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, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 2

Rikors numru 837/12/1 JA

1. **Marc Aquilina,**
2. **Sandro Aquilina,**
3. **Ben Naudi,**
4. **Silvana Naudi, u**
5. **Carmen Aquilina**

v.

1. **Giuseppi Aquilina u, għal kull interess li jista' jkollha:**
2. **Maria Aquilina u b'digriet tat-28 ta' April 2021 ġew nominati l-Avukat Dr. Leontine Calleja u l-Prokuratur Legali Quentin Tanti sabiex jirrappreżentaw l-interess tad-defunta Maria Aquilina**

<u>Preliminari:</u>

1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond 124, Santa Rita, Triq il-Qasam, Swieqi.

2. L-atturi jsostnu li l-attriċi Carmen Aquilina u żewġha Emmanuele Aquilina (illum mejjet) kienu ħallew lill-konvenut Giuseppi Aquilina jgawdi tali fond bit-tolleranza tagħhom, bħala sidien tal-istess fond.

3. Isostu wkoll li llum il-ġurnata, wara l-mewt ta' Emmanuele Aquilina fl-2009, l-attriċi Carmen Aquilina hija l-proprjetarja ta' nofs (½) indiviż tal-fond, filwaqt li l-atturi Marc Aquilina, Sandro Aquilina u Ben Naudi huma l-proprjetarji tan-nofs (½) indiviż l-ieħor, liema nofs (½) indiviż huwa soġġett għall-użufrutt favur Carmen Aquilina u Silvana Naudi, dan skont it-testment *unica carta* tas-16 ta' Settembru 1999.

4. Fit-18 ta' Frar 2012 il-konvenuta Maria Aquilina ttrasferiet l-imsemmi fond b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli lil ħuha l-konvenut Giuseppi Aquilina u l-atturi jishqu li ma kellha l-ebda dritt biex tagħmel dan.

5. Għalhekk fit-23 ta' Awwissu 2012 intavolaw din il-kawża bil-fini li Giuseppi Aquilina jiġi kkundannat jiżgombra minn dan l-imsemmi fond, li skont huma huwa okkupat minnu mingħajr titolu validu fil-liġi.

6. Permezz ta' sentenza mogħtija fil-11 ta' Ottubru 2019 il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili wara li qieset li l-konvenut ilu jabita fil-fond għal iktar minn

tletin (30) sena skartat it-teżi tal-atturi li l-konvenut kien qed jagħmlu bit-tolleranza, u kkonkludiet li jista' jivvanta favur tiegħu l-preskrizzjoni trentennali. Konsegwentement laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti[1] u ċaħdet it-talbiet attriċi.

7. L-atturi ħassewhom aggravati b'tali deċiżjoni u għalhekk fit-30 ta' Ottubru 2019 interponew appell quddiem din il-Qorti fejn talbuha tħassar is-sentenza appellata, tiċħad ir-risposta ġuramentata tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attriċi; bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, inkluż dawk tal-Mandat ta' Inibizzjoni 907/2012, kontra l-istess konvenut.

8. Għall-intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qiegħda tirriproduċi s-sentenza appellata:

> "Il-Qorti,
>
> Rat ir-rikors maħluf preżentat mill-atturi fit-23 t'Awwissu 2012 fejn ġie premess:
>
> Illi permezz ta' kuntratt (DOK. 'A') fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona tad-29 ta' Ottubru 1966, Emmanuele Aquilina, matul iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi Carmen Aquilina, xtara u akkwista mingħand Giuseppa Aquilina in kwantu għall-użufrutt, u mingħand il-konvenuta Maria Aquilina in kwantu għan-nuda proprjeta', iċ-ċens perpetwu ta' porzjoni diviża ta' art magħrufa bħala "Tal-Bużaq", fis-Swieqi, tal-kejl ta' ċirka mija u erbgħa punt ħamsa (104.5) qasab kwadri, versu ċ-ċens anwu u perpetwu ta' tlettax-il lira u xelin fis-sena, taħt il-pattijiet u l-kondizzjonijiet kollha hemm imfissra;
>
> Illi sussegwentement, l-imsemmi Emmanuele Aquilina, flimkien mal-attriċi Carmen Aquilina, żviluppaw, fost oħrajn, fond residenzjali bin-numru 124, kompriż garaxx interkonness bin-numru 126, magħruf bħala "Santa Rita", fi Triq il-Qasam, Swieqi, a spejjeż tagħhom, fuq l-

[1] Fil-fatt il-konvenuta Maria Aquilina ammettiet it-talbiet u ma ppreżentat l-ebda eċċezzjonijiet.

art akkwistata minnhom permezz tal-kuntratt tad-29 ta' Ottubru 1966;

Illi minkejja li għal xi żmien l-imsemmi Emmanuele Aquilina u l-attriċi Carmen Aquilina kienu ħallew lill-konvenut Giuseppi Aquilina jagħmel użu mill-fond imsemmi, l-istess konvenut Giuseppi Aquilina minn dejjem kien jaf, jew messu kien jaf, illi huwa ma kellu l-ebda poter ta' fatt fuq l-istess imsemmi fond, u li huwa kien qed igawdih biss bil-permess esklussiv ta' Emmanuele Aquilina u tal-attriċi Carmen Aquilina bħala l-proprjetarji esklussivi tal-istess fond;

Illi fil-fatt, Emmanuele Aquilina u l-attriċi Carmen Aquilina kienu saħansitra offrew il-fond imsemmi bħala garanzija lil terzi għall-iskopijiet tan-negozju tagħhom matul is-snin, u minkejja li kienu saru diversi trattativi bejnhom u bejn il-konvenut Giuseppi Aquilina sabiex dan tal-aħħar jakkwista l-fond imsemmi, tali trattattivi ma' ġewx konklużi;

Illi nhar l-24 ta' Lulju 2009 miet l-imsemmi Emmanuele Aquilina u, bis-saħħa ta' testment unica carta (DOK. 'B') li huwa kien għamel flimkien ma' martu l-attriċi Carmen Aquilina fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Burlo' nhar is-16 ta' Settembru 1999, uliedu l-atturi Marc u Sandro, aħwa Aquilina, ġew nominati eredi universali tiegħu fi kwota ta' terza parti indiviża kull wieħed. Filwaqt illi ulied bintu l-attriċi Silvana Naudi – u ċjoe' sallum, l-attur Ben Naudi – ġew nominati eredi universali tiegħu f'sehem indaqs bejniethom tal-kwota rimanenti, liema kwota ġiet soġġetta għall-użufrutt favur l-attriċi Silvana, Naudi u dan filwaqt illi l-attriċi Carmen Aquilina ngħatat b'titolu ta' legat, l-użufrutt u t-tgawdija tal-assi ereditarji kollha tal-istess imsemmmi Emmanuele Aquilina;

Illi għalhekk, illum-il ġurnata, l-attriċi Carmen Aquilina hija proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, filwaqt illi l-atturi Marc Aquilina, Sandro Aquilina u Ben Naudi huma l-propjetarji tan-nofs indiviż l-ieħor, kif soġġett għal użufrutt favur Carmen Aquilina u Silvana Naudi, fil-kwoti rispettivi tagħhom, skond it-testment tas-16 ta' Settembru 1999;

Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni (DOK. 'C') fl-atti tan-Nutar Dottor Myriam Spiteri Debono tat-18 ta' Frar 2012, il-konvenuta Maria Aquilina tat u trasferiet, b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli, lil ħuha l-konvenut Giuseppi Aquilina l-fond ossija, 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, taħt il-pattijiet u l-kundizzjonijiet kollha hemm mfissra, u dan wara li l-konvenuti Maria Aquilina u Giuseppi Aquilina eżentaw lill-istess Nutar milli tagħmel ir-riċerki appożiti; Illi madanakollu, l-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi huwa propjeta' tal-atturi Carmen Aquilin, Marc Aquilina, Sandro Aquilina u Ben Naudi, kif ġja' ingħad, u l-konvenut Giuseppi Aquilina m'għandu l-ebda titolu validu fil-liġi fuq l-istess fond, u dan lanqas sabiex jibqa' jagħmel użu minnu mingħajr il-permess tal-istess atturi;

Illi nhar it-3 ta' Awwissu 2012, l-atturi ottjenew mandat ta' inibizzjoni (907/201 JA) kontra l-konvenut Giuseppi Aquilina li permezz tiegħu

huwa ġie inibit milli jitrasferixxi, jassenja, jagħti jew jiddisponi kwalsiasi dritt reali jew personali, taħt kwalsiasi titolu oneruz jew gatwitu, kwalsiasi parti mill-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, għar-raġunijiet hemm infissra; Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża.

