QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI
ONOR. IMĦALLEF JOSETTE DEMICOLI

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 21

Rikors numru 74/13/1 JA

Gladys Sant Fournier armla ta' Alfred, Stephen Sant Fournier, Simon Sant Fournier, Sean Sant Fournier, Dr Sandra Sant Fournier, Sarah Psaila Sant Fournier mart Mark Psaila, Silvana Sultana Sant Fournier, aħwa Sant Fournier

v.

Victor Sciriha, Gillian Sciriha, Mark Sciriha, Steven Tanveer Sciriha u b'digriet tal-5 ta' Mejju 2013 ġew kjamati fil-kawża Carmelo *sive* Charles Grima, Gemma Brownrigg, Alessandra Spiteri, Angelo Grima, Maryanne *sive* Miriam Vella, Carmelina Borg, Agostina *sive* Ina Cini, Angela *sive* Gillian Gauci Borda, Claude Grima, Simon Grima, Angelica Ellul, Maria Grima Baldacchino, Kenneth Abela u Francis Gauci

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi minn deċiżjoni

mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili nhar it-12 ta' Ottubru, 2018, fejn il-Qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-kjamati fil-kawża li permezz tagħha eċċepew il-preskrizzjoni trentennali u ċaħdet it-talbiet attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fil-25 ta' Jannar, 2013, l-atturi fissru li huma flimkien huma sidien u Gladys Sant Fournier użufruttwarja tal-porzjon art f'Wied il-Għajn, magħrufa l-Bur ta' Bejn Ittaref jew ta' bejn il-Għieref *sive* l-bur tal-Ħommeir tal-kejl ta' *circa* ħames sigħan u żewġ kejliet, illum b'konfini aktar riċenti, l-art tmiss ma' triq imsejħa Torri Mamo, mit-Tramuntana u l-Punent, mil-Lvant dar okkupata mill-familja Sciriha u nofsinhar ma' ġid ta' terzi.

3. L-atturi jfissru li din l-art ġiet akkwistata mill-awtur tal-esponenti, il-mejjet Nobbli Konti Alfredo Antonio Sant Fournier bis-saħħa ta' att ippubblikat min-Nutar Dr. Vincenzo Maria Pellegrini tal-25 ta' Novembru, 1967 u ġiet dejjem denunzjata. Jgħidu li huma kienu jirċievu l-qbiela, iżda għamlu żmien twil fejn ma baqgħux jirċievu qbiela mingħand amministraturi ta' terzi u dan minkejja li ripetutament kienu jitolbuha. Min kien iħallas il-qbiela ħareġ mill-art u jidher li l-intimati Sciriha okkupaw l-art reċentement, u dan mingħajr titlu validu fil-liġi. Għalkemm l-intimati ġew interpellati permezz ta' protest ġudizzjarju sabiex joħorġu u

jiżgumbraw mill-art baqgħu inadempjenti.

4. L-atturi appellanti għaldaqstant fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *"1. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-porzjoni art fuq indikata, u ċjoè porzjoni art f'Marsascala, magħrufa il-Bur ta' bejn Ittaref jew ta' bejn il-Għieref sive l-bur tal-Ħommeir tal-kejl ta' circa tomna ħames sigħan u żewġ kejliet; illum, b'konfini aktar reċenti, l-art tmiss ma' triq imsejħa Torri Mamo, mat-tramuntana u l-Puntent, mil-Lvant dar okkupata mill-intimati u familja Sciriha u nofsinhar ma' ġid ta' terzi hija proprjetà assoluta u esklussiva tar-rikorrenti jew għaliex l-atturi għandhom titlu assolut u jew għaliex għandhom titlu aħjar minn tal-konvenuti;*
>
> *2. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati qed jokkupaw l-art mingħajr titlu jew raġuni valida fil-liġi u li fi kwalunkwe każ l-atturi għandhom titlu assolut jew aħjar minn tal-konvenuti;*
>
> *3. tikkundanna, taħt dawk is-sanzjonijiet li jidhrulha xierqa u opportuni, lill-intimati sabiex fi żmien qasir u perentorju jiżgumbraw mill-art "de quo".*
>
> *Bl-ispejjeż u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni fil-Liġi".*

5. Il-konvenuti Sciriha ressqu risposta maħlufa fit-22 ta' Frar, 2013 u fiha qalu hekk:

> *"1. Illi in linea preliminari, il-konvenuti Mark u Steven aħwa Sciriha ma humiex il-leġittimi kontradutturi stante li la huma s-sidien u / jew lanqas ma huma jivvantaw xi titlu fuq l-art mertu ta' din il-kawża. Dawn ma huma ħadd għajr l-ulied tal-konjuġi Victor u Gillian Sciriha, u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż a karigu tal-atturi li setgħu jikkonstataw dan il-fatt mid-debiti riċerki;*
>
> *2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-azzjoni attriċi hija nulla stante illi l-atturi qed jittantaw b'kawża waħda jressqu żewġ azzjonijiet – l-actio rei vendicatoria kif ukoll l-actio publiciana, waħda azzjoni reali u l-oħra azzjoni possessorja, ħaġa mhux ġuridikament permissibbli;*
>
> *3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost f'każ li l-atturi qegħdin jipprospettaw l-azzjoni rei vendicatoria allura jispetta lilhom jippruvaw it-titlu tagħhom b'mod assolut u tali prova trid tkun pjena u konvinċenti.*

Dan żgur l-atturi ma humiex f'qagħda li jagħmluh għaliex tant huma konsapevoli illi m'għandhomx titlu assolut illi qegħdin jipprospettaw l-actio publiciana li l-bażi tagħha huwa totalment differenti mill-actio rei vindicatoria;

4. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk l-atturi qegħdin jipprospettaw l-actio publiciana, li l-bażi tagħha huwa l-pussess, it-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex ex admissis mid-dokumentazzjoni minnhom esebita jirriżulta manifestament li l-atturi qatt ma kienu jgawdu xi pussess fuq l-art reklamata minnhom;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ai fini ta' integrità tal-ġudizzju u sabiex jiġu rispettati d-dettami tal-Art. 1408 - 1423 inklużi tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom jiġu kjamati in kawża l-aventi kawża tal-esponenti u li mingħandhom ġiet akkwistata l-proprjetà;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-azzjoni attriċi hija preskritta bi preskrizzjoni trentennali;

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti jistgħu jipprevalixxu ruħhom mill-preskrizzjoni akkwiżittiva kemm deċennali kif ukoll jekk ikun il-każ dik trentennali;

8. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jidher illi min-naħa tal-atturi hemm konfużjoni dwar fuq liema art u qisien tal-istess art qegħdin jivvantaw it-titlu tagħhom, u għalhekk jispetta lill-istess atturi jippruvaw liema art igawdu xi titlu fuqha kif ukoll in-natura ta' dak it-titlu;

9. Illi t-talbiet attriċi hekk kif diretti kontra l-esponenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u l-istess esponenti għandhom titlu validu fil-liġi fuq l-art mertu ta' din il-kawża kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

6. Fuq talba tal-konvenuti Sciriha, l-Ewwel Qorti sejħet fil-kawża lill-konvenuti l-oħra u permezz ta' risposta maħlufa tat-30 ta' April, 2013 il-kjamati fil-kawża kollha, barra Francis Gauci, wieġbu hekk:

"1. Preliminarjament, ġew imposti ċerti limiti fuq l-intimati msejħa fil-kawża u dan peress li ma ġewx notifikati b'kopja tad-dokumenti li jinsabu esibiti mar-rikors ġuramentat. Għalhekk, l-esponenti jirriżervaw id-dritt li jirrivedu din ir-risposta meta huma jieħdu konjizzjoni ta' dawn id-dokumenti.

