgumbrati mill-art de quo fil-mori ta' din il-kawża, illi jirrikorru l-elementi rikjesti sabiex tiġi invokata l-garanzija tal-paċifiku pussess, u kwindi tordna lill-konvenut sabiex irodd lill-atturi l-prezz intier lilu mħallas, flimkien mad-danni elenkati fl-artikoli 1413(b), (ċ) u (d) u fl-artikolu 1415 tal-Kap.16 konsistenti fl-ispejjeż tal-kuntratt, fit-taxxi mħallsa u l-ispejjeż sofferti mill-esponenti fil-kawża msemmija Francesco Bezzina et vs Louis Borg et (Rik. Ġur. 669/04AF) u*

f'kull proċedura oħra li tkun wasslet għal tali evizzjoni, kif ukoll għad-differenza bejn il-prezz imħallas u l-valur intier tal-art in kwistjoni fuq is-suq fid-data li tkun l-eqreb lejn is-sentenza finali, u kull dannu ieħor riżultanti mill-provi, u tordna lill-konvenut iħallas lill-atturi l-imsemmi prezz u danni kif likwidati; u

iv. Tagħti kull ordni u direttiva oħra li jidhrulha opportuni u neċessarji sabiex jiġu enforzati d-drittijiet tal-atturi fuq esposti fil-konfront tal-konvenut."

5. L-atturi ħassew ruħhom aggravati minn tali sentenza u għalhekk fis-7 ta' Marzu, 2022, interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tvarjaha billi:

"filwaqt li tħassarha, tannullaha u tirrexxindiha safejn laqgħet parzjalment it-tieni eċċezzjoni u l-eċċezzjoni flimkien mal-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut fis-sens spjegat fis-sentenza appellata, minflok tiċħad sija it-tieni eċċezzjoni fl-intier tagħha u sija l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut, u konsegwentement tħassarha wkoll safejn ċaħdet it-tielet u r-raba' talbiet attriċi u minflok tibgħat l-atti lura sabiex jinstemgħu il-provi relattivament għat-tielet u r-raba' talbiet attriċi, u dan bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut appellat."

L-aggravji tal-atturi appellanti:

6. Iż-żewġ aggravji tal-atturi appellanti jirrigwardaw l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut dwar il-preskrizzjoni trentennali. In suċċint, l-aggravji huma s-segwenti:

(1) Fl-ewwel lok b'referenza għall-imsemmija eċċezzjoni ulterjuri dwar il-preskrizzjoni trentennali jilmentaw li ma ngħatawx smigħ xieraq billi l-Ewwel Qorti laqgħet eċċezzjoni li fil-verita` tqajmet minnha stess, mingħajr ma kienet eċċezzjoni li setgħet titqajjem *ex officio*, u mingħajr ma stiednet lill-partijiet jagħmlu s-sottomissjonijiet dwarha.

(2) Fit-tieni lok (fil-mertu) jargumentaw illi minkejja li huwa minnu li l-konvenut ma ġiex imsejjaħ fil-kawża 669/04/AF, huwa ttella' bħala xhud xejn inqas minn ħames darbiet u ressaq id-dokumenti kollha li kellu jesebixxi u ma ħareġ xejn f'din il-kawża dwar il-pussess trentennali li ma kienx ħareġ diġa` f'dawk il-proċeduri, fejn huma stess kienu eċċipew il-preskrizzjoni trentennali. Isostnu li s-sejħa tiegħu fil-kawża ma kinitx ser twassal għal riżultat differenti.

KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

(i) L-ewwel aggravju - dwar l-eċċezzjoni ulterjuri tal-konvenut:

7. Għal intendiment aħjar ta' dan l-aggravju din il-Qorti ser tibda billi tirreferi għas-segwenti atti proċesswali:

14.09.2021 Rikors tal-konvenut fejn wara li għamel referenza għall-Artikolu 2112 tal-Kap 16 u għall-Artikoli 728 *et seq* tal-Kap.12 talab li jippreżenta eċċezzjoni addizzjonali:

> "…
> *Illi fid-dawl tal-fatt li Joseph Gauci u d-dante kawża tiegħu dejjem aġixxew pjenament, b'mod regolari animo domini u b'mod interrott, ir-rikorrenti qiegħed jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti tawtorizza u takkorda s-segwenti eċċezzjoni ulterjuri hawn isfel spjegat jifforma u jiddaħħal bħala eċċezzjoni ulterjuri għall-istess Joseph Gauci –*
>
> *1. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra eċċepiti mill-*

konvenut, l-art dejjem kienet fil-pussess esklussiv tal-konvenut jew mill-ante kawża tiegħu, għal aktar minn tletin sena, skont l-Artikolu 2143 tal-Kap 16.”