GĦALDAQSTANT, jgħidu l-konvenuti għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri neċessarja u opportuna:

1. TIDDIKJARA illi l-konvenuta Maria Aquilina ma kellha l-ebda dritt illi tagħti u tittrasferixxi, b'titolu ta' donazzjoni rrevokabbli, lil ħuha l-konvenut Giuseppi Aquilina, li min-naħa tiegħu, għalhekk, ma setax jaċċetta bl-istess titolu, il-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, permezz tal-kuntratt tat-18 ta' Frar 2012 fl-atti tan-Nutar Bottor Myriam Spiteri Debono;

2. TIDDIKJARA illi l-attriċi Carmen Aquilina hija l-proprjetarja ta' nofs indiviż tal-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, filwaqt illi l-atturi Marc Aquilina, Sandro Aquilina u Ben Naudi huma l-proprjetarji tan-nofs indiviż rimanenti talistess fond, f'sehem indaqs bejniethom, liema nofs indiviż huwa soġġett għal użufrutt favur Carmen Aquilina u Silvana Naudi, fil-kwoti rispettivi tagħhom, skond it-testment ta' Emmanuele Aquilina tas-16 ta' Settembru 1999;

3. TIDDIKJARA li l-konvenut Giuseppi Aquilina qiegħed jokkupa l-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, mingħajr ebda titolu validu fil-liġi;

4. TIKKUNDANNA lill-konvenut Giuseppi Aquilina sabiex jiżgombra mill-fond ossija 124, "Santa Rita", Triq il-Qasam, Swieqi, f'dak iż-żmien qasir u perentorju li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiffissa għal dan l-iskop;

Bl-ispejjeż kompriżi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni numru 907/2017, kontra l-konvenuti li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

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

Rat ir-risposta ġuramentata preżentata mill-konvenut Giuseppi Aquilina fil-25 ta' Marzu 2013 fejn ġie eċċepiet is-seġwenti:

Illi fl-ewwel lok l-attur jridu jipprova t-titolu tiegħu;

Illi l-konvenut akkwista validament din il-proprjeta' li ilha dina l-proprjeta' fil-pussess tiegħu bħala sid sa minn iżjed minn tlettin sena u għalhekk jeċċepixxi l-preskrizzjoni ta' tletin sena;

Illi fi kwalsiasi każ il-kuntratt li l-eċċipjent għamel ma' oħtu Maria Aquilina huwa kuntratt bejn it-tnejn kemm huma u f'dak il-kuntratt l-atturi ma għandhom l-ebda interess;

Illi jekk jirriżulta li fl-akkwist magħmul minn Emmanuel Aquilina kien hemm inkluż il-proprjeta' tal-eċċipjent allura għandu jirriżulta li dak l-akkwist kien sar minn Emmanuel Aquilina fl-interess tal-eċċipjent għal dak li jirrigward l-art u l-bini li kien fil-pussess tiegħu;

Illi dwar il-fatti dikjarati jiġi rilevati is-segwenti:

Dwar il-fatti fl-ewwel paragrafu tar-rikorrent mhux kontestat li sar il-kuntratt hemm imsemmi imma huwa kontestat li dak il-kuntratt jirriferixxi għall-art fil-pussess tal-konvenut;

Dwar il-fatti msemmija fit-tieni paragrafu il-fondi 124 u 126 Triq il-Qasam, Swieqi ġew żviluppati mill-konvenut; fil-fatt huma żviluppaw flimkien ċjoe' l-eċċipjent u Emanuel Aquilina żewġ fondi, dawk imsemmija jappartjenu lill-konvenut u fond ieħor li jappartjeni lill-attur;

Dwar il-fatti msemmija fir-raba' paragrafu l-eċċipjent ma jaf xejn għaliex l-atturi qatt ma għarrfuh b'dan;

Dwar il-fatti msemmija fil-ħames paragrafu l-eċċipjent jirrimetti ruħu;

Dwar il-fatti msemmija fis-sitt paragrafu huma kontestati billi dan il-fond huwa proprjeta' tal-eċċipjent;

Dwar il-fatti msemmija fis-seba' paragrafu l-esponent jispjega li dan sar biex jiġi formalizzat dak li ġa kien ġara bejn il-partijiet ġa mis-snin sittin ċjoe' d-donazzjoni kienet biss biex tikkonferma li l-eċċipjent kellu l-proprjeta' u l-pussess ta' dak li kien ilu f'idejh ġa minn ħafna snin qabel;

Dwar il-fatti msemmija fit-tmien paragrafu huwa kontestat billi dan jappartjeni lill-eċċipjent;

Dwar il-fatti msemmija fid-disa' paragrafu mhux kontestat li ġie ottenut il-mandat in kwistjoni.

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

Rat illi l-konvenuta Maria Aquilina ppreżentat nota ta' ammissjoni fir-rigward tat-talbiet fil-konfront tagħha;

Rat l-atti kollha tal-kawża nklużi d-dokumenti;

Semgħet id-diversi xhieda;

Rat in-noti ta' sottomissjonijet tal-atturi wara li l-konvenut naqas li jagħmel dan għalkemm ingħata l-opportunita';

Rat il-verbal tas-seduta tal-11 ta' Lulju 2019 fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza;

Ikkunsidrat:

Fatti

1. Illi l-atturi jgħidu li huma propjetarji tal-ambjenti deskritti minnhom fir-rikors ġuramentat u esebew diversi dokumenti a sostenn tat-talba tagħhom.

2. Illi fil-qosor il-konvenut irribattew billi jgħidu li huwa akkwista l-fond in kwisjtoni permezz tal-kuntratt imsemmi minnu kif ukoll il-preskrizzjoni ta' tletin sena..

Provi

In sostenn tat-tezi tiegħu l-attur ipprezenta diversi dokumenti li u ċjoe' l-kuntratt imsemmi minnu fir-rikors promotur tad-29 ta' Ottubru 1966. Instemgħu diversi xhieda mill-Qorti prodotti mill-atturi filwaqt li l-konvenut xehed ukoll in extenso.

Kunsiderazzjonijiet Legali

Illi din il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra t-talba attriċi evidentement msejsa fuq l-actio rei vindicatoria.

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

Illi l-konvenuti ma straħux biss fuq il-pussess fid-difiża tagħhom iżda eċċepew li huma sidien tal-proprjeta' inkwantu akkwista bil-kuntratt imsemmi, u f'sitwazzjonijiet bħal dawn fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet wara ħafna snin tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet "**John Vella et vs Sherlock Camilleri**" mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat posizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi "*l-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikolta li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbilta' li l-attur jirnexxi fil-kawża li ii jagħmel in forza tal-actio publiciana. Hekk fil-kawża "**Attard nomine vs Fenech"** deċiża mill-Qorti tal-Appell fl-1875 (Vol VII p 390) osservat, 'che l' azione intentata dell' attore nel suo libello quale procuratore dell' assente Angelo Zarb e' duplice, la rivendocaoria e la publiciana, ġiusta i principii*

della leggeromana; colla prima l' attore deve provare di aver il dominio della cosa che vuole rivendicare; colla seconda di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu debole del suo. Che e' ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto. (Ara ukoll "**Fenech vs Debono**" deċiża mill-Prim Awla fl-14 ta' Mejju 1935). Dan għalhekk ifisser li meta l-konvenut ukoll jivvanta titolu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titolu tal-attur huwiex aħjar minn dak tal-konvenut biex l-azzjoni tirnexxi.