2. Preliminarjament ukoll, il-ġudizzju fil-kawża odjerna ma jistax ikun

integru jekk ma tiġix imsejħa fil-kawża wkoll Victoria Grima. 3. L-imsejħin fil-kawża kienu saru s-sidien tal-art de quo qabel ma biegħu lill-konvenuti u dan permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali (art. 2140 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta). 4. F'kull każ kull azzjoni illum tinsab preskritta bl-operat tal-Art. 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

5. Għalhekk it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess.

6. Salv risposti ulterjuri permessi mil-Liġi, u jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi u b'riżerva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-konvenuti".

7. Il-kjamat fil-kawża Francis Gauci permezz tar-risposta maħlufa tiegħu tal-5 ta' Ġunju, 2013 wieġeb:

"1. Illi inkwantu t-talbiet huma diretti għar-ripreża tal-art inkwistjoni, l-eċċipjent mhux il-leġittimu kontradittur għaliex la jokkupa u lanqas qatt ma kien jokkupa l-art inkwistjoni u qatt ma ivvanta li kien is-sid tal-istess.

2. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-atturi jippruvaw it-titlu tagħhom sal-grad rikjest mil-liġi.
3. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ".

8. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ottubru, 2018 l-Ewwel Qorti laqgħet l-eċċezzjoni tal-kjamati fil-kawża dwar il-preskrizzjoni trentennali u b'hekk ċaħdet it-talbiet attriċi, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

9. Ir-raġunijiet tal-Ewwel Qorti li wassluha biex iddeċidiet hekk kienu dawn:

"Illi din allura hija azzjoni rivendikatorja u huwa magħruf li f'azzjoni bħal din, l-attur irid jipprova t-titlu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju – ara per eżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet ***Borg v. Buhagiar****. F'dik il-kawża ntqal illi kwalunkwe dubju għandu jimmilita favur il-konvenut possessur. "L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprietà che reclama e basta il*

*semplice dubbio sulla pertinenza della proprietà perché 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 Mercieca v. Anthony Buhagiar** fit-23 ta' Ottubru 2001. Fiha ġie ċitat ukoll l-awtur **Torrente** eżatt kif ċitat fis-sentenza appellata.*

*Illi din il-Qorti tosserva li l-konvenuti ma straħux biss fuq il-pussess fid-difiża tagħhom iżda eċċepew li huma proprjetarji tal-ambjenti inkwistjoni u f'sitwazzjonijiet bħal dawn fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit wara ħafna snin tant illi l-Qorti tal-Appell fil-kawża fl-ismijiet **John Vella et v. Sherlock Camilleri** mogħtija fit-12 ta' Diċembru 2002 adottat pożizzjoni kemmxejn differenti billi qalet illi, "il-Qrati tagħna, konsapevoli bid-diffikoltà li ssir tali prova u fl-interess tal-ġustizzja aċċettaw il-possibbiltà li l-attur jirnexxi fil-kawża li jagħmel in forza tal-actio publiciana. Hekk fil-kawża **Attard nomine v. 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 è duplice, la rivendocatoria e la publiciana, giusta 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 più debole del suo. Che è ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stess oggetto." (ara wkoll **Fenech v. Debono** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Mejju 1935). Dan għalhekk ifisser li meta l-konvenut ukoll jivvanta titlu, il-Qorti trid tinvestiga jekk it-titlu tal-attur huwiex aħjar minn dak tal-konvenut biex l-azzjoni tirnexxi.*

*Illi f'dan il-kuntest, minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titlu oriġinali, sa minn dejjem ġie mogħti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titlu 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-titlu, l-attur jingħata l-jedd li jipprova titlu 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-titlu 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 v. Kummissarju tal-Artijiet**, deċiża mill-Prim Awla fid-19 ta' Frar 2002). Ara wkoll dawn is-sentenzi bl-istess ħsieb: (Appell Ċivili datat 25 ta' Ġunju 1945, fl-ismijiet **Cassar Desain v. Cassar Desain Viani et** (Kollezz. Vol: XXXII.i.272), Appell Ċivili datat 12 ta' Frar 1936 fl-ismijiet **Curmi et noe v. Depiro et** (Kollezz. Vol: XXIX.i.475), Appell Ċivili datat 21 ta' Jannar 1946, fl-ismijiet **Agius noe v. Genovese et** (Kollezz. Vol: XXXII.i.735), dik tal-Prim'Awla deċiża fis-17 ta' Marzu 1961, fl-ismijiet **Ellul et v. Ellul et** (Kollezz. Vol.: XLV.ii.586), u Appell Ċivili tal-5 t'Ottubru 2001 fl-ismijiet **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger**.*

Illi hekk ukoll fil-kawża fl-ismijiet ***Paolo Busuttil v. Rosina Abela et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-23 ta' Jannar 1953: "illi b'dina l-eċċezzjoni l-konvenuti mhumiex jiddefendu ruħhom bil-pussess (possideo quia possideo), iżda qegħdin jinvokaw favur tagħhom it-titlu tal-proprjetà naxxenti mill-kuntratti fol. 8, 41 u 46. Għalhekk isir impellenti għall-Qorti li teżamina dawk it-titoli; anzi, skont l-insenjament ta'* ***Arstide Granito****, 'allorche il convenuto, eccependo la proprjetà della cosa, che l'attore vuol rivendicare, opponga un suo titolo di proprietà a quello del rivendicante, occorre, prima di esaminare il titolo di quest'ultimo, vedere se quello prodotto escluda il titolo dell'attore (***Digesto Italiano, Rivendicazione*** *(azione di), 65). Dan l-eżami huwa indispensabbli, għaliex jekk il-konvenuti ma jirnexxux fil-prova tat-titlu, huma jibqgħu sokkombenti u jkunu preklużi milli jinvokaw favur tagħhom il-pussess, in forza tal-prinċipju 'melium est non habere titulum quam habere vitiosum" (Vol.XXXVII.ii.631)*

Illi l-imsejħa fil-kawża jsostnu li akkwistaw l-proprjetà esklussiva tramite l-preskrizzjoni kemm deċennali u kemm trentennali f'dan l-aħħar rigward fil-kawża fl-ismijiet ***Apap Bologna v. Sammut*** *(Prim'Awla 28 ta' Marzu 2003), jinsab insenjat illi "lil min jallega l-użukapjoni triġenarja bħala bażi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titlu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluża bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-ħaġa kienet ta' ħaddieħor għax hu biżżejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-ħaġa. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja għall-użukapjoni bħala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, ċjoè deduċibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-ħaġa mhix tiegħu, timplika rinunzja taċita għad-dritt akkwistat minnu bl-użukapjoni" (Vol. XXXV P I p 105);*

*Illi jinsab imbagħad spjegat illi "l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed li jkollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta ħaddieħor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja" (****Carmelo Caruana et v. Orsla Vella****, Appell Ċivili tat-13 ta' Marzu 1953; u* ***Victor Chetcuti et v. Michael Xerri****, Appell Ċivili tal-31 ta' Mejju 1996).*

Illi f'dan il-każ skont ix-xhieda tal-Maġistrat irtirat Dr. Gaudenz Borg illi huwa miżżewweġ fil-familja tal-imsejħa fil-kawża, lilu kien irriżultalu li fi żmien l-aħħar gwerra ma baqgħetx titħallas qbiela fuq l-għalqa inkwistjoni u tal-familja kellhom impressjoni illi l-għalqa kienet inxtrat iżda ma kienx irriżultalu li sar xi kuntratt. Minn dak iż-żmien l-imsejħa fil-kawża ppossedew l-art bħala sidien u qatt ma ġew interpellati biex jirritornawha lil xi ħadd qabel qamet il-vertenza odjerna. Fil-fehma tal-

Qorti għaddew altru milli biżżejjed snin biex l-eċċezzjoni relattiva tirnexxi u l-verżjoni tal-fatti tal-imsemmi Dr. Borg hija għalkollox verosimili.