28.09.2021 Seduta tal-Qorti fejn ġie vverbalizzat hekk:

"…
L-Avukat Attard Montalto jfisser li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tal-Art. 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandha tiġi interpretata bħala preskrizzjoni estintiva ta' tletin sena.

Dr Gauci jopponi għat-talba stante li ma saret l-ebda skoperta waqt dawn il-proċeduri li tiġġustifika li l-eċċezzjoni titqajjem f' dan l-istadju u mhux fil-bidu tagħha.

Il-Qorti tqis li l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva tista' titressaq skont il-liġi fi kwalunkwe stadju tal-kawża inkluż fl-appell. Għalhekk il-Qorti qegħda tawtorizza lill-konvenut Joseph Gauci biex iressaq risposta maħlufa miżjuda, li permezz tagħha jqajjem l-eċċezzjoni estintiva skont l-Art. 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.
…..”

04.10.2021 Il-konvenut ippreżenta l-eċċezzjoni ulterjuri tiegħu li taqra hekk:

"Illi in vista tad-digriet tal-Qorti tat-28 ta' Settembru 2021, fl-ismijiet u fil-kawża hawn fuq premess, il-konvenut qiegħed iressaq l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva.

1. Ili bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra eċċepiti mill-konvenut, l-art dejjem kienet fil-pussess esklussiv tal-konvenut jew mill-ante kawża tiegħu, għal aktar minn tletin sena, skont l-Artikolu 2143 tal-Kap 16.”

8. L-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha qieset li din l-eċċezzjoni ulterjuri, minkejja li ġiet deskritta mid-difensur tal-konvenut bħala waħda “estintiva”, kienet evidentement waħda “akkwiżittiva” *stante* li fiha hemm referenza ċara għall-pussess ta' tletin sena, u allura spjegat li minħabba f' hekk kienet ser tqisha bħala tali. Kompliet tgħid li *in oltre* din l-eċċezzjoni ma kellhiex tiġi meqjusa “*in vacuo*” *stante* li l-azzjoni odjerna

mhix waħda ta' aċċertament ta' titli iżda dwar ksur tal-garanzija tal-paċifiku pussess: qieset għalhekk li din l-eċċezzjoni tal-pussess għal tletin sena kellha neċessarjament titqies fil-kuntest tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, ċioe` dwar il-fatt li ma ġiex imsejjaħ fil-kawża 669/04/AF, u dwar l-argument li kieku kien ġie hekk imsejjaħ setax iġib raġunijiet biżżejjed (jew aħjar minn dawk li ġabu l-atturi odjerni) biex it-talba ġudizzjarja fil-kawża 669/04/AF taqa'. L-Ewwel Qorti fil-fatt irriteniet hekk fir-rigward:

> "96. Ngħaddu issa biex inqisu t-tieni linja ta' difiża indikata mill-konvenut dwar il-preskrizzjoni tat-tletin sena skont l-**artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.** Il-konvenut jiddeskriviha bħala preskrizzjoni estintiva imma minn kif ġiet ifformulata fit-tieni risposta maħlufa tiegħu, dina l-eċċezzjoni aktar ixxaqleb lejn il-preskrizzjoni akkwiżittiva milli lejn l-eċċezzjoni estintiva. Fil-fatt, fit-tieni risposta maħlufa tiegħu, il-konvenut jgħid li l-art dejjem kienet fil-pussess esklussiv tiegħu jew tal-awtur tiegħu għal aktar minn tletin sena. Il-Qorti ma tħossx li għandha twarrab din l-eċċezzjoni fuq kwistjoni biss ta' nomenklatura minħabba li l-avukat tal-konvenut identifika b'isem ħażin in-natura tal-preskrizzjoni bħala waħda estintiva. Minflok il-qorti sejra tqis is-sustanza tal-eċċezzjoni fiha nfisha, fejn il-konvenut qed jgħid li huwa ma kisirx il-garanzija tal-paċifiku pussess minħabba li qabel biegħ huwa qed jallega li kellu l-pussess esklussiv tal-art għal aktar minn tletin sena;
>
> 97. Naturalment din l-eċċezzjoni tal-pussess esklussiv għal tletin sena ma tistax titqies *in vacuo* għaliex il-kawża tal-lum mhijiex azzjoni ta' aċċertament ta' titli iżda hija azzjoni dwar ksur tal-garanzija tal-paċifika pussess wara sentenza ta' evizzjoni. Għalhekk din l-eċċezzjoni tal-pussess esklussiv għal tletin sena trid titqies fil-kuntest tat-tieni eċċezzjoni tal-konvenut dwar il-fatt li huwa ma ġiex imsejjaħ fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** biex jiddefendi l-bejgħ magħmul minnu u jevita b'hekk is-sentenza tal-evizzjoni;"

9. L-atturi appellanti jargumentaw li l-konvenut kien tħalla jqajjem l-eċċezzjoni ulterjuri dwar il-preskrizzjoni trentennali għaliex kienet preskrizzjoni <u>estintiva</u> (u f'dan ir-rigward jikkummentaw li l-azzjoni tagħhom qatt ma setgħet tkun milquta biha *stante* li l-azzjoni tagħhom

twieldet biss meta marret in ġudikat is-sentenza tal-11 ta' Jannar, 2018, fil-kawża 699/04/AF.)

10. Jgħidu li ħassewhom aggravati bil-fatt li l-Ewwel Qorti qieset li fil-fatt kienet eċċezzjoni li tirrigwarda l-preskrizzjoni akkwiżittiva (*nonostante* li d-difensur tal-konvenut identifikaha bħala waħda estintiva) u li qieset ukoll li kienet tolqot il-kawża l-oħra fit-termini tal-Artikolu 1422 tal-Kodiċi Ċivili. Jargumentaw li l-konvenut effettivament qatt ma ressaq dan l-argument u jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma stidnithomx jagħmlu s-sottomissjonijiet tagħhom f'dan ir-rigward.

11. Huwa minnu li, kif ingħad, id-difensur tal-konvenut irrefera għall-eċċezzjoni li ressaq fir-risposta maħlufa ulterjuri tiegħu bħala eċċezzjoni ta' preskrizzjoni trentennali estintiva, iżda ma kellu jkun hemm l-ebda dubju għall-atturi li meta ppreżenta l-eċċezzjoni ulterjuri kien fil-fatt qed iqajjem il-preskrizzjoni trentennali akkwiżittiva. Id-diċitura tal-eċċezzjoni ma tħalli l-ebda dubju li fil-fatt kienet qed tiġi eċċepita l-preskrizzjoni trentennali akkwiżittiva, abbażi tal-pussess ta' tletin sena. Jiġi osservat li tali eċċezzjoni ulterjuri ġiet ippreżentata mill-konvenut fl-4 ta' Ottubru 2021, li ġiet notifikata lill-atturi fit-18 ta' Ottubru, 2021, imbagħad fl-10 ta' Novembru, 2021, kien hemm seduta quddiem l-Ewwel Qorti fejn l-atturi ma għamlu l-ebda rimarka dwar il-fatt li l-preskrizzjoni trentennali sollevata mill-konvenut kienet effettivament dik akkwiżittiva u mhux dik