> "*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 tal-piż tal-prova tat-titolu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titolu aħjar minn tal-parti mħarrka. 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' sid minn idejn ħaddieħor* ("**Frank Pace vs Kummissarju tal-Artijiet**", deċiża mill-Prim Awla fid-19 ta' Frar 2002). Ara wkoll dawn is-sentenzi bl-istess ħsieb; (App. Ċiv. Tal-25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet "**Cassar Desain vs Cassar Desain Viani et**" (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), App. Ċiv. tat-12 ta' Frar 1936 fl-ismijiet "**Curmi et noe vs Depiro et"** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), App. Ċiv. tal-21 ta' Jannar 1946, fl-ismijiet "**Agius noe vs Genovese et"** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735) u dik tal-P.A. tas-17 ta' Marzu 1961, fil-kawża fl-ismijiet "**Ellul et vs Ellul et"** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586). Sentenza oħra hija l-App. Ċiv. tal-5 t'Ottubru 2001 fl-ismijiet "**Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger".**
>
> *"Illi kif ġja' ssemma, il-konvenut qed jibbaża t-titolu tiegħu biex jippossjedi l-fond a bażi tal-preskrizzjoni trentennali (l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16). Dan l-artikolu jgħid illi:*
>
> > *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma' tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi".*
>
> *Illi huwa mgħallem illi "min jallega l-użukapjoni triġenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hijiex eskluża bil-fatt li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku u mhux ekwivoku.* ***(Vol. XXV P I p 105****)*
>
> *Illi fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet "***Dr Carmel Apap Bologna vs Emanuel Sammut****" (28 ta' Marzu 2003) ġie wkoll spjegat "illi huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-fini tal-preskrizzjoni akkwiżittiva in kwantu min m'għandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien għax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili, 'Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħha ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom innifishom, bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji u ġeneralment*

> *dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom innifishom'. Jinsab imbagħad spjeġat li l-elementi tal-pussess huma tnejn – dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħal li kieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus, corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed ikollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgwadija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja. ("***Carmelo Caruana vs Orsla Vella***", Appell Ċivili 13 ta' Marzu 1953 u "***Victor Chetcuti vs Michael Xerri",*** Appell Ċivili, 31 ta' Mejju 1996)".*

Illi l-Qorti għandha għalhekk quddiemha zewġ verżjonijiet rigward il-mod kif il-konvenuti ġew biex jokkupaw il-proprjeta' in kwistjoni; l-atturi jsostnu li huma għaddewlu l-proprjeta' biex jgħix fiha għaliex ma kellux fejn joqgħod fil-waqt li l-konvenut jgħid li l-intiża dejjem kienet li l-fond in kwistjoni huwa tiegħu u dan wara li hu u ħutu "qasmu" l-proprjetajiet li kienu ta' missierhom.

In vista tad-duttrina elaborata mill-ġurisprudenza msemmija, huwa diffiċli li wieħed jispjega kif l-awtur tal-atturi (missierhom) ħalla lill-konvenuti jabitaw fil-proprjeta' in kwistjoni għal dak iż-żmien kollu b'tolleranza. Wieħed kien forsi jifhem kieku l-perjodu kien ta' ftit snin iżda meta għaddew aktar minn tletin sena l-Qorti ma hijiex propensa taċċetta li l-konvenut kien qed jokkupa l-fond b'titolu prekarju jew b'tollerenza. Għalhekk billi l-Qorti qed teskludi dan, trid bil-fors tasal għall-konkluzjoni li l-konvenuti jistgħu jivvantaw favur tagħhom il-preskrizzjoni triġenarja.

DEĊIŻJONI

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti u tiċħad it-talbiet attriċi.

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

Rikors tal-appell tal-atturi (30.10.2019):

9. L-aggravji tal-atturi appellanti huma s-segwenti:

1) Titolu u pussess

Fl-ewwel lok jgħidu li l-konvenut straħ kemm fuq il-pussess kif ukoll fuq

it-titolu, u jargumentaw li kif inhu insenjat, jekk il-konvenut f'azzjoni ta' rivendika ma jippruvax it-titolu minnu allegat huwa prekluż milli jinvoka l-pussess. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti kkonsidrat biss il-pussess mingħajr ma kkonsidrat li kien qed jivvanta titolu.

2) <u>Pussess *animo domini*</u>

Fit-tieni lok u b'referenza għall-preskrizzjoni akkwiżittiva eċċepita mill-konvenut, isostnu li qatt ma kellu l-pussess *animo domini* għaliex kien ilu s-snin jiġri wara l-konvenuta Maria Aquilina biex isir il-kuntratt, u kien għamel żmien twil jipprova jinnegozja prezz ma' Emmanuele u Carmen Aquilina biex jixtri l-fond. Jenfasizzaw li biex il-konvenut seta' jirnexxi fid-difiża tiegħu kellu jipprova li min kellu l-preskrizzjoni għaddejja kontrih (ossija huma) seta' kien jaf li l-konvenut kien qed iżomm il-fond bħala sid: isostnu li fiċ-ċirkustanzi ma kienx il-każ.

3) <u>Kredibilità</u>

Fit-tielet lok jargumentaw li ma kien hemm l-ebda raġuni valida għaliex l-Ewwel Qorti straħet fuq dak li sostna l-konvenut u skartat il-verżjoni tagħhom, kemm abbażi tax-xhieda u kif ukoll tad-dokumenti.

<u>Risposta tal-appell tal-konvenut Giuseppi Aquilina (20.02.2020):</u>

10. Il-konvenut wieġeb biex jgħid li s-sentenza hija ġusta u timmerita

konferma.

11. Huwa wieġeb biss dwar il-kwistjoni tal-kredibilità fejn sostna li l-verżjoni tiegħu hija l-iktar waħda kredibbli. Jistaqsi: min ser jinvesti u jibni daru fuq proprjetà ta’ ħaddieħor jekk ma jkollux il-ħsieb li qed jibni fuq dak li huwa tiegħu? Iżid jgħid li huwa mhux biss tħalla jibni imma tħalla juża l-fond mingħajr interferenza għal iżjed minn tletin (30) sena u għalhekk isostni li l-eċċezzjoni sollevata minnu ġiet deċiża korrettement mill-Ewwel Qorti u m’hemmx raġuni għaliex is-sentenza għandha tinbidel.

<u>Provi (dokumenti) li jirrigwardaw l-art inkwistjoni:</u>

12. Ikun utli li ssir referenza kronoloġika għas-segwenti dokumenti esebiti.

13. Jiġi spjegat (għall-aħjar intendiment tal-istess dokumenti) li ċertu <u>Giuseppa *nee* Baldacchino</u> kienet miżżewġa darbtejn:

(i) fl-ewwel lok lil <u>Vincenzo Sant</u> li minnu kellha lil:

- <u>Maria</u> mart Carmelo Aquilina (**il-konvenuta**).

(ii) fit-tieni lok lil <u>Salvatore Aquilina</u> li minnu kellha lil:

- Emmanuele (**ir-raġel tal-attriċi Carmen Aquilina**),
- Giuseppi, (**il-konvenut**)
- Giovanni u
- Carmen mart Michael Cavallaro.

1963 Miet Salvatore Aquilina (it-tieni raġel ta' Giuseppa *nee* Baldacchino).

31.10.1964 Permess tal-PAPB[2] P1936/464/64 dwar applikazzjoni ta' Mr. Joe Aquilina (il-konvenut) datata 03.03.1964 (*Plot* 45) għall-kostruzzjoni ta' *Garage & Overlying Dwelling* f'Swieqi Rd b/f St Andrew's Rd, St Julians.

31.10.1964 Permess tal-PAPB[3] P1936/463/64 dwar applikazzjoni ta' Mr Em. Aquilina (ir-raġel tal-attriċi Carmen Aquilina) datata 03.03.1964 (*Plot* 46) għall-kostruzzjoni ta' *Garage & Overlying Dwelling* f'Swieqi Rd b/f St Andrew's Rd, St Julians.

29.10.1966 Kuntratt (Atti N. Alex Sceberras Trigona) li permezz tiegħu Emmanuele Aquilina waqt iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi Carmen Aquilina xtara mingħand Giuseppa Aquilina (ommu) inkwantu għall-

[2] Fol 63-65 Dok A.
[3] Fol 66-68 Dok B.

użufrutt, u mingħand Maria Aquilina (oħtu minn ommu) inkwantu għan-nuda proprjetà, iċ-ċens perpetwu ta' porzjoni art magħrufa bħala *Tal-Bużaqq* fis-Swieqi bil-kejl ta' 104.5qk, versu ċ-ċens perpetwu ta' £13 u xelin fis-sena.

16.09.1999 Testment *unica charta* (Atti Marco Burlo`) tal-konjuġi Emmanuele u Carmen Aquilina.

08.05.2007 Ipoteka speċjali fuq id-dar Santa Rita, Triq il-Qasam, Swieqi, fir-rigward ta' debitu tas-soċjetà Innovative Entertainment Ltd (*principal debtor)* fejn Emmanuele u martu Carmen Aquilina kienu "*joint and several sureties between themselves and with the principal debtor".*

24.07.2009 Miet Emmanuele Aquilina.

Bis-saħħa tat-testment *unica charta* l-eredi universali ta' Emmanuele Aquilina huma (i) Marc Aquilina (ii) Sandro Aquilina u (iii) ulied Silvana Naudi (ossia Ben Naudi) fil-kwota ta' 1/3 kull wieħed, soġġetta għall-użufrutt favur Silvana Naudi, filwaqt li Carmen Aquilina ngħatat b'titolu ta' legat l-użufrutt tal-assi ereditarji kollha ta' Emmanuele Aquilina.