*Illi f'ġudizzju ċivili infatti l-Qorti trid tiddeċiedi fuq il-preponderanza tal-probabbiltajiet (**Zammit v. Petroccocchino**, Appell Kummerċjali, deċiż fil-25 ta' Frar 1952); il-Qorti allura jeħtieġ li tara jekk verżjoni waħda teskludix lill-oħra fuq bilanċ ta' probabbiltajiet; b'hekk jiġi evitat ir-riskju li l-Qorti taqa' fuq l-iskappatoja tad-dubju u ssib refuġju mir-regola 'in dubio pro reo' – **Enrico Camilleri v. Martin Borg**, (Appell Inferjuri, tas-17 ta' Marzu 2003). Il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet **George Bugeja v. Joseph Meilak** deċiża fit-30 t'Ottubru 2003 qalet li: "Fil-kamp ċivili għal dak li hu apprezzament tal-provi, il-kriterju ma huwiex dak jekk il-ġudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjonijet forniti lilu, imma jekk dawn l-istess spjegazzjonijiet humiex, fiċ-ċirkostanzi żvarjati tal-ħajja, verosimili. Dan fuq il-bilanċ tal-probabilitajiet, sostrat bażiku ta' azzjoni ċivili, in kwantu huma dawn, flimkien mal-proponderanza tal-provi, ġeneralment bastanti għal konvinċiment".*

10. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq fit-30 ta' Ottubru, 2018, b'aggravju waħdieni.

11. Il-konvenuti Sciriha appellati wieġbu permezz tat-tweġiba tagħhom tas-27 ta' Novembru, 2018 u taw ir-raġunijiet tagħhom għala dan l-appell għandu jiġi miċħud.

12. Il-kjamati fil-kawża appellati, barra Francis Gauci, wieġbu permezz tat-tweġiba tagħhom tal-4 ta' Marzu, 2019 fejn wara li taw il-preġudizzjali tan-nullità tal-appell, taw ir-raġunijiet tagħhom għala l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud.

13. Francis Gauci, min-naħa tiegħu, ta r-raġunijiet tiegħu għala l-appell għandu jiġi miċħud permezz tat-tweġiba tiegħu tal-10 ta' Settembru, 2020.

14. Inżamm smigħ fil-25 ta' Mejju, 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

15. Rat l-atti u d-dokumenti kollha.

Konsiderazzjonijiet:

16. Permezz tat-tweġiba tagħhom, il-kjamati fil-kawża kollha barra Francis Gauci, qanqlu l-preġudizzjali tan-nullità tal-appell. Huma saħqu dan billi jgħidu li fl-appell tagħhom, l-atturi mhux biss talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti, iżda saħansitra talbu lil din il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi. Sostnew li dan ma jistax isir billi l-Ewwel Qorti stħarrġet biss l-eċċezzjonijiet tal-preskrizzjoni mressqa mill-imsejħa fil-kawża u sabet illi billi dawn jirnexxu, jolqtu t-talbiet kollha tar-rikorrenti. Iżda jekk din il-Qorti tilqa' l-aggravju tal-atturi, xorta waħda se jifdal li jitqiesu l-eċċezzjonijiet l-oħra kemm tagħhom kif ukoll tal-konvenuti Sciriha, liema eċċezzjonijiet għadhom ma ġewx ikkonsidrati.

17. Dawn il-kjamati fil-kawża għandhom raġun meta jgħidu li ma tistax tintlaqa' t-talba sħiħa tal-atturi billi jkun jonqos x'jiġu kkonsidrati kemm it-titlu li l-istess atturi jsostnu li għandhom, u kif ukoll jeħtieġ li jiġu kkonsidrati l-eċċezzjoni li jifdal tal-konvenuti u kjamati fil-kawża appellati.

18. Din il-Qorti tosserva li l-liġi tipprovdi b'mod ċar x'għandu jkun fih rikors għat-tħassir tas-sentenza (Ara **Artikolu 143(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**). Jitqies li mit-talbiet fir-rikors tal-appell in eżami ngħata tagħrif tajjeb biżżejjed biex kemm din il-Qorti u kif ukoll il-partijiet appellati jkunu jistgħu jqisu l-aggravju tal-appellant, u l-konvenuti appellati ma ġarrbu l-ebda preġudizzju b'dan in-nuqqas tal-atturi.

19. Wara kollox, id-difensur tal-kjamati fil-kawża appellati b'ebda mod ma nsista, waqt is-smigħ tal-25 ta' Mejju, 2023, dwar dan il-punt.

20. Jiġi osservat li l-atturi fil-fatt kellhom jillimitaw ruħhom li jitolbu t-tħassir, l-annullament u r-revoka tas-sentenza tal-Ewwel Qorti u mhux ukoll jitolbu lil din il-Qorti tilqa' t-talbiet attriċi. L-Ewwel Qorti ddeċidiet il-kawża billi eżaminat l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni. Ma stħarrġitx it-titlu vantat mill-atturi u lanqas l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenuti u kjamati fil-kawża kollha. Mod ieħor ikun ifisser li f'każ li l-appell ikun milqugħ kif inhu l-partijiet ikunu mċaħħda mill-jedd tad-*doppio esame.*

21. Meqjus dan, l-atturi talbu t-tħassir, l-annullament u r-revoka tas-sentenza tal-Ewwel Qorti u għalhekk l-**Artikolu 143(1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili** huwa milħuq. L-atturi żiedu talba li ma kinitx f'waqtha. Dan però ma jwassalx għan-nullità tal-appell.

22. Kif intqal diversi drabi mill-Qrati tagħna, fejn mhux il-każ ta' termini perentorji stabbiliti mil-liġi jew forma ta' proċedura rikjesta *ad unguem*, fejn ma jinħoloqx preġudizzju serju lill-parti l-oħra, il-proċedura adoperata għandha tiġi salvata, basta dan ma jaffetwax is-sustanza tal-azzjoni (ara, bħala rifless fuq dan, is-sentenza fil-kawża fl-ismijiet ***Ramon Mizzi et v. SMEL Company Limited***, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Mejju, 2008; u kif ukoll is-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Ottubru, 2020 fil-kawża fl-ismijiet ***Joan Antida Serracino Inglott et v. Carmela Mifsud et***).

23. Minbarra dan, l-istess provvediment tal-liġi (**Artikolu 143(5) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**) jgħid ċar li xi nuqqas fil-ħarsien ta' xi wieħed mir-rekwiżiti mitluba fid-dispożizzjonijiet ta' qabel ma jġibux in-nullità tar-rikors li jkun. Fuq kollox, il-kjamati fil-kawża appellati ma fissrux taħt liema waħda mid-dispożizzjonijiet tal-liġi li jitkellmu fuq in-nullità ta' atti ġudizzjarji (**Artikolu 789(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta**) ressqu din il-preġudizzjali tagħhom, jew xi preġudizzju li ma jistax jissewwa mod ieħor, ġarrbu b'dan il-fatt (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ottubru, 2022 fil-kawża fl-ismijiet ***Conrad Montebello v. Neil Cilia et***).