estintiva. Jingħad ukoll li dakinhar il-kawża ġiet differita għat-trattazzjoni orali għat-28 ta' Jannar, 2022, b'dan li d-difensur tal-konvenut kellu sal-14 ta' Jannar, 2022, biex jippreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu dwar l-eċċezzjonijiet tiegħu li kellhom jiġu deċiżi fis-sentenza parzjali b'rabta mal-ewwel żewġ talbiet attriċi. Id-difensur tal-atturi rrinunzja li jagħmel nota ta' sottomissjonijiet għaliex ipprefera li t-trattazzjoni jagħmilha bil-fomm. Issa l-konvenut ippreżenta n-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu fit-13 ta' Jannar, 2022, fejn fost affarijiet oħra enfasizza li mill-provi li nġabru f'din il-kawża kellu jirriżulta li l-art in vertenza kienet ġiet akkwistata minnu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva. Għalkemm ma qalx ukoll li dan kien qed jingħad fil-kuntest tal-Artikolu 1422 (*ossia* b'rabta mat-tieni eċċezzjoni tiegħu stess) ma setax ikun mod ieħor, għaliex kif anke osservat l-Ewwel Qorti din il-kawża mhux għall-aċċertament tat-titoli u għalhekk ir-referenza għall-preskrizzjoni akkwiżittiva ma setgħetx kienet qed issir għall-finijiet ta' din il-kawża iżda biex jintwera li kien hemm provi tajbin biżżejjed (kieku tressqu fil-kawża tal-evizzjoni) biex jirriżulta pruvat li kellu l-proprjeta` tal-art mertu tal-kawża. (Jekk dan hux il-każ jew le din il-Qorti ser tgħaddi biex tqisu fil-kunsiderazzjonijiet tagħha dwar it-tieni aggravju).

12. Għaldaqstant din il-Qorti ma tarax li l-atturi kellhom biex ikunu sorpriżi bil-mod kif l-Ewwel Qorti ttrattat u ddisponiet minn din l-eċċezzjoni ulterjuri, u konsegwentement ma tqisx li l-atturi ġew imċaħħda minn

smigħ xieraq.

(ii) <u>It-tieni aggravju – dwar il-prova tal-preskrizzjoni akkwiżittiva li tressqet fil-kawża 669/04/AF :</u>

13. L-ewwel eċċezzjoni li ressqu l-atturi odjerni meta kienu konvenuti fil-kawża 669/04/AF kienet "*Il-preskrizzjoni trentennali a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap 16".* Fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħhom kienu sostnew hekk:

> *"Illi l-art in kwistjoni akkwistata mill-esponenti b'kuntratt datat 11 ta' Jannar 1994 ilha fil-pussess tagħhom u tal-awtur tagħhom għal mill-anqas ħamsin/sittin sena; huma kienu jikruha mingħand Francia u sussegwentement mill-eredi tiegħu tiegħu (Joseph Gauci) żgur mit-tieni gwerra dinija sa meta akkwistawha fl-1994."*

14. Fl-aħħar paragrafu tan-nota tal-osservazzjonijiet tagħhom datata 21 Jannar, 2014, (dejjem fil-kawża 669/04/AF) kienu qalu hekk fir-rigward tal-preskrizzjoni akkwiżittiva:

> *"…l-akkwist bil-preskrizzjoni sar a favur ta' Francia Estates u mhux a favur tal-konvenuti. Mix-xiehda ta' Joseph Gauci, li ma ġietx kontradetta, jirriżulta mir-reġistru antik ta' Francia Estates illi mill-1955 Carmelo Bezzina beda jħallas qbiela ta' Lm1 fis-sena qbiela flok iċ-ċens ta' 2s.1d ċens li kien jitħallas sa dak in-nhar. Il-fatt illi l-art ġiet imqabbla lil Carmelo Bezzina fis-sena 1955 hija kkorroborata mill-fatt li ħames snin wara li Bezzina kera l-għalqa mingħand Francia Estates, mal-mewt tal-istess Carmelo Bezzina fl-1960, l-utile dominium perpetwu li qed jippretendu li għandhom l-atturi, ma ġiex denunzjat. Min iħallas il-kera qiegħed jaċċetta l-fatt illi l-art mhix tiegħu u qed jirrikonoxxi li l-art tappartjeni lil sid il-kera; dawn iċ-ċirkostanzi baqgħu għaddejjin mill-1955 sa ma ġiet ippreżentata l-kawża fl-2004 cioe` għal perjodu ta' disgħa u erbgħin (49) sena sħaħ. Rikonoxximent illi għalqa mhix proprjeta` tiegħek iżda ta' sid il-kera għal perjodu ta' 49 sena twassal għall-konklużjoni legali illi tali persuna tilfet u sid il-kera*