B'hekk il-fond 124, Santa Rita, Triq il-Qasam, Swieqi, huwa ½ ta' Carmen Aquilina, u ½ ta' Marc Aquilina, Sandro Aquilina u Ben Naudi,

kif soġġett għall-użufrutt favur Carmen Aquilina u Silvana Naudi fil-kwoti rispettivi tagħhom.

18.02.2012 Kuntratt (Atti Miriam Spiteri Debono) li permezz tiegħu Maria Aquilina iddonat lil Giuseppi Aquilina (ħuha minn ommha) l-fond 124, Santa Rita, Triq il-Qasam, Swieqi wara li n-nutar ġiet eżentata milli tagħmel ir-riċerki. Fuq dan il-kuntratt ġie dikjarat (*inter alia*):

> *"…Giuseppa nee Baldacchino omm il-komparenti Maria u l-komparenti Giuseppi, flimkien mat-tieni żewġha, rabbew il-ħames ulied ta' Giuseppa nee Baldacchino qishom familja waħda. Il-komparenti Maria u l-komparenti Giuseppi jiddikjaraw illi Salvatore Aquilina kien ukoll għen lil Maria għalkemm ma' kinitx bintu, biex ikollha darha, u kellu ftehim magħha illi minn artijiet li l-istess Maria kienet wirtet mingħand missierha Vincenzo Sant, l-erba' uliedu kellhom jingħataw porzjon art biex fuqha jibnu r-residenza tagħhom. Dawn il-porzjonijiet ta' art li kellhom jingħataw lill-erba' aħwa Aquilina, ulied Salvatore, kienu jiffurmaw parti minn art magħrufa bħala Tal-Bużaq, is-Swieqi, limiti ta' San Ġiljan.*
>
> *Di fatti kull wieħed u waħda mill-erba' ulied ta' Salvatore Aquilina, inkluż il-komparent Giuseppi Aquilina ħadu porzjonijiet ta' art illi fuqhom bnew residenzi iżda qatt ma saru kuntratti pubbliċi bejniethom biex jifformalizzaw skont il-Liġi din is-sitwazzjoni.*
>
> *Qiegħed jiġi dikjarat illi fuq il-porzjon ta' art illi ġiet de facto mogħtija lilu, l-komparent Giuseppi Aquilina bena a spejjeż tiegħu il-fond Santa Rita, numru mija u erbgħa u għoxrin (124) Triq il-Qasam, Swieqi.*
>
> *…..*
>
> *Il-komparenti Maria u Giuseppi jkomplu jiddikjaraw illi biex titranġa din is-sitwazzjoni ta' bejn il-komparenti Maria u l-erba' ħutha, fosthom il-komparenti Giuseppi, kien sar ftehim verbali bejn kull wieħed u waħda mill-erba' aħwa Aquilina u l-komparenti Maria biex isiru kuntratti ta' konċessjonijiet enfitewtiċi perpetwi mingħand Maria lil kull wieħed u waħda mill-erba' ħutha minn ommha, l-aħwa Aquilina, liema ftehim verbali iżda qatt ma ġie fis-seħħ għaliex il-konċessjonijiet enfitewtiċi perpetwi li kienu intiżi biex b'xi mod isewwu s-sitwazzjonijiet xejn ċari legalment li kienu jeżistu bejn il-ħames aħwa ulied Giuseppa nee Baldaccino fil-fatt qatt ma ġew pubblikati u baqgħu biss ftehim verbali.*
>
> *Għaldaqstant bis-saħħa ta' dan l-att il-komparenti Maria qegħda tagħti*

u tittrasferixxi gratuitament jiġifieri l-komparenti Maria qiegħda tagħti b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli lil ħuha l-komparent Giuseppi li jaċċetta l-immobbli numru mija u erbgħa u għoxrin (124) magħruf bl-isem Santa Rita, Triq il-Qasam, Swieqi, limiti ta' San Ġiljan, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, bl-arja libera tiegħu kif ilu jgħix fih l-istess komparent Giuseppi mal-familja tiegħu għal dawn l-aħħar ħamsa u erbgħin sena".

Rapport tal-Perit *ex-parte* tal-atturi Stephen Farrugia[4]

14. Il-perit Stephen Farrugia, inkarigat mill-attur Marc Aquilina biex jeżamina l-kuntratti tal-1966 u tal-2012 u biex jikkonferma jekk id-dar inkwistjoni Santa Rita, 124, Triq il-Qasam, Swieqi tifformax parti mill-art mertu tal-kuntratt tal-1966, ikkonstata li dan fil-fatt kien il-każ. Ikkonkluda li fuq l-art mertu tal-kuntratt tal-1966 fil-fatt inbnew żewġ fondi, u li wieħed minnhom huwa l-fond inkwistjoni:

"The site referred to in dok SF1 (kuntratt tal-1966) *measures 104sq canes as per 1966 contract which when converted to sq metres results in 456sqm. A MEPA mapserver (DOK SF4) measurement of the plot in question carried out due to site not being physically accessible results in a total area of 436sqm which when compared to the area indicated on Dok SF1 is within the 5% tolerance of any contract measurement. This leads me to ascertain that the site in question (measurement wise) is the same). This however, should be verified when access to site is granted on request and an accurate survey can be carried out.*

This holding was eventually developed as two separate dwellings in the late sixties. These are now referred to as St Rita 124, Triq il-Qasam, being the property in dispute (except for underlying garage) and 122, Triq il-Qasam with underlying garage bearing number 120".

Provi (xhieda):

15. **Il-konvenuta Maria Aquilina *nee* Sant**[5] (li mietet fil-mori tal-

[4] Ikkonfermat mill-istess Stephen Farrugia fix-xhieda tiegħu tal-15.03.2017, fol 178 *et seq*.
[5] Nota u affidavit fol 54 *et seq*.

kawża, fit-13 ta' Ottubru 2018) ammettiet it-talbiet attriċi sa fejn huma proponibbli fil-konfront tagħha u spjegat li meta fl-2012 iddonat il-fond inkwistjoni Santa Rita, 124, lil ħuha l-konvenut Giuseppe Aquilina dan għamlitu bi żball u enfasizzat li kienet aġixxiet in *bona fede* u mhux b'intenzjoni li tarreka preġudizzju lill-atturi. Spjegat li fl-2012 kienet insiet li lura fl-1966 kienet fil-fatt ittrasferixxiet b'titolu ta' ċens perpetwu lil Emmanuele Aquilina l-art li fuq parti minnha tinsab mibnija l-art inkwistjoni Santa Rita, 124. Hija xehdet hekk:

> *"Nispjega illi fid-29 ta' Ottubru 1966 bis-saħħa ta' kuntratt iffirmat quddiem in-Nutar Alexander Sceberras Trigona jiena kont ittrasferejt l-art dak iż-żmien imsejħa "tal-Bużaq" fis-Swieqi Malta lil ħija Emanuele Aquilina illi kien miżżewweġ lil Carmen Aquilina. Din l-art jiena kont ittrasferejtha lilhom b'titolu ta' ċens perpetwu kif jidher mill-istess kuntratt imsemmi.*
>
> *Nispjega li fuq parti minn din l-art wara l-imsemmi kuntratt iffirmat quddiem in-Nutar Alexander Sceberras Trigona inbniet id-dar illi illum numru 124 bl-isem Saint Rita bil-garage magħha fi Triq il-Qasam, Swieqi Malta. Għalhekk ai fini ta' kjarezza intenni illi din id-dar inbniet wara illi jiena għaddejt l-art lil Emanuele Aquilina u lil martu Carmen Aquilina bis-saħħa tal-kuntratt ippubblikat min-Nutar Alexander Sceberras Trigona.*
>
> *Nispjega illi xi żmien wara illi inbiet l-imsemmija dar bin-numru 124 Saint Rita, fi Triq il-Qasam fis-Swieqi, Malta, mar joqgħod fiha ħija l-ieħor Giuseppi Aquilina.*
>
> *Inkompli nispjega illi fit-18 ta' Frar elfejn u tnax (18.02.2012) bis-saħħa ta' kuntratt iffirmat quddiem in-Nutar Myriam Spiteri Debono jiena għaddejt id-dar numru 124 Saint Rita fi Triq il-Qasam, Swieqi, Malta, lil ħija l-ieħor Giuseppi Aquilina illi kien għadu residenti fl-istess dar.*
>
> *Nispjega illi meta jiena għaddejt din id-dar numru 124, Saint Rita, fi Triq il-Qasam Swieqi, Malta, lil dan ħija Giuseppi Aquilina jiena kont tajthielu b'titolu ta' donazzjoni jiġifieri jiena ma tħallastx tagħha.*
>
> *Nispjega illi dan kollu jiena għamiltu bi żball peress illi ġialadarba fis-sena 1966 jiena kont ittrasferejt b'ċens perpetwu l-art in kwistjoni jiena nifhem illi fis-sens 2012 ma stajtx nittrasferixxi b'donazzjoni id-dar numru 24, Santa Rita, fi Triq il-Qasam, Swieqi lil ħija Ġużeppi Aquilina*

peress illi kif diġa għidt fis-sena 1966 jiena kont għaddejtha lil ħija l-ieħor Emanuele Aquilina.