24. Għaldaqstant din il-preġudizzjali se titwarrab, b'dan li fil-każ li l-aggravju tal-appellanti jintlaqa', billi saret talba żejda min-naħa tagħhom,

dan il-fatt għandu jkun rifless fil-kap tal-ispejjeż.

25. Ngħaddu issa għall-mertu tal-appell. Fl-aggravju waħdieni tagħhom, l-atturi appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti warrbet fatturi wisq relevanti li jeskludu kemm il-pussess valabbli għall-preskrizzjoni u allura anke l-preskrizzjoni akwiżittiva. Huma għalhekk jgħaddu biex isemmu r-riżultanzi fattwali li skonthom l-Ewwel Qorti lanqas biss ikkonsidrat.

26. Il-fatturi li l-appellanti jirreferu għalihom huma: (i) il-fatt tal-ħlas tal-qbiela minn Michele Galea u l-familja Grima lill-familja Sant Fournier; (ii) ir-rikonoxximent tal-Monsinjur Grima, l-amministratur tal-familja Grima, tas-sitwazzjoni ta' qbiela, fejn ħallas tnax-il sena b'lura lill-familja tal-atturi; (iii) il-korrispondenza ta' Dr. Philip Attard Montalto, iz-ziju tal-atturi bl-eċċezzjoni ta' ommhom, mal-Monsinjur Grima meta dan kien id-dar tal-kleru; (iv) it-titlu tagħhom; (v) il-fatt li fil-kuntratt ta' xiri tal-konvenuti mingħand il-kjamati fil-kawża kien hemm eżenzjoni fir-riċerki li turi ċertu ammont ta' *mala fede*; (vi) fid-denunzja u dik addizzjonali esebita mill-atturi, l-art ġiet indikata sew, mhux l-istess jista' jingħad fid-denunzji esebiti mill-kjamati fil-kawża; (vii) ix-xhieda ta' Stephen Sant Fournier meta jgħid li sar jaf bil-pretensjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva meta ra l-ittra tal-Maġistrat Dr. Gawdenz Borg; (viii) il-ħrafa tal-Baronessa li allegatament biegħet lill-familja Grima, iżda l-kuntratt qatt ma sar għax l-art qatt ma kienet f'idejn il-Baronessa iżda kienet għand in-nannu

tagħhom il-Konti Sant Fournier; (ix) il-fatt li minkejja l-Maġistrat Borg fl-affidavit tiegħu qal li l-familja Grima rċeviet ħlas ta' qbiela mingħand terzi, ma ġewx esebiti riċevuti ta' qbiela; u (x) dak li xehed il-Maġistrat Borg huwa kollu *detto del detto.*

27. Jeħtieġ li ssir parentesi qasira. L-appellanti fir-rikors tal-appell tagħhom bdew billi jirreferu għat-titlu tagħhom fuq din il-proprjetà. Sabiex jiġi deċiż dan l-appell, huwa biżżejjed il-fatt mhux kontestat li l-art mertu ta' dawn il-proċeduri kienet imqabbla mill-*aventi* kawża tal-atturi u li l-art kienet fil-pussess u patrimonju tal-istess familja Sant Fournier u dan jirriżulta kemm għaliex: (i) ġie ppreżentat il-kuntratt ta' diviżjoni fejn jirriżulta li din l-art messet lill-*aventi* kawża tagħhom; (ii) ir-reġistru tal-qbiela; (iii) il-ħlas tal-qbiela lilhom; u (iv) ix-xhieda tal-kjamati fil-kawża nfushom.

28. Madankollu, ladarba huwa ovvju li dawn huma proċeduri ta' rivendika, fil-każ li l-appell jintlaqa' għandha tkun il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li jkun jeħtieġilha tistħarreġ li t-titlu pretiż mill-atturi huwa wieħed oriġinali.

29. Miżmum dan kollu, se nkomplu fuq l-ilment tal-appellanti. Huma jfissru li l-art kienet imqabbla għand ċertu Michele Galea u mbagħad tqabblet għand Carmelo Grima miż-Żejtun. Wara l-mewt ta' Carmelo

Grima, Angelo Grima kompla jħallas il-qbiela. L-aħħar notament li l-Konti tħallas minn Carmelo Grima kien fis-17 ta' Marzu, 1938. L-appellanti jgħidu li dan ma kienx għaliex in-nannu tal-atturi kien mingħalih li biegħ il-proprjetà lill-familja Grima, u jistaqsu li kieku dan kien il-każ għalfejn kien ibiegħ l-istess art lil ibnu fl-1967? Fil-fatt il-qbiela kienet tħallset sal-1962 għal tnax-il sena u allura meta l-art inbiegħet lil ibnu Konti Alfred Sant Fournier, kien hemm biss ħames snin li ma kinux inġabru. Alfred Sant Fournier bagħat għall-ħlas tal-qbiela sa mill-4 ta' Awwissu, 1967. B'hekk jiġi li fl-agħar ipotesi ma kinux għaddew it-tletin sena biex jista' jingħad li l-pussess kien paċifiku, mhux interrott u inekwivoku.

30. Monsinjur Grima, l-amministratur tal-ġid tal-familja Grima, ħallas għal tnax-il sena hekk kif jirriżulta minn ittra tas-17 ta' Novembru, 1977 minn Dr. Philip Attard Montalto fejn irrikonoxxa l-ħlas tal-qbiela. Mas-snin kien hemm diversi ittri oħra fejn il-kjamati fil-kawża ġew interpellati sabiex iħallsu l-qbiela.

31. L-appellanti jkomplu li l-prova prinċipali mressqa mill-kjamati fil-kawża kienet ix-xhieda tal-Maġistrat Dr. Borg li anke fil-kontroeżami tiegħu reġa' tenna l-istorja li l-art inbiegħet bil-fomm. Rilevanti wkoll l-ammissjoni li Carmelo Grima kien kważi ser jagħti bil-ponn lill-Monsinjur Grima meta qalulu li l-Monsinjur kien ħallas il-qbiela lill-familja Sant Fournier. Dan juri li Carmelo Grima kien induna dak il-ħin li l-ħlas tal-

amministratur tagħhom kien rikonoxximent tagħhom tat-titlu ta' qbiela.

32. L-atturi appellanti jkomplu li s-sentenza appellata straħet fuq ix-xhieda li hija *hearsay,* li tammetti li sar ħlas ta' qbiela u warrbet il-fatturi kollha. Emmnet sitwazzjoni li l-art 'inbiegħet' bil-kelma u warrbet il-fatturi fuq imsemmija. L-Ewwel Qorti ma tatx importanza li barra l-bilanċ ta' probabilità, is-sistema tagħna teħtieġ iċ-ċertezza morali tal-ġudikant.

33. Barra minn dan, l-appellanti jsostnu li ma jistax jingħad li seħħet il-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Mill-provi mressqa ma jistax jingħad li l-pussess kien inekwivoku u kien hemm interpellazzjoni għall-ħlas qabel ma għaddew it-tletin sena. Miżjud ma' dan, diffiċilment wieħed jargumenta illi kien hemm interversjoni tal-pussess fis-sens li l-inkwilini bdew jippossjedu, u dan għaliex ma saret ebda oppożizzjoni espressa mill-inkwilini u aċċettazzjoni taċita mis-sidien.

