QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta 31 ta' Ottubru, 2023

Kawza Numru: 2
Rikors Guramentat Numru:- 107/2020JVC

Josephine Snoussi (ID. 198884M)

vs

Carmelo Grixti (ID. 21548M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Josephine Snoussi li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja ta' l-ghalqa fl-inhawi ta' Has Saptan, Birzebbugia, tal-kejl ta' elfejn, disa mija u hamsin metru kwadri (2950 m2) li hija akkwistat in forza ta' kuntratt tat-tlieta u ghoxrin ta' Gunju tas-sena elf disa mija u disa u disghajn (23/06/1999) [Ara Kuntratt Dok. "A" u

Pjanta Dok. "B" hawn uniti], in atti Nutar Dottor Vanessa Pool;

2. Illi l-imsemmija ghalqa tinsab in parte okkupata mill-intimat Carmelo Grixti u dana minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u qed jingombra dina l-ghalqa b'zewg dghajjes apparti b'hafna mbarazz, u anke bena struttura bil-pjanci tal-hadid fejn idahhal iz-zwiemel;

3. Illi l-esponenti nterpellat lill-intimat kemm ufficjalment b'zewg ittri l-10 ta' Awissu 2009 u tas-19 ta' Novembru 2009 [Ara Dok. "C" u "D" hawn uniti], u kif ukoll b'ittra legali tal-5 ta' Dicembru 2019 [Ara Dok. "E" hawn unit] sabiex jivvaka u jhalli battal l-ghalqa fuq riferuta, izda huwa baqa' inadempjenti, u sallum ghadu jokkupa parti minn dina l-istess ghalqa b'mod abusiv u kontra l-ligi;

4. Illi dan huwa wiehed mill-kazijiet li huwa kontemplat mill-Artikolu 167 (1)(b) tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili u ghal dan il-ghan l-esponenti qed tiddikjara u tikkonferma ukoll b'affidavit [Ara Dok. "E" hawn unit] illi fil-fehma taghha l-intimat m'ghandux eccezzjonijiet validi xi jressaq u qieghda prezenzjalment tikkonferma li l-fatti hawn fuq imsemmija huma a konoxxenza taghha personalment;

Ghaldaqstant jghid l-intimat l-ghaliex ma ghandhiex dina l-Qorti ghar-ragunijiet premessi, prevja kull dikjarazzjoni necessarja u opportuna:-

1. Tiddeciedi din il-kawza bid-dispensa tas-smigh, ai termini ta' l-Artikoli 167-170 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara li l-konvenut