Nispjega li jiena dan kollu m'għamiltux b'qerq jew ħażen imma kien biss żball min-naħa tiegħi frott tal-eta illi għandi illi llum ngħodd 82 sena…..kienu għaddew bosta snin u jiena kont insejt bil-kuntratt tal-1966".

16. **John Aquilina**[6], jiġi bin il-konvenuta Maria Aquilina *nee* Sant u kien magħha dakinhar li sar il-kuntratt ta' donazzjoni tal-2012 li permezz tiegħu l-istess Maria Aquilina *nee* Sant iddonat il-fond inkwistjoni lil ħuha minn ommha, il-konvenut Giuseppi Aquilina. Qal li jaf li wara li sar il-kuntratt Giuseppi Aquilina kien għadda lil ommu elf ewro (€1,000) bħala ħlas ta' arretrati ta' ċens fuq l-art li kienet mibnija fuqha d-dar "*Santa Rita*". Huwa spjega kif eventwalment sar jaf bil-kuntratt tal-1966 u mbagħad kien avviċina lill-konvenut biex jgħidlu li dak li sar fl-2012 ma kienx korrett:

"Niftakar li kont ukoll kellimt lil Giuseppi Aquilina, u għidtlu li dak li sar bil-kuntratt tal-2012 ma kienx korrett għax l-art li hija mibnija fuqha d-dar bl-isem ta' "Santa Rita" ma kinitx ta' ommi iżda kienet ta' Emanuel Aquilina li kien xtraha fl-1966.

Giuseppi Aquilina ma kienx weġibni, u għadu sa llum ma jkellimnix".

17. **L-attriċi Carmen Aquilina**[7] xehdet li żżewġet lil Emmanuele Aquilina fl-1963. Qalet li fl-1966 żewġha Emmanuele kien akkwista biċċa art mingħand oħtu Maria Aquilina u li fuq tali żewġha kien żviluppa żewġt idjar a spejjeż tagħhom: (i) waħda jisimha Santa Rita bin-numru 124 (ċjoè l-fond inkwistjoni) bil-garaxx magħha bin-numru 126; u (ii) l-oħra jisimha

[6] Xhieda bl-affidavit fol 136 *et seq*.
[7] Xhieda bl-affidavit fol 134 *et seq*.

Mount Carmel (illum *Darna*) bin-numru 122 bil-garaxx magħha bin-numru 120. Qalet li fid-dar 124 kien mar joqgħod il-konvenut Giuseppi Aquilina, u maż-żmien, it-tifla tagħha Silvana kienet marret tgħix fid-dar l-oħra, 122.

18. Spjegat li taf bħala fatt li qabel ma miet fl-1964, missier żewġha Emmanuele Aquilina kien talbu sabiex jieħu ħsieb ħutu (inkluż il-konvenut Giuseppi) u li żewġha baqa' jħossu responsabbli għal ħutu:

> *"Niftakar li żewġi kien jgħidli illi Giuseppi ma kellu mkien fejn joqgħod u li għalhekk aħna kellna nħalluh jgħix fid-dar "Santa Rita" u dan sakemm ikun jista' jixtri d-dar tiegħu. Min-naħa tiegħi, u anke billi żewġi kellu diversi proprjetajiet oħra jiena qatt ma sibt oġġezzjoni għal dan u ħallejt f'idejh kif dejjem kont nagħmel".*

19. Qalet li tifakar lil żewġha jgħidilha li Giuseppi kien ried jixtri d-dar inkwistjoni, iżda ma kinux laħqu ftehim fuq il-prezz. Qalet li hi u żewġha kienu wżaw id-dar bħala garanzija għad-dejn, minkejja li kien jgħix fiha l-konvenut. Enfasizzat li d-dar dejjem intużat minnu bit-tolleranza tagħhom u:

> *"qatt ma naf li Giuseppi qal jew ippretenda li din id-dar kienet tiegħu tant illi kien saħansitra wera x-xewqa li jixtriha mingħandi u mingħand żewġi kif ġja spjegajt".*

20. Żiedet tgħid li ladarba kien żviluppa blokka ta' appartamenti fis-Swieqi iktar tippretendi li kellu joħroġ mid-dar inkwistjoni għaliex għandu fejn joqgħod**.**

21. **L-attur Marc Aquilina**[8] xehed li xogħol missieru Emmanuele Aquilina kien fil-bini u l-kostruzzjoni u permezz ta' diversi kumpaniji kien jixtri u jbiegħ proprjetà, jiżviluppa proprjetà bħala kuntrattur, u jmexxi żewġ barrieri. Qal li meta beda jikber beda jieħu interess u jinvolvi ruħu fin-negozju ta' missieru. Qal li seta' jara li mill-kuntratt tal-1966 l-art kienet ġiet ittrasferita b'ċens perpetwu lil missieru da parti ta' oħt missieru Maria Aquilina *nee* Sant u kien isaqsi lil missieru għaliex iz-ziju Giuseppi (il-konvenut) kien jgħix fid-dar inkwistjoni:

> *"Ir-risposta li missieri kien dejjem itini kienet illi n-nannu Salvu, cioe` missieru, kien talab lil missieri sabiex jieħu ħsieb il-familja, inkluż lil Ġuseppi, qabel ma huwa kien miet fl-1964. Deher għalhekk, illi missieri dejjem ħassu obbligat li jieħu ħsieb ta' ħutu bl-aħjar mod li seta' inkluż billi jħallihom jgħixu fil-proprjeta` tiegħu sakemm huma jkunu jistgħu jixtru darhom.*
>
> *Fil-fatt iz-ziju Giuseppi, missieri kien ħallih jgħix fid-dar bl-isem ta' Santa Rita mingħajr qatt ma talbu xi forma ta' ħlas fir-rigward. Niftakar lil missieri jgħidli li huwa kien għamel hekk għaliex Giuseppi ma kellux proprjeta` tiegħu fejn joqgħod u dak iż-żmien kien qiegħed jikri post ġewwa Paceville mingħand in-nies.*
>
> *….għal ħabta tal-1986 missieri kien qalli illi z-ziju Giuseppi kien avviċinah u wera x-xewqa illi huwa jixtri d-dar bl-isem ta' Santa Rita mingħandu u mingħand ommi. Missieri kien qalli li minkejja li huwa kien lest illi jikkunsidra din il-possibilita`, huwa u Giuseppi ma kinux qablu fuq il-prezz, u għalhekk qatt ma kien intlaħaq ftehim f'dan ir-rigward".*

22. Kompla jgħid li meta fl-2001 kien ħajjar lil missieru biex iwaqqa' d-dar u jiżviluppaw appartamenti, missieru qallu li sakemm Giuseppi jkollu d-dar tiegħu ma ħassx li għandu jitolbu joħroġ minn hemm skont il-wegħda li kien għamel lil missieru. Semma wkoll li fl-2007 missieru u

[8] Xhieda bl-affidavit fol 78 *et seq*.

ommu pprovdew garanzija għad-dejn tal-kumpanija tiegħu *Innovative Entertainment Ltd* permezz ta', fost oħrajn, ipoteka fuq id-dar inkwistjoni.

23. Qal li wara li miet missieru Emmanuele, iz-ziju Giuseppi kien qallu li kien ftiehem ma' missieru li jixtri d-dar inkwistjoni, għalkemm fl-istess nifs qallu li ma kinux ftehmu fuq prezz. Kompla jgħid kemm kien sorpriż meta fl-2012 sar jaf bil-kuntratt ta' donazzjoni li sar bejn zitu Maria Aquilina *nee* Sant u zijuh Giuseppi Aquilina u li għalhekk saret din il-kawża. Jgħid li zijuh minn dejjem kien jaf li kien fil-pussess tad-dar bit-tolleranza ta' ommu u missieru. Inoltre enfasizza li:

> *"Illum il-ġurnata Giuseppi Aquilina lanqas ma għandu bżonn l-għajnuna tiegħi u ta' ħuti biex ikollu fejn joqgħod għaliex huwa stess żviluppa blokk sħiħ ta' appartamenti fi Triq il-Qantar, ġewwa s-Swieqi u għalhekk ċertament li għandu post adegwat fejn joqgħod".*

24. **L-attriċi Silvana Naudi**[9] xehdet li tiftakar lil missierha Emmanuele Aquilina jgħidilhom li z-ziju (il-konvenut Giuseppi Aquilina) qed jitħalla jgħix fid-dar inkwistjoni sakemm ikollu l-proprjetà tiegħu fejn joqgħod, u wkoll għaliex kien wiegħed lil missieru (Salvu) li jieħu ħsieb ħutu. Xehdet li tiftakar lil missierha jgħid li z-ziju Giuseppi kien avviċinah biex jixtri d-dar iżda ma kinux ftehmu fuq prezz. Qalet ukoll li tiftakar li missierha kien iggarantixxa xi dejn permezz ta' ipoteka fuq id-dar inkwistjoni.