34. Il-konvenuti appellati Sciriha wieġbu permezz ta' risposta tas-27 ta' Novembru, 2018 fejn sostnew li l-kjamati fil-kawża rnexxilhom juru tal-anqas ħames stadji fejn l-eżerċizzju tal-pussess *animo domini* kien qiegħed jiġi eżerċitat b'mod kostanti u konsistenti, u ċjoè ftit qabel it-Tieni Gwerra Dinjija, mal-mewt ta' Angelo Grima, mal-mewt ta' Carmelo Grima, mal-mewt ta' Giuseppe Grima, u mal-bejgħ tal-istess art lilhom.

35. Barra minn dan fakkru li huma xtraw porzjoni ta' art diviża magħrufa bħala ta' 'Bur tal-Ħarrub', kif ukoll 'Tax-Xagħri', fil-limiti ta' Marsascala, dari taż-Żejtun, tal-kejl ta' ċirka 1865 m.k, permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Frar, 2008 fl-atti tan-Nutar Claire Camilleri. Meta huma xtraw din l-art jgħidu li kien hemm bidwi fiha, ċertu Jason Abela, li kien iħallas il-qbiela lill-familja Grima. Jgħidu li ġew notifikati bi protest ġudizzjarju biss fis-16 ta' Diċembru, 2021 u li qabel din id-data ma tressqet ebda prova li huma jew l-*aventi* kawża tagħhom ġew notifikati b'xi att ġudizzjarju min-naħa tal-atturi sabiex jinterrompi l-preskrizzjoni.

36. Huma tennew li s-sentenza tal-Ewwel Qorti għandha tiġi kkonfermata: (i) billi hija kkonsidrat il-fatturi li semmew l-atturi fir-rikors tal-appell ġew ikkonsidrati minnha; (ii) wara li l-Ewwel Qorti qieset ir-regoli dwar il-provi u l-oneru dehrilha li kellha tistrieħ fuq il-fatt li kien għadda biżżejjed żmien biex tista' tintlaqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni.

37. Jirreferu għall-aħħar ħlas ta' qbiela li sar fis-sena 1938, u x-xhieda tal-Maġistrat Borg. Isostnu li ma saritx talba għall-ħlas tal-qbiela għal disgħa u għoxrin sena sħaħ mill-familja Sant Fournier għaliex in-nannu tal-atturi kien jaf li ma kienx baqagħlu pretensjonijiet fuq din l-art għaliex kien biegħha lil Angelo Grima. Kien biss wara li miet in-nannu ta' Stephen Sant Fournier li saret talba bil-miktub għall-ħlas tal-qbiela għaliex dan ma kienx konxju tal-ftehim li kien hemm.

38. Jilqgħu għall-argument li Monsinjur Grima bħala użufruttwarju kiser il-preskrizzjoni billi qalu li bħala użufruttwarju Monsinjur Grima ma setax jippossjedi *animo domini* u b'hekk ma setax jagħmel att li jfixkel il-pussess b'dan il-mod. Dak li għamel ma kellux l-approvazzjoni tal-familja Grima.

39. Dwar l-ilment tal-appellanti li l-Ewwel Qorti qagħdet fuq ix-xhieda tal-Maġistrat Borg u li din hija *detto del detto*, l-appellati Sciriha jgħidu li huma proprju d-dokumenti ppreżentati minn Stephen Sant Fournier stess li juru mingħajr ebda dubju illi l-fatti kif esposti mill-Maġistrat Borg huma riflessjoni onesta tal-verità.

40. Il-kjamati fil-kawża kollha, ħlief għal Francis Gauci, wieġbu permezz tar-risposta tal-4 ta' Marzu, 2019. Tennew li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija tajba u jistħoqqilha li tiġi konfermata kemm għar-raġunijiet misjuba fis-sentenza nnifisha u kif ukoll għal dawk li kienu se jirreferu għalihom fir-risposta. Isemmu (i) x-xhieda tal-Maġistrat Dr. Borg; (ii) il-*ledger* preżentat; (iii) il-kontro-eżami ta' Stephen Sant Fournier u d-dokumenti minnu esebiti li jikkorroboraw ix-xhieda tal-Maġistrat Dr. Borg; (iv) il-fatt li rriżulta mill-atti li l-familja Grima ilha fil-pussess tal-art għal snin twal, żgur sa mill-ħabta tas-sena 1938 b'titlu ta' kirja; (v) f'xi żmien bejn is-sena 1938 u qabel il-bidu tat-Tieni Gwerra Dinjija sar it-trasferiment biex Angelo Grima beda jżomm l-art b'pussess li jekwivali t-titlu; (vi) l-

aħħar ħlas min-naħa ta' Angelo Grima fin-1938 mhux b'kumbinazzjoni billi wara dik is-sena Angelo Grima talab dik l-art mingħand is-sid (in-nannu tal-aħwa Sant Fournier) iżda l-kuntratt formali ta' bejgħ ma sarx minħabba li faqqgħet it-Tieni Gwerra Dinjija; (vii) il-ħlas tal-qbiela ntalab 28 sena wara li dak li rċieva l-flus kien miet. Ta' qablu ma baqax jitlobha minħabba l-ftehim li kien hemm; (viii) id-dokumenti esebiti mill-atturi juru li x-xhieda tal-Maġistrat Dr. Borg hija l-verità.

41. Huma jirreferu għall-kummenti min-naħa tal-appellanti li x-xhieda tal-Maġistrat Dr. Borg hija *detto del detto* u jsostnu li din id-duttrina ma tapplikax f'dan il-każ. Dan billi għandna sitwazzjoni fejn iż-żewġ proponenti tat-trasferiment lura fis-sena 1938 it-tnejn huma mejtin. Dan ix-xhud wieġeb il-mistoqsijiet bi preċiżjoni u konsistenza, b'mod li ma jħalli l-ebda dubju dwar il-veraċità ta' dak li qal. Dwar il-ħlas li wettaq Monsinjur Grima jargumentaw, li kieku dan kien wieħed mis-sidien tal-art kien jonqos l-*animu* meħtieġ għall-preskrizzjoni akwiżittiva. Iżda dan ma kienx il-każ, billi huwa kien biss użufruttwarju tal-beni ta' Angelo Grima, u b'hekk jiġi li ma setax jeżerċita l-*animo domini* għaliex id-detenzjoni tiegħu kienet ġejja minn użufrutt. Is-sitwazzjoni kienet tkun differenti li kieku xi ħadd minn Angelo Grima, Carmelo Grima u / jew Giuseppe Grima ħallsu xi qbiela huma tul dawn l-aħħar 80 sena. L-art kienet inkluża wkoll fid-denunzji tal-wirt ta' dawn it-tlett persuni.

42. Fl-aħħar nett jgħidu li għalkemm il-kuntratt ta' bejgħ ma sarx, il-familja Sant Fournier diġà tħallset biex hija terħi din l-art u titrasferiha, u l-aġir tal-atturi biex jippruvaw jiksbu dak li tħallsu għalih huwa approfittar ta' sitwazzjoni sfortunata (bejn mard u gwerra) biex tikseb lura dak li f'moħħ kulħadd dak iż-żmien kien diġà trasferit.

43. L-appellat Francis Gauci wieġeb fl-10 ta' Settembru, 2020 u sostna li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija waħda ġusta u għandha tkun ikkonfermata. Iddikjara li jaqbel mas-sottomissjonijiet magħmula mill-kjamati fil-kawża l-oħra fit-tweġiba tal-appell tagħhom. Mingħajr preġudizzju tenna li huwa mhux il-leġittimu kontradittur billi huwa ma jokkupax l-art oġġett tal-proċeduri u qatt ma vvanta xi titlu fuqha.