> *akkwista l-proprjeta` tal-istess għalqa. Il-konvenuti esponenti issubentraw fid-drittijiet kollha li kellu l-venditur u cioe` illi meta xtraw l-għalqa mingħand Joe Gauci bħala eredi ta' Francia Estates, din kienet is-sid tal-għalqa jew għax iċ-ċens temporanju kien skada u d-dominju irriverta liu jew bi preskrizzjoni akkwiżittiva. Fiż-żewġ alternattivi, l-għalqa kienet proprjeta` tal-venditur u permezz tal-kuntratt tal-akkwist, saret proprjeta` tal-konvenuti esponenti."*

15. Il-Qorti fil-kawża 669/04/AF irriżultalha li l-atturi odjerni ma ressqux provi rigwardanti l-preskrizzjoni trentennali akkwiżittiva. Hija qalet hekk fis-sentenza (enfasi ta' din il-Qorti):

> "Da parti tagħhom, il-konvenuti jikkontendu li l-art li kienu xtraw Giuseppe u Maria Bezzina permezz tal-imsemmi kuntratt ta' rkupru tal-1895 m'hijiex l-istess art li akkwistaw huma mingħand Joseph Gauci fis-sena 1994 u li fi kwalunkwe każ, huma u l-awtur tagħhom fit-titolu ilhom jokkupaw din l-art 'l fuq minn tletin sena. Jirriżulta għalhekk li l-konvenuti mhux biss qegħdin jiddefendu ruħhom billi jinsistu li għandhom titolu aħjar minn dak tal-atturi fuq din l-art, imma qegħdin jinvokaw favur tagħhom il-preskrizzjoni trentennali a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.
>
> Huwa paċifiku li l-proprjetà ma tintilifx bin-nuqqas ta' użu da parti tas-sid. Tintilef invece jekk ħaddieħor jieħu pussess tagħha u jeżerċita jedd fuqha għaż-żmien kollu stabbilit mill-liġi u skont il-kundizzjonijiet l-oħra stabbiliti mill-artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili. Jispetta għalhekk lil dan il-ħaddieħor, f'dan il-każ il-konvenuti, l-oneru li jippruvaw ir-rekwiżiti kollha tax-xorta ta' akkwist vantanti minnhom. Il-Qorti tirreferi f'dan il-kuntest ghall-kawza *Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro*, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2003.
>
> **<u>Fil-kawża tal-lum, il-konvenuti ma ressqu l-ebda prova dwar il-pussess tagħhom tal-art għaż-żmien meħtieġ ta' tletin sena u dan meta kien meħtieġ illi juru wkoll il-pussess tal-awtur tagħhom fit-titolu minn qabel is-sena 1994.</u>**
>
> *…omissis…*
>
> Il-Qorti sejra għalhekk qeghda tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenuti."

16. L-Ewwel Qorti f'din il-kawża odjerna qieset l-affidavit tal-konvenut Joseph Gauci fejn xehed li l-art kollha li biegħ lill-atturi odjerni kienet ilha fil-pussess tiegħu u tal-awturi għal iktar minn 30 sena, verżjoni li ma ġietx

meruta. Qieset li minkejja li l-atturi odjerni fil-kawża 669/04/AF qajmu l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva qajla ppruvaw isostnuha, u li għalkemm il-konvenut tela' jixhed diversi drabi, l-enfasi ma kinitx fuq il-pussess ta' tletin sena. Hija rriteniet li din l-eċċezzjoni setgħet ġiet indirizzata b'aktar serjeta` mill-atturi odjerni fil-kawża 669/04/AF u kienet konvinta li Joseph Gauci kellu difiża fejjieda xi jressaq biex ixejjen it-talbiet imressqa fil-kawża 669/04AF kieku huwa ġie msejjaħ f'dik il-kawża u konsegwentement ikkonkludiet li taħt dawn iċ-ċirkostanzi, il-garanzija għall-evizzjoni spiċċat skont l-Artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Din il-Qorti hawnhekk qiegħda tirriproduċi s-silta rilevanti mis-sentenza tal-Ewwel Qorti:

> "98. Illi l-konvenut Joseph Gauċi ressaq affidavit fejn spjega li l-art kollha li huwa bejgħ lil Louis Borġ et fil-11 ta' Jannar, 1994 kienet ilha fil-pussess tiegħu u tal-awturi tiegħu għal aktar minn tletin sena (ara paġna 121 tal-atti). Huwa jgħid li f'dan iż-żmien, huwa kien anke jirċievi ħlas ta' qbiela fuq l-art, b'mod miftuħ u mingħajr tfixkil;
>
> 99. Din il-verżjoni ma ġiet meruta minn ħadd għaliex Joseph Gauċi la sarlu l-kontro-eżami fuq l-affidavit tiegħu u l-atturi ma ressqu l-ebda xhud li qal mod ieħor. Anzi din il-verżjoni tal-konvenut li kienet titħallas qbiela fuq l-art tinsab ikkonfermata mill-atturi stess fit-tielet paragrafu tal-kuntratt li huma għamlu fil-11 ta' Jannar, 1994 (ara paġna 10 tal-atti);
>
> 100. Huwa minnu li din id-difiża tal-preskrizzjoni tat-tletin sena tressqet minn Louis Borġ et fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF),*** imma huwa minnu wkoll li huma m'għamlu xejn biex jippruvaw isostnu din id-difiża, tant li fis-sentenza finali huma ġew ikkritikati talli ma ressqu l-ebda prova fuq dan l-aspett;
>
> 101. Il-qorti ma tistax teskludi li l-konvenut Joseph Gauċi seta' jġibha żewġ li kieku huwa tħarrek bħala parti fil-kawża **Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF).** Anzi temmen illi li kieku Joseph Gauċi ġie msejjaħ f'dik il-kawża u ressaq din id-difiża, il-probabbilità l-kbira kienet li d-difiża tal-pussess għal tletin sħaħ kienet

tkun waħda deċiżiva biex Francesco Bezzina et jitilfu l-kawża li huma fetħu kontra Louis Borġ et;

102. Huwa veru li Joseph Gauċi xehed għal aktar minn darba fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** imma huwa veru wkoll li huwa tressaq bħala xhud minn Francesco Bezzina et u mhux minn Louis Borġ et. Minbarra dan, ma jirriżultax li l-enfażi tax-xiehda tiegħu kienet fuq il-pussess ta' tletin sena. Louis Borġ et kellhom kull opportunità li jressqu lil Joseph Gauċi bħala xhud tagħhom jew li għallinqas jagħmlulu kontro-eżami biex jippruvaw u joħorġu li Joseph Gauċi kellu l-pussess esklussiv tal-art għal aktar minn tletin sena. Madankollu Louis Borġ et m'għamlu xejn minn dan u żammew ruħhom passivi. Anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** kienu xotti wisq u ddedikaw paragrafu wieħed biss dwar din il-kwistjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tat-tletin sena. Dan kollu minkejja li huma kellhom eċċezzjoni formali f'dan is-sens;

103. Fil-fehma tal-qorti, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni tat-tletin sena setgħet ġiet indirizzata aħjar u b'aktar serjetà minn Louis Borġ et u dan in-nuqqas m'għandux ibatih Joseph Gauċi li ma ġiex imsejjaħ f'dik il-kawża;

104. Waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, l-avukat tal-atturi saħaq ħafna li Joseph Gauċi messu talab li jintervjeni fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF)*** jew appella mis-sentenza finali. Il-qorti però tqis li l-liġi mkien ma tgħid li l-bejjiegħ jitlef il-jedd tiegħu taħt l-artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta milli jinħeles mir-rabta tal-garanzija għall-evizzjoni, jekk huwa ma jitlobx l-intervent fil-kawża jew jekk ma jressaqx appell tat-terz mis-sentenza li tkun iddikjarat l-evizzjoni. Fuq kollox, kien fl-interess tal-atturi stess li jitolbu s-sejħa fil-kawża ta' Joseph Gauċi jekk huma riedu li jduru kontrih minħabba ksur tal-garanzija għall-evizzjoni;