[9] Xhieda tat-18.11.2015 fol 144 *et seq*.

25. **Il-konvenut Giuseppi Aquilina**[10] xehed li mar jgħix fil-fond inkwistjoni fl-1967 u dan b'mod kontinwu. Mistoqsi jekk bejn l-1967 u l-2012 qatt ħallasx xi ħaġa lil xi ħadd, qal li kien iħallas lil oħtu Maria Aquilina taċ-ċens. Mistoqsi kienx jaf li Emmanuele Aquilina kien juża dan il-post bħala garanzija għad-djun tan-negozju tiegħu, wieġeb fin-negattiv.

26. F'xhieda sussegwenti[11] qal li Maria Aquilina *nee* Sant (oħtu l-kbira minn ommu u li m'għandhomx l-istess missier) kienet wirtet art mingħand missierha Vincenzo Sant. Qal li kienet miżżewġa u kellha l-ewwel tarbija u riedet tibni dar għall-familja tagħha imma kellhom problema ta' finanzi. Spjega li missieru (Salvatore), li jiġi l-missier tar-rispett tagħha, kien offra li jgħinha bi ftehim li tagħti *plot* kull wieħed lil ħutha mill-art li kellha. Qal li bl-għajnuna li taha missieru, hija bniet, imbagħad fl-1963 hu u missieru qasmu l-*plots* u ħarġu erbgħa eżatt, li fuq waħda minnhom hemm id-dar inkwistjoni. Mistoqsi jekk kinux għamlu xi kuntratt dwar dan il-ftehim dwar il-*plots*, qal, "*le, m'għamilna xejn. Kollox verbali kien. Hi ma' missieri ftehmet mhux magħna".*

27. Xehed li fl-1964 miet missieru u dik l-istess sena ħarġu l-permessi kemm ta' ħuh u kemm tiegħu, u beda l-bini tal-*plots*. Qal li kienu qabbdu tnejn min-nies u bdew jibnu l-postijiet. "*Dawn it-tnejn min-nies kienu jaħdmu fuq tiegħi, u kienu jaħdmu fuq tiegħu."* Qal li x-xogħol tlesta fl-

[10] Xhieda in subizzjoni 09.04.2014 fol 71 *et seq*.
[11] Xhieda tal-10.01.2018 fol 275 *et seq*.

1967 u huwa mar joqgħod fid-dar inkwistjoni. Mistoqsi mid-difensur tiegħu stess jekk żammx id-dar bħala tiegħu, wieġeb fl-affermattiv. F'din ix-xhieda qal li qatt ma ħallas lil ħadd talli joqgħod hemm. Qal li meta kibru wliedu bdew jinkwetaw li ma kellhom xejn x'juru fuq id-dar u kien mar ikellem lin-nutar (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"U darba minnhom it-tifel il-kbir qalli pa, ħa nieħdok fejn nutar, u mmorru fejn nutar nieħdu parir. U veru mort miegħu. Mort fejn is-Sinjura Miriam Spiteri Debono, ifhimni, u qbadt nitkellem magħha u qaltli hemmhekk trid tagħmel kuntratt. Hemmhekk m'għandek xejn inti. Qaltli mur għid lil oħtok Maria għax hemmhekk irid isir kuntratt, il-bqija mhux se jkukn hemm kollox normal. U veru, mort sibt lil oħti, kienet fl-għalqa, għax hemmhekk għandha daqsxejn għalqa taħdem fiha, u għidtilha, hekk u hekk m'hu. Għidtilha hemmhekk irridu, qaltli jekk tridu nagħmlu hekk, nagħmlu hekk hu…qaltli mur u rranġa inti. U veru mort fejn in-nutar jiena u għidtiha aċċettat li nagħmlu kuntratt. Għidtilha mela ibda agħmel riċerki u l-affarijiet. Sadanittant in-nutar qaltli staqsi lil oħtok jekk qattx kellhiex xi dejn fuqu jew għamlitx xi ħaġa jew xi ħaġa jekk. U mort ħdejha erġajt jiena u għidtilha dan l-istess diskors. Qaltli mur serraħ moħħok qaltli lili ma tafnix inti. Qaltli mur serraħ moħħok qaltli, m'għandekx għalfejn toqgħod tinkwieta. Għidtilha bagħtitni n-nutara biex naċċerta ruħi. U jien erġajt mort ħdejn in-nutara u għidtilha le, ma kien hemm xejn".*

28. Kontroeżaminat qal li għalih l-art (li fuqha hemm il-fond inkwistjoni) kienet tgħajjat lil Maria Aquilina *nee* Sant. Qal li qabel ma sar il-kuntratt tad-donazzjoni tal-2012 ma kienx jaf bil-kuntratt tal-1966 u qal li kien sorpriż meta eventwalment ra dan il-kuntratt tal-1966. Huwa ċaħad kategorikament li qatt staqsa lil Emmanuele Aquilina biex jixtri d-dar inkwistjoni.

29. F'kontroeżami ulterjuri[12] qal li kien iħallas iċ-ċens lil Maria Aquilina

[12] Kontroeżami 08.02.2019 fol 316.

tas-snin kollha. Qal li ma kienx iħallas kull sena imma ħallas għal xi tmienja u erbgħin sena. Mistoqsi għandux riċevuta waħda taċ-ċens irrisponda fin-negattiv. Qal li qabel ma għamlet il-kuntratt tad-donazzjoni Maria Azzopardi talbitu somma ta' elf ewro (€1,000). Mistoqsi dwar blokka appartamenti u garaxx mibnija fuq *plot* fi Triq il-Qantar, Swieqi, qal li dik ġiet mingħand oħtu u li hija proprjetà tiegħu llum. Mistoqsi għaliex stenna li jiġi nieqes Emmanuele Aquilina sabiex isir il-kuntratt ta' donazzjoni ma' Maria Aquilina, qal:

> *"Jiena ma' Maria Aquilina kont ili minn 96 ngħidilha…kienet tgħidli, mur lili ma tafnix…."*

Sostna li ma kien hemm l-ebda raġuni partikolari għaliex il-kuntratt tal-2012 sar wara l-mewt ta' Emmanuele Aquilina fl-2009.

30. **<u>In-Nutar Miriam Spiteri Debono</u>**[13] xehdet li kien avviċinaha diversi drabi l-konvenut Giuseppi Aquilina qabel ma sar il-kuntratt ta' donazzjoni tal-2012 u li dejjem kien jirrakontalha l-istess storja:

> *"…illi għandu d-dar tiegħu mibnija fuq art, illi din l-art hija t'oħtu għaliex hemm storja li għall-bidu ħasbu li hija tagħhom u sabu li kienet t'oħthom biss. U li lil oħtu, verbalment, missierhom jiġifieri mhux missier oħthom, missier l-erba' aħwa Aquilina, kellu xi ftehim magħha li l-ħutha ttihom porzjon biex jibnu d-dar. Sort of ta' kemm għamel magħha. U meta għamilt il-kuntratt dan kollu għamiltu pass pass".*

31. Qalet li ppreparat il-kuntratt abbażi ta' dak li kien qalilha l-konvenut.

[13] Xhieda tal-05.12.2014.

Mistoqsija jekk ġietx eżentata mir-riċerki fuq it-titolu da parti tal-konvenut, qalet li kienet qaltlu li ladarba l-art ġejja mill-wirt, "*dawn mhux se nittrejsjawhom*". Qalet li meta, wara li sar il-kuntratt, il-konvenut ġabilha kopja tal-kuntratt tal-1966, qaltlu:

> *"Giuz, ħu paċenzja issa. Għidtlu inti mexxi b'avukat, ruħi, għidtlu għax dan għandek bżonn avukat. U li la jien probabbilment se nitla' xhud, għidtlu żomm imbiegħed minni".*

32. **Oliver Magro**[14] mill-Awtorità tal-Ippjanar, prodott mill-konvenut, fix-xhieda tiegħu xehed dwar il-permess rigwardanti l-applikazzjoni numru 464/1964 liema applikazzjoni kienet saret mill-konvenut Giuseppi Aquilina.