44. Kif diġà ngħad din hija kawża li permezz tagħha l-atturi jridu jirrivendikaw l-art li hija fil-pussess tal-konvenuti Sciriha li xtraw mingħand il-kjamati fil-kawża.

45. L-azzjoni ta' rivendika hija waħda li titfa' piż qawwi fuq min jagħmilha, peress li dan irid iressaq l-aqwa provi dwar id-dritt tiegħu fuq il-proprjetà li jrid jieħu lura f'idejh. F'dan il-kuntest, jingħad li l-grad ta' prova li jrid iressaq l-attur f'kawża bħal din huwa daqstant għoli li jissejjaħ *probatio diabolica*.

46. Fl-azzjoni rivendikatorja mhuwiex biżżejjed li l-attur jipprova li l-proprjetà rivendikata mhijiex tal-konvenut. Kemm hu hekk, il-konvenut ma huwa fid-dmir li jipprova xejn. Dan sakemm huwa ma jressaqx l-eċċezzjoni li huwa jkollu titlu fuq il-proprjetà li dwarha jkun hemm kontestazzjoni. Hekk kif il-konvenut ma jiddefendix ruħu fuq bażi tal-pussess iżda jallega li għandu titlu fuq l-istess proprjetà, allura hemmhekk il-Qorti jkollha tistħarreġ it-titlu li l-konvenut ikun qiegħed jippretendi li għandu.

47. Madankollu, il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandu għalfejn jipprova xejn sakemm l-ewwel issir il-prova min-naħa tal-attur rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx, it-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda. F'każ ta' dubju dwar il-proprjetà tar-rivendikant, dan imur favur il-konvenut possessur. Jingħad ukoll li f'kawża rivendikatorja, huwa meħtieg li l-attur iġib prova ta' titlu oriġinali u mhux derivattiv. Din il-prova tat-titlu oriġinali ssir meta l-attur jirnexxilu juri li huwa (u l-awturi fit-titlu tiegħu jekk ikun il-każ) ikun żamm il-proprjetà taħt il-ħakma tiegħu *ad usucapionem* (ara f'dan is-sens is-sentenzi fl-ismijiet: ***Richard England et v. Joseph Muscat*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fid-29 ta' Ottubru, 2018; ***William Portelli v. Peter Paul Portelli*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Settembru, 2019; ***Emanuel Cauchi v. George Grech et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-27 ta' Marzu, 2020; ***Joseph Spiteri v. John Mary sive Jimmy Bonavia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Diċembru, 2021;

u ***Frances Galea et v. Silvestru Farruġia et*** mogħtija mill-Qorti tal-Appell fis-26 ta' Ottubru, 2022).

48. Illi kif jingħad fl-**Artikolu 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili**, il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.

49. Il-kjamati fil-kawża, barra Francis Gauci, u anke l-konvenuti eċċepew kemm il-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali kif ukoll dik trentennali. Biss però, l-Ewwel Qorti ddeċidiet biss l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali mqajma mill-kjamati fil-kawża. Din il-Qorti għalhekk trid tillimita ruħha għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti.

50. L-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid li, «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' titlu jew ta' bona fidi.»*

51. Hekk kif ġie mtenni fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-13 ta' Marzu, 1953 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Caruana et v. Orsla Vella***:

> *"Illi però kif intqal għall-efficaċja tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentennju. Hu magħruf illi l-elementi tal-pussess ċivili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-ħaġa, u l-ieħor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-propjetarju tagħha – animus et corpus ; corpus possessionis et animus*

possidendi vel animus domini. Għalhekk mhux pussess ċivili dak li jonqos fih wieħed jew l-ieħor minn dawn iż-żewġ elementi b'mod li mhijiex biżżejjed id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jiġi oppost in-nuqqas ta' titlu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'liġi għandu jkun kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku".

52. Fis-sentenza tagħha l-Ewwel Qorti straħet l-aktar fuq: (i) ix-xhieda tal-Maġistrat irtirat Dr. Gawdenz Borg; (ii) fuq il-fatt li l-imsejħa fil-kawża ppossedew l-art bħala sidien u qatt ma ġew interpellati biex irodduha lura lil xi ħadd qabel il-kawża; (iii) u li għalhekk għadda altru milli biżżejjed żmien biex l-eċċezzjoni tirnexxi u l-verżjoni tal-fatt ta' Dr. Borg tqieset għalkollox verosimili.

53. Din il-Qorti tqis illi fis-sentenza tagħha, l-Ewwel Qorti naqset għalkollox li tieħu kont ta' wħud mill-prinċipji u elementi li jsawru l-istitut tal-preskrizzjoni. L-Ewwel Qorti warrbet diversi artikoli tal-liġi u prinċipji marbuta magħhom li kellhom jiġu kkonsidrati.

54. Qabelxejn, il-fatti li jirriżultaw huma dawk li ġejjin: (i) din l-art kienet fil-pussess tal-familja Grima żgur sa mis-snin tletin tas-seklu l-ieħor b'titlu ta' qbiela; (ii) hemm qbil ukoll li fir-reġistru tal-Konti Sant Fournier l-aħħar li tħallset qbiela kien fis-sena 1938; (iii) ma jirriżultax mill-provi li saret talba mill-familja Sant Fournier għall-ħlas tal-qbiela qabel l-4 ta' Awwissu, 1967. Sean Sant Fournier jixhed li missieru baqa' jibgħat għall-ħlas u fis-sena 1980 intbagħat ħlas għas-snin 1962 – 1970; (iv) il-kjamati fil-kawża

jsostnu li l-qbiela ma baqgħetx titħallas mis-sena 1938 'il quddiem billi Angelo Grima u l-Konti Sant Fournier kienu waslu fi ftehim verbali fejn Grima xtara l-art. Kuntratt baqa' ma sar qatt imma jgħidu li l-ħlas sar. Is-sena ta' meta dan suppost ġara ma tirriżultax mill-atti. Huma jsostni li għalhekk b'riħet dan il-ftehim, l-*aventi* kawża tagħhom bdew jippossjedu l-art *animo Domini*; (v) il-kjamati fil-kawża jsostnu li l-pussess *animo Domini* huwa muri bil-fatt li wara l-mewt ta' Angelo Grima, Carmelo Grima u Joseph Grima din l-art ġiet ukoll inkluża fid-denunzji.

55. Fuq ix-xaqliba l-oħra nsibu: (i) korrispondenza oħra barra dik diġà msemmija li saret fis-snin 2005, 2006 u 2007 b'talbiet għall-ħlas tal-qbiela; (ii) wara l-mewt ta' Edward Sant Fournier fis-16 ta' Diċembru, 1951 l-art ġiet denunzjata u l-istess sar mill-atturi wara l-mewt tal-Konti Alfred Sant Fournier fil-31 ta' Diċembru, 2002.