105. Billi għalhekk il-qorti qiegħda tasal għall-fehma li l-konvenut Joseph Gauċi kellu difiża fejjieda xi jressaq biex ixejjen it-talbiet imressqa fil-kawża ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF),*** li kieku huwa ġie msejjaħ f'dik il-kawża, dan iġib bħala konsegwenza li l-garanzija għall-evizzjoni spiċċat skont l-**artikolu 1422 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;**

106. Tassew wara li ishret sew fuq din il-kawża u qieset: (i) li l-atturi ma sejħux lill-konvenut Joseph Gauċi biex jagħtihom l-appoġġ tiegħu fil-kawża 669/2004AF; (ii) li ma tellgħuhx bħala xhud tagħhom f'dik il-kawża; (iii) li ma għamlulux il-kontroeżami; (iv) li l-periti ġudizzjarji mqabbda mill-qorti f'dik il-kawża ma qablux bejniethom fil-konklużjonijiet tagħhom jekk l-art mibjugħa minn Joseph Gauċi hijiex l-istess art li dwarha nfetħet il-kawża minn Francesco Bezzina et; (v) li l-atturi ma ressqu l-ebda provi dwar il-pussess tat-tletin sena; (vi) li

l-atturi ma kinux perżważivi fis-sottomissjonijiet tagħhom dwar il-kwistjoni tal-pussess ta' Joseph Gauċi għal tletin sena; u (vii) li lanqas biss appellaw mis-sentenza; din il-qorti tħoss li mhijiex ħaġa sewwa li l-atturi Louis Borġ et jippretendu li jfittxu lill-konvenut Joseph Gauċi – sittax-il sena wara li sar il-kuntratt ta' xiri-u-bejgħ – biex dan jagħmel tajjeb għal dak deċiż fis-sentenza ***Francesco Bezzina et v. Louis Borġ et (Rik. Ġur 669/04AF).*** Sentenza din, li fuq kollox tenniet li l-atturi huma xorta waħda sidien tal-art kollha, imma fuq nofs minnha, mhux bis-saħħa tal-kuntratt tal-11 ta' Jannar, 1994 iżda bħala werrieta ta' Carmelo Bezzina flimkien ma' terzi persuni;

107. Għalhekk il-qorti qiegħda tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-konvenut, kif moqrija mal-eċċezzjoni ulterjuri mressqa fit-tieni risposta maħlufa tiegħu, viz. li l-konvenut għandu jinħeles mill-garanzija kontra l-evizzjoni għaliex ma ġiex imsejjaħ fil-kawża 669/04AF;"

16. L-atturi appellanti f'dan it-tieni aggravju tagħhom filwaqt li jgħidu li hemm qbil bejn il-partijiet f'din il-kawża fuq il-fatti li jikkonċernaw il-pussess ta' tletin sena, u li l-kawża 699/04/AF ma kellhiex tiġi deċiża kif ġiet deċiża (<u>għalkemm jgħidu li ma jħossux li kien hemm l-estremi biex isir appell)</u>, jikkontestaw l-argument illi li kieku sejħu l-konvenut Joseph Gauci fil-kawża 669/04/AF kien ser ikun hemm eżitu differenti. Isostnu li l-verità hi li l-Ewwel Qorti f' din il-kawża sempliċiment ħasset li kien hemm lok għall-preskrizzjoni akkwiżittiva abbażi tal-istess provi li l-Qorti fil-kawża 699/04/AF ħasset li kellha tiskarta: jgħidu li din kienet sempliċi każ ta' *"mitt bniedem mitt fehma".*

17. Din il-Qorti ma tarax li għandhom raġun.

18. Qabel xejn issir referenza għall-ewwel affidavit tal-konvenut f'din il-

kawża[1] fejn wara li aċċenna għall-kuntratt tal-1994 (li fih Nicholas Bezzina, bin Carmelo Bezzina, kien wieħed mill-vendituri) u enfasizza li kien ġie dikjarat li Nicholas Bezzina kien qed jirrinunzja għad-dritt ta' qbiela li kellu fuq l-art in vendità sabiex tiġi f'idejn il-kompraturi libera minn kull qbiela, qal li meta kien offra lill-attur Louis Borg li jissieħeb fil-kawża ta' evizzjoni, dan tal-aħħar qallu biex ma jinvolvix ruħu:

> *"7. ……Naf li tlajt nixhed imma qatt ma talbuni sabiex inkun parti fil-kawża.*
>
> *8. Inżid ngħid li kont ilqajt ma' Louis Borg attur f' din il-kawża fl-uffiċċju tiegħu fil-fergħa tal-Bank of Valletta fi Triq ir-Repubblika, Valletta, fejn għarrafni li parenti tal-mara tiegħu kienu ħarrkuhom u fetħu kawża fuq l-art li kienu xtraw mingħandi. Bla ebda esitazzjoni offrejtlu li nissieħeb fil-kawża, iżda min-naħa tiegħu qalli le, peress li skont hu, din hija tilwima fi ħdan il-familja u m'għandix ninvolvi ruħi."*

19. Dak li jgħid il-konvenut fit-tieni affidavit tiegħu f'din il-kawża[2] huwa ferm iktar dirett u ċar fir-rigward tal-pussess trentennali rigwardanti l-art in kwistjoni minn dak li jista' jiġi estratt mix-xiehda tiegħu fil-kawża 699/04/AF fejn lanqas biss ġie prodott bħala xhud mill-atturi odjerni, u fejn l-atturi odjerni mank ippruvaw jagħmlulu kontro-eżami biex joħorġu u jenfasizzaw li kellu l-pussess għal aktar minn tletin sena. Il-Qorti fil-kawża 699/04/AF fil-fatt iddikjarat li l-atturi odjerni "*ma ressqu l-ebda prova dwar il-pussess tagħhom tal-art għaż-żmien meħtieġ ta' tletin sena u dan meta*

[1] Fol 100
[2] Fol 121-122

"5. Hekk ġara skont il-kuntratt ta' bejgħ li sar, fejn deher Nicholas Bezzina (bin Carmelo Bezzina) *…dejjem aġixxejt, u d-dante causa tiegħi dejjem agixxew in buona fede u animo domini u mingħajr tfixkil ta' xejn għal aktar min ħamsa u tletin sena billi rċevejt il-ħlasijiet ta' qbiela b'mod apert, mingħajr tfixkil ta' xejn u aġixxejt dejjem bħala sid."*

kien meħtieġ illi juru wkoll il-pussess tal-awtur tagħhom fit-titolu minn qabel is-sena 1994”. Li kieku kien minnu li ressqu provi sufficjenti u sodisfaċenti dwar il-pussess ta' tletin sena, u dawn ġew injorati mill-Ewwel Qorti, altru allura kellhomx “*l-estremi*” sabiex jappellaw.

20. U bl-argument tagħhom li l-provi li tressqu f'din il-kawża huma riproduzzjoni fidila tal-istess provi u fatti li tressqu fl-ewwel kawża, mela allura messhom intentaw jappellaw minn sentenza li fi kliemhom stess “*ma kellhiex tiġi deċiża kif ġiet deċiża*”, iżda dan m'għamluhx, kif anke osservat l-Ewwel Qorti. F'dan ir-rigward l-atturi jargumentaw li Joseph Gauci nnifsu seta' appella bħala terz interessat, iżda dan l-argument qajla hu ta' sostenn għalihom għaliex kif irriteniet l-Ewwel Qorti l-liġi mkien ma tgħid li bejjiegħ jitlef il-jedd li jinħeles mir-rabta tal-garanzija taħt l-Art. 1422 jekk ma jitlobx l-intervent fil-kawża jew jekk ma jressaqx appell tat-terz mis-sentenza li tkun iddikjarat l-evizzjoni.

21. Din il-Qorti fiċ-ċirkostanzi taqbel mal-Ewwel Qorti li l-atturi odjerni setgħu ndirizzaw l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali sollevata minnhom stess b'iktar serjetà u impenn, u li wara li nqatgħet kontrihom messhom appellaw minnha. Għaldaqstant mhux ġust li issa jippretendu li jfittxu lill-konvenut biex dan jagħmel tajjeb għal dak li ġie deċiż fis-sentenza tal-evizzjoni.

DECIDE

22. Għal dawn il-motivi din il-Qorti wara li qieset biss l-aggravji sollevati qiegħda tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-istess atturi.

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

Deputat Reġistratur
da