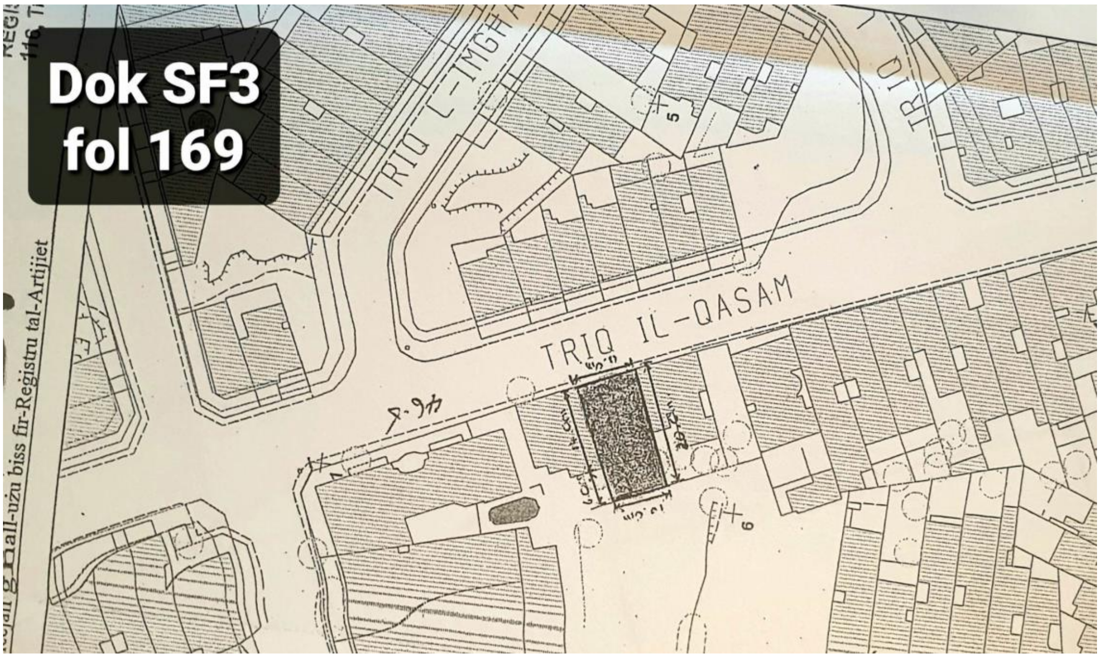
33. In kontroeżami[15] permezz tat-taħrika ġie mitlub mill-atturi jikkonferma li l-*plot* rigwardanti l-applikazzjoni numru 464/1964 fil-fatt tirreferi għall-fond *Mount Carmel* bin-numru 122 u mhux il-fond inkwistjoni Santa Rita bin-numru 124. L-atturi fil-fatt ippreżentaw pjanta Dok B u fuqha mmarkaw bl-ittra X il-post fejn jinsab il-fond *Mount Carmel* bin-numru 122, u x-xhud ikkonferma li tali parti immarkata X hija fil-fatt l-istess *plot* mertu tal-applikazzjoni 464/1964.

[14] Xhieda tas-07.03.2018 fol 299 *et seq*.
[15] Xhieda tat-08.03.2019 fol 331 *et seq*.

(estratt mill-pjanta Dok B, fol 326).

34. Li l-fond immarkat bl-ittra X (ċjoè l-istess *plot* relattiv għall-applikazzjoni 464/1964 li fuqha jidher isem il-konvenut Giuseppi Aquilina) huwa fil-fatt il-fond *Mount Carmel* u mhux il-fond inkwistjoni *Santa Rita*, jirriżulta mhux biss għax qalu hekk l-atturi, iżda anke minn qari tar-rapport tal-Perit tal-atturi Stephen Farrugia[16]. Dan qed jingħad għaliex jekk wieħed iqabbel il-pjanta Dok SF3, li fuqha l-Perit Farrugia indika l-fond inkwistjoni Santa Rita, mal-pjanta Dok B (supra), jara li l-fond Santa Rita fil-fatt imiss ma' dak il-fond li huwa indikat bl-ittra X fuq il-pjanta Dok B.

[16] Dok SF1 fol 154 *et seq*.



(estratt mill-pjanta Dok SF3, fol 169, fejn huwa indikat il-fond inkwistjoni 124, Santa Rita, Triq il-Qasam, Swieqi).

<u>Fatti mhux ikkontestati, u verżjonijiet li jirriżultaw mill-provi:</u>

35. Għalhekk inkwantu jirrigwarda d-dar inkwistjoni, Santa Rita, 124, Triq il-Qasam, Swieqi, jirriżulta li kien Emmanuele Aquilina (ir-raġel tal-attriċi Carmen Aquilina) li applika għall-bini tagħha lura fl-**1964** (app. nru 463/1964). Sentejn wara, fl-**1966**, l-istess Emmanuele Aquilina waqt iż-żwieġ tiegħu mal-attriċi Carmen Aquilina akkwista mingħand il-konvenuta Maria Aquilina *nee* Sant, oħtu mill-istess omm, iċ-ċens perpetwu tal-art li fuq parti minnha tinsab mibnija d-dar inkwistjoni Santa Rita, 124 (filwaqt li fuq il-parti l-oħra tinsab mibnija d-dar *Mount Carmel*, 122). Fl-**1967** meta d-dar inkwistjoni, Santa Rita, 124, kienet inbniet, daħal joqgħod fiha l-konvenut Giuseppi Aquilina.

36. **Il-verżjoni tal-atturi** hi li Giuseppi Aquilina daħal joqgħod fid-dar inkwistjoni, li nbniet spejjeż ta' Emmanuele u martu Carmen Aquilina, bit-tolleranza tal-istess Emmanuele u Carmen Aquilina, u dan abbażi ta' wegħda li Emmanuele kien għamel ma' missieru li jieħu ħsieb ħutu. Jgħidu li dak iż-żmien Giuseppi Aquilina ma kellux fejn joqgħod u għalhekk ingħata l-permess li joqgħod fid-dar inkwistjoni. Il-verżjoni tal-atturi hi li l-konjuġi Emmanuele u Carmen Aquilina dejjem baqgħu jqisuha bħala d-dar tagħhom, tant li fl-2007 anke għamlu ipoteka fuqha biex jiggarantixxu xi dejn. Isostnu wkoll li l-konvenut Giuseppi Aquilina kien talab lil Emmanuele Aquilina biex jixtri d-dar iżda ma kinux ftehmu fuq prezz, verżjoni li l-konvenut Giuseppi Aquilina jiċħad kategorikament.

37. **Il-verżjoni tal-konvenut Giuseppi Aquilina** min-naħa l-oħra hi li kien bena d-dar bi spejjeż tiegħu fuq art ta' oħtu l-kbira Maria Aquilina *nee* Sant, bint Vincenzo Sant. Isostni li Maria Aquilina *nee* Sant kienet ftehmet ma' missieru Salvatore Aquilina li bħala tpattija tal-fatt li kien għenha biex tibni darha, kellha tagħti partijiet minn art li kienet wirtet mingħand missierha Vincenzo Sant, ossia *plot* lil kull wieħed lill-erba' ħutha mill-istess omm, u wlied l-istess Salvatore Aquilina, għalkemm jammetti li dan kien ftehim verbali biss. Mistoqsi għaliex dam sal-2012 (ċjoè wara li miet ħuh Emmanuele fl-2009) biex sar dan il-kuntratt ta' donazzjoni, wieġeb li fil-fatt kien ilu jiġri wara Maria Aquilina *nee* Sant sa mill-1996. Għalkemm

jgħid li kien iħallasha ċ-ċens, ma kellu l-ebda riċevuti x'jippreżenta. Huwa kkonvinċa lil oħtu Maria Aquilina *nee* Sant tgħaddilu l-post b'donazzjoni wara li n-nutara qaltlu li "*hemmhekk m'għandek xejn inti.*" Illum il-ġurnata kkonferma li huwa proprjetarju ta' blokka appartamenti ġewwa triq oħra fis-Swieqi, (Triq il-Qantar), li nbniet fuq *plot* li ġiet mingħand oħtu l-konvenuta Maria Aquilina *nee* Sant.

38. **<u>Il-verżjoni tal-konvenuta Maria Aquilina *nee* Sant</u>** hi li kienet insiet li fl-1966 ittrasferixxiet iċ-ċens perpetwu tal-art li fuqha tinsab mibnija d-dar inkwistjoni lil Emmanuele Aquilina. Hija tammetti li fl-2012 ittrasferiet b'titolu ta' donazzjoni id-dar inkwistjoni lill-konvenut Giuseppi Aquilina <u>bi żball</u>, però *in bona fede* u mhux b'ħażen.