56. Meqjus dan kollu, il-punt tat-tluq jeħtieġ li jkunu **l-Artikoli 2118 u 2119 tal-Kodiċi Ċivili**. Dawn l-artikoli jaqraw hekk:

> *"**2118**. Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħhom, ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infishom: bħal ma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji, u, ġeneralment, dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infishom. iżda jistgħu jippreskrivu jekk it-titlu tagħhom jitbiddel.*
>
> ***2119**. Iżda, il-persuni msemmijin fl-aħħar artikolu qabel dan jistgħu jippreskrivu jekk it-titlu tagħhom jitbiddel minħabba raġuni li tkun ġejja minn terza persuna, jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni li huma jagħmlu għall-jedd tas-sid".*

57. Ġie miżmum fis-sentenza ta' din il-Qorti tal-15 ta' Diċembru, 1939 fil-kawża fl-ismijiet ***Alberto Grixti v. Angela sive Giulia Ellul pen*** *li:*

> *"..il-possessur kellu jipposjedi b'pussess tali li jkun tajjeb biex jippreskrivi, u skont l-art. 1882 (Ord. VII, 1868) (art. 2118 Kod. Ċiv) tal-istess liġi mhux tajjeb, għal dan il-fini, il-pussess tal-użufruttwarju, għaliex dan ikun qiegħed jipposjedi mhux animo Domini, iżda sempliċiment għall-fini li jgawdi l-ħaġa, jieħu l-frutti waqt il-ħajja tiegħu, iżda n-nuda proprietas tkun qiegħda dejjem għand ħaddieħor...."*

58. Illi l-**Fadda** (riferenza għall-**Art. 2115 tal-Kodiċi Ċivili Taljan, li jikkorrispondi għall-Art. 1882 tal-Ordinanza VII tal-1868** (**Artikolu 2118 Kodiċi Ċivili**), u li jgħid li ma jistgħux jippreskrivu a favur tagħhom dawk li jiddetjenu l-ħaġa f'isem ħaddieħor, u lanqas il-werrieta tagħhom ma jistgħu jippreskrivi, u dawn huma l-kerrej, id-depożitarju, l-użufruttwarju, u ġeneralment dawk kollha li ma jżommux il-ħaġa bħala dak li tappartjeni lilhom (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-20 ta' Ottubru, 1942 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmelo Spiteri noe v. Teresa Busuttil***).

59. Jiġi osservat ukoll f'materja ta' pussess, li min jiddetjeni b'titlu prekarju jkun qed jiddetjeni f'isem il-pussessur u «*a person is not a possessor if he holds things in the name of another person; such thing is possessed by the person in whose name it is held. Consequently only the person in whose name a thing is held or who possesses the thing as his own may prescribe (ara* ***Professur Caruana Galizia*** *– Noti tad-Dritt Ċivili – of Prescription). Rilevanti wkoll li jiġi annotat li skont l-Artikolu 2118*

*dawk li jżommu f'isem ħaddieħor ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infushom, jgħaddi kemm jgħaddi żmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji u ġeneralment dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom infushom, uti dominus. Għax 'mhux biżżejjed li jkollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja» (a*ra s-sentenza ta' din il-Qorti tal-31 ta' Mejju, 1996 fil-kawża fl-ismijiet ***Victor Chetcuti v. Michael Xerri;*** kif ukoll, is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Ottubru, 2004 fil-kawża fl-ismijiet ***Joseph Aquilina noe v. Sunny Homes Limited et***).

60. Ġie mtenni fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-6 ta' Frar, 2015 fl-ismijiet ***Alfred H. Zammit noe et v. Nazzareno Mercieca,*** li l-**Artikolu 525 tal-Kodiċi Ċivili** jgħid illi min jibda jżomm ħaġa f'isem ħaddieħor jibqa' jitqies li baqa' dejjem iżomm il-ħaġa bl-istess titlu, ċjoè titlu b'*causa detentionis* u dan sakemm ma tinġiebx prova kontrarja. Il-prova kontrarja tista' tinġieb, fi kliem l-**Artikolu 2119 tal-Kodiċi Ċivili**, jew billi tintwera raġuni li tkun ġejja minn terza persuna jew bis-saħħa tal-oppożizzjoni għall-jedd tas-sid.

61. Kif inhu magħruf l-atti ta' sempliċi tolleranza ma jistgħux jiswew bħala bażi ta' pussess lanqas jekk jiġu eżerċitati minn żmien antikissimu u immemorabbli (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-1 ta' Frar, 1971 fil-

kawża fl-ismijiet ***Joseph Fenech et v. Albert Salmone et***). Josserva l-***Laurent*** (Diritto Civile Vol. XXXII, para 297) «*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo consenso del proprietario che questi puo ritirare da un'istante all'altro».* L-ekwivoċità tal-pussess tikber aktar meta wieħed iqis illi kif imfakkar fid-deċiżjoni a Vol. XXIX. P II p. 488 «*huwa prinċipju tal-liġi li meta wieħed ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenokè ma jippruvax interversjoni tat-titlu tiegħu, għaliex hemm sibi ipse licet causam posessionis mutare.»* Fis-sentenza tat-28 ta' Mejju, 2010 fl-ismijiet ***Farrugia et v. Cassar,*** il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex), Ġurisdizzjoni Superjuri ċitat silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni tal-Corte di Cassazione tal-Italja mogħtija fit-18 ta' April, 2003 fejn kien ingħad hekk: «*il possesso ad usucapione dei beni immobile deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubbliċi ed esercitato coscientemente, nel senso 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.»*** *(Enfażi u sottolinear ta' din il-Qorti).* Il-Qorti ta' Għawdex sussegwentement saħqet li, «*il-pussessur irid ikun wera li qiegħed jaġixxi bl-animus rem sibi habendi, ċjoè l-intenzjoni li qiegħed jaġixxi bħala l-proprjetarju esklussiv tal-ħaġa.* .....kif saħqet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha tat-2 ta' Marzu, 1962 fl-ismijiet ***Spiteri v. Saliba (Vol. XLVI.1.149)*** *"il possesso dev'essere una*

manifestazione esteriore e visibile del fatti che si pretende di acquistare.” L-awtorevoli ***Ricci*** *(Diritto Civile) jgħallem li* ***mhux biżżejjed li l-pussessur jallega li kellu l-animo domini u jieqaf hemm: ‘ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo processo, che questo apparisca esternamente un vero possesso in nome proprio, non gia detenzione della cosa in nome altrui.»*** Jingħad ukoll illi «*biex ikun hemm interversjoni tat-titlu tal-pussess, u wieħed jibda jipposjedi animo Domini, mhux biżżejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tiegħu ta’ proprjetarju, imma hemm bżonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati, liema rikonoxximent ma jirriżulta minn ebda prova akkwiżita fil-proċess. Ladarba tonqos waħda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess leħittimu u bħala tali valevoli għall-kompiment tal-użukapjoni triġenarja, mhux opportun li jiġu indagati kwestjonijiet oħra, għaliex id-dekorriment taż-żmien, akkompanjat minn x’uħud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess leġittimu, mhux suffiċjenti għal fini ta’ din il-preskrizzjoni»* (ara s-sentenza ta’ din il-Qorti tal-15 ta’ Marzu 1957 fl-ismijiet ***Grazia Borg v. Rosa Farrugia noe et***; kif ukoll, is-sentenza tal-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili tas-7 ta’ Lulju, 2017 fl-ismijiet ***Joseph Grixti et v. Anthony Ellul et.*** Ara wkoll il-**Kodiċi tal-Alfabett Ċivili** tal-Imħallef Emeritu Dr. Philip Sciberras, fil-Volum li jittratta l-istitut tal-Preskrizzjoni).

62. Meqjusa dawn l-artikoli u t-tagħlim ġurisprudenzjali u tal-awturi, din il-Qorti tqis li r-raġunament tal-Ewwel Qorti għall-fatti u provi li kellha

quddiemha ma kienx siewi. Ibda biex, mhux kontestat li l-pussess tal-art inkwistjoni mill-familja ta' Angelo Grima bdiet b'titlu ta' qbiela. Magħdud ma' dan ma jistax ma jitqiesx li kwalunkwe ftehim verbali li seta' sar, jekk sar, ma kienx jiswa. L-**Artikolu 1363(1) tal-Kodiċi Ċivili** ma jħalli l-ebda dubju billi b'mod kategoriku jipprovdi li l-bejgħ ta' beni immobbli ma jiswiex jekk ma jsirx b'att pubbliku.

63. Il-kunsens huwa element essenzjali għall-kuntratti. Il-kunsens irid ikun espress kif trid il-liġi. Fil-każ tal-immobbli, il-liġi mhijiex sodisfatta għall-fini tal-validità tal-patt illi l-kunsens ikun manifestat biss bil-fomm jew taċitament iżda tinsisti fuq il-forma skritta li, jekk tkun karenti, tolqot is-sostanza tal-patt li jiġi ma jiswa propju xejn, lanqas l-effetti tiegħu. Meta l-liġi tirrikjedi l-kitba, taħt piena ta' nullità, dan tkun qiegħda tagħmlu sabiex tirrendi validu l-kunsens. Għalhekk meta persuni jobbligaw ruħhom bil-fomm biss illi wieħed minnhom ibiegħ u l-ieħor jixtri immobbli, il-patt ma jeżistix, għax il-partijiet ma jkunux taw il-kunsens tagħhom għall-bejgħ fil-forma rikjesta mil-liġi *ad validitatem*. Fil-każ tal-akkwist ta` mmobbli, mingħajr kitba, la jista' jkun hemm akkwist u lanqas wegħda ta` akkwist. Fil-każ ta' kuntratti oħra fejn hija rikjesta l-forma skritta, il-liġi ma tipprovdix dwar il-forma tal-*promessa de contraendo*. Mhux hekk huwa l-każ meta si tratta ta' trasferiment ta' mmobbli, għaliex il-liġi hija ċara fis-sens li pprovdiet espressament li l-promessa trid tkun bil-kitba taħt piena ta` nullità (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tat-22 ta' Ġunju, 2022 fil-kawża

fl-ismijiet ***Victor Joseph Vella v. Charles Schembri****).*

64. Illi l-awturi tal-kjamati fil-kawża, dejjem jekk dan il-ftehim verament seħħ, kienu jafu dak li l-bejgħ kien jeħtieġ li jsir bil-kitba għaliex huma stess jixhdu li l-awturi tagħhom kellmu diversi drabi lill-Familja Sant Fournier (huma jsemmu Baronessa u bintha) biex jersqu għall-kuntratt. Barra minn dan, fil-fehma ta' din il-Qorti, jekk kien hemm dan il-ftehim verbali, dan kien null għaliex ma sarx skont kif trid il-liġi. Għalhekk l-awturi tal-kjamati fil-kawża baqgħu jippossjedu l-art b'titlu ta' qbiela.

65. Ma jistax jitqies li kien hemm l-interversjoni fit-titlu tal-pussess. Ma kien hemm ebda rikonoxximent min-naħa ta' min kien qiegħed jirċievi l-ħlas ta' qbiela, ċjoè l-familja Sant Fournier. Dawn tal-aħħar min-naħa tagħhom inkludew l-art fid-denunzji, iżda aktar importanti minn hekk, kien hemm korrispondenza fejn intalab il-ħlas tal-qbiela. It-talbiet għall-ħlas tal-qbiela saru sa mis-sena 1967 meta allura lanqas kienu għaddew it-tletin sena. Dan apparti l-fatt li l-kjamati fil-kawża ma jistgħux jisħqu li l-pussess tal-awturi tagħhom kien wieħed paċifiku meta bdew jirċievu din il-korrispondenza. Il-fatt li l-awturi tal-kjamati fil-kawża niżżlu l-art fid-denunzji wara l-mewt ta' Angelo Grima, Carmelo Grima u Joseph Grima ma jfissirx li kienu qegħdin jippossjedu l-art *animo domini.* Kull dikjarazzjoni f'denunzja mhijiex prova fiha nnifisha ta' xi dritt fuq l-istess proprjetà. Hija biss prova indikattiva u ċirkostanzjali li trid tiġi evalwata

ma' provi oħrajn.

66. Fi kwalunkwe każ, xejn mhu fejjiedi l-argument li l-ħlas b'lura tal-qbiela mill-Monsinjur Grima ma setax ifisser li kiser xi terminu jew li kien għarfien li l-art kienet miżmuma b'pussess prekarju. Huwa minnu li Monsinjur Grima kien użufruttwarju, iżda jidher li kien amministratur ukoll. Fi kwalunkwe każ, qajla jista' jingħad li dan il-ħlas mhux rikonoxximent li l-familja Grima kienet tippossjedi l-art b'titlu ta' qbiela. Il-mument li l-familja Grima saret taf b'dan il-ħlas, u jirriżulta li Carmelo Grima sar jaf meta jingħad li għal naqra ma xejjirx daqqa ta' ponn lill-Monsinjur, ma jistax jitqies li l-pussess kien wieħed paċifiku jew inekwivoku.

67. Il-fatt li l-awturi tal-familja Grima ma baqgħux iħallsu l-qbiela lanqas ma jfisser li dak waħdu huwa prova li l-Konti Sant Fournier kien biegħ il-proprjetà bil-fomm. Il-fatt li waqqfu jħallsu l-qbiela ma jfissirx li nbidel it-titlu tagħhom (ara s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-11 ta' Diċembru, 2003 fil-kawża fl-ismijiet ***Theresa armla minn Joseph Gafa et v. Joseph Camenzuli et***).

68. Il-kjamati fil-kawża u l-konvenuti sostnew li l-awturi tagħhom qabblu l-art lil terzi persuni. Apparti li din id-dikjarazzjoni ma tirriżultax ippruvata, iżda fuq kollox meta jittieħdu inkonsiderazzjoni l-fatturi l-oħra, anke li kieku dan kien minnu xorta waħda ma jfissirx li kien hemm interverżjoni

fit-titlu tal-pussess.

69. Għaldaqstant l-appell tal-atturi għandu jintlaqa', b'dan li l-atti jridu jintbagħtu lura lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili billi kif diġà mfisser din il-Qorti ma tistax tgħaddi biex tilqa' t-talbiet attriċi mingħajr ma jiġu mistħarrġa t-titlu tal-atturi u l-eċċezzjonijiet li fadal tal-konvenuti u kjamati fil-kawża.

70. Billi l-aggravju tal-atturi se jintlaqa' b'mod limitat huma għandhom ibatu kwart tal-ispejjeż ta' dan l-appell.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** limitatament l-appell tal-atturi billi tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti u tiċħad b'hekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni taħt l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.** Din il-Qorti mhijiex ħa tilqa' l-parti tal-appell fejn l-appellanti talbu biex hija tilqa' t-talbiet tagħhom tar-rikors maħluf. Minflok din il-Qorti sejra tibgħat l-atti tal-kawża lura quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex din tiddeċiedi t-talbiet tar-rikors maħluf wara li jitqiesu l-eċċezzjonijiet l-oħra li għadhom ma ġewx deċiżi.

Il-konvenuti u l-kjamati fil-kawża għandhom ibatu tliet kwarti ($^{3}/_{4}$) mill-

ispejjeż ta' dan l-appell, filwaqt li l-atturi għandhom ibatu kwart ($^{1}/_{4}$) mill-ispejjeż ta' dan l-appell .

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
rm