<u>Konsiderazzjonijiet dwar l-aggravji tal-atturi:</u>

<u>Pussess u titolu:</u>

39. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jsostnu li l-konvenut straħ kemm fuq it-<u>titolu</u> minnu vantat, kif ukoll fuq il-<u>pussess</u>, meta fit-<u>tieni eċċezzjoni</u> qal hekk:

> *"Illi l-konvenut akkwista validament din il-proprjeta` li ilha dina l-proprjeta` fil-pussess tiegħu bħala sid sa minn iżjed minn tletin sena u għalhekk jeċċepixxi l-preskrizzjoni ta' tletin sena".*

Jaċċennaw għall-fatt li ulterjorment, fir-raba’ eċċezzjoni tiegħu qal:

> *“Illi jekk jirriżulta li fl-akkwist magħmul minn Emmanuel Aquilina kien hemm inkluż il-proprjeta` tal-eċċipjent alllura għandu jirriżulta li dak l-akkwist kien sar minn Emmanuel Aquilina fl-interess tal-eċċipjent għal dak li jirrigwarda l-art u l-bini li kien fil-pussess tiegħu”.*

u jargumentaw li allura huwa ċar li ma llimitax ruħu biss billi invoka l-pussess, iżda invoka wkoll titolu. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti eżaminat biss l-element tal-pussess mingħajr ma kkonsidrat il-fatt li l-appellat kien qed jivvanta l-ewwel u qabel kollox, titolu fuq il-proprjetà inkwistjoni.

40. Din il-Qorti ssib li dan l-aggravju huwa infondat għaliex il-konvenut f’din l-azzjoni ddefenda ruħu bil-pussess sempliċi.

41. Kwantu għar-raba’ eċċezzjoni, din bl-ebda mod ma tista’ titqies bħala invokazzjoni ta’ titolu, għaliex fiha l-konvenut sempliċement qed isostni li jekk l-akkwist ta’ Emmanuele Aquilina jinkludi d-dar inkwistjoni, tali akkwist għamlu fl-interess tiegħu (tal-konvenut). Kwantu għat-tieni eċċezzjoni, fejn il-konvenut għamel referenza għall-pussess, tali referenza hija waħda kwalifikata, inkwantu sostna li ilu fil-pussess bħala sid u għal iżjed minn tletin sena: fil-fatt kompla jgħid li *“għalhekk”* qed jeċċepixxi l-preskrizzjoni (akkwiżittiva) ta’ tletin sena. Għaldaqstant l-invokazzjoni tal-pussess da parti tal-konvenut hija fil-fatt invokazzjoni ta’ titolu bil-preskrizzjoni.

Il-pussess *animo domini* u l-kredibilità tal-verżjonijiet tal-partijiet:

42. Din il-Qorti sejra tqis it-tieni u t-tielet aggravji flimkien *stante* li huma pjuttost interkonnessi.

43. L-Ewwel Qorti qieset li l-verżjoni tal-atturi hi li l-konvenut tħalla joqgħod fid-dar inkwistjoni b'tolleranza, u li l-verżjoni tal-konvenut hi li l-intiża kienet li l-fond huwa tiegħu wara li hu u ħutu "qasmu" l-proprjetajiet li kienu ta' missierhom. (Fil-fatt hawnhekk din il-Qorti ssib li għandha tippreċiża li t-teżi tal-konvenut hi li kienu qasmu proprjetajiet li kienu ta' ommhom il-konvenuta Maria Aquilina *nee* Sant u mhux ta' missierhom). Issa l-Ewwel Qorti skartat il-verżjoni tal-atturi li l-konvenut kien jabita fid-dar inkwistjoni bit-tolleranza tagħhom għaliex dehrilha li mhux verosimili li bniedem jgħix ġo dar għal iktar minn tletin sena bit-tolleranza. Għal din ir-raġuni biss qalet li "bil-fors" allura tasal għall-konklużjoni li l-konvenuti jistgħu jivvantaw favur tagħhom il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. (Hawnhekk ukoll din il-Qorti tippreċiża li kien il-konvenut Giuseppi Aquilina li eċċepixxa dan u mhux ukoll oħtu, li fil-fatt ammettiet it-talbiet).

44. Din il-Qorti għall-kuntrarju ssib li anke kieku kellha toqgħod fuq il-verżjoni tal-konvenut ma tarax kif tista' tikkonkludi li d-dar inkwistjoni ġiet akkwistata minnu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali u dan għaliex l-*animo domini* evidentement kien nieqes. Dan qed jingħad għaliex huwa

stess ammetta li kien ilu jiġri wara oħtu Maria Aquilina *nee* Sant biex jersqu fuq kuntratt sa mill-1996, kważi tletin sena minn meta daħal jabita fil-post fl-1967. Għalhekk minkejja li kien ser jagħlaq tletin sena jabita fil-post, u anke saħansitra wara li għalaq it-tletin sena jabita fid-dar, huwa stess evidentement ma kienx konvint li l-fond inkwistjoni kien sar tiegħu bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Uliedu kienu inkwetati u kienu jgħidulu li m'għandhom xejn x'juru, u n-nutara kkonfermatlu li ma kellu xejn. Huwa għalhekk baqa' jitħabat sakemm fl-2012 irnexxielu jikkonvinċi lil oħtu biex tersaq fuq kuntratt u tittrasferilu l-fond inkwistjoni b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli. Għalkemm Maria Aquilina *nee* Sant stess iddikjarat li ittrasferiet id-dar inkwistjoni bi żball, iċ-ċirkustanzi relattivi għal dan il-kuntratt tal-2012 u l-kuntratt innifsu ċertament li jeskludu l-pussess *animo domini* għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

45. Għalhekk isegwi li l-fond inkwistjoni (li jinsab mibni fuq l-art li Emmanuele Aquilina u Carmen Aquilina akkwistaw b'titolu ta' ċens perpetwu mingħand Maria Aquilina *nee* Sant fl-1966, u dan wara li nħareġ il-permess appożitu da parti tal-PAPB fir-rigward ta' applikazzjoni li saret proprju minn Emmanuele Aquilina) ma kienx qed jiġi okkupat mill-konvenut bl-*animus* ta' sid, iżda teknikament kien qed jiġi okkupat mill-konvenut f'isem Carmen u Emmanuele Aquilina, u wara l-mewt ta' Emmanuele Aquilina f'isem Carmen u s-suċċessuri ta' Emmanuele Aquilina (ċjoè l-atturi odjerni).

46. Dan kollu għalhekk jipprova t-teżi tal-atturi li l-fond inkwistjoni huwa tagħhom u li l-konvenut qiegħed jokkupah sa llum il-ġurnata mingħajr titolu fil-liġi.

47. Għalhekk it-tieni u t-tielet aggravji jirriżultaw fondati.

48. Għall-finijiet tal-ewwel eċċezzjoni jirriżulta li l-atturi fil-fatt ippruvaw it-titolu tagħhom. It-tieni eċċezzjoni hija infondata għaliex il-konvenut ma ppruvax li akkwista l-fond bil-preskrizzjoni trentennali. Dwar it-tielet eċċezzjoni, għalkemm huwa minnu li l-atturi m'għandhom l-ebda interess fil-kuntratt tal-2012 *stante* li mhumiex parteċipi fih, huma fil-fatt mhux qegħdin jitolbu t-tħassir tiegħu. Kwantu għar-raba' eċċezzjoni, il-konvenut isostni li fl-akkwist li għamel Emmanuele Aquilina fl-1966 hija inkluża l-proprjetà inkwistjoni u dan sar "*fl-interess*" tiegħu (tal-konvenut) għal dak li jirrigwarda l-art u l-bini li fil-pussess tiegħu. Il-Qorti però ssib li ma hemm xejn x'jindika li l-akkwist sar minn Emmanuele u martu ma kienx minflok għall-interessi tagħhom stess.

Decide

49. Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-atturi, u konsegwentement qiegħda tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-

eċċezzjonijiet tal-konvenut u tilqa' t-talbiet attriċi.

50. Għall-finijiet tar-raba' talba tipprefiġġi terminu ta' erba' (4) xhur mid-data ta' din is-sentenza sabiex il-konvenut Giuseppi Aquilina jiżgombra mill-fond inkwistjoni Santa Rita, 124, Triq il-Qasam, Swieqi.

51. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenut Giuseppi Aquilina.

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

Deputat Reġistratur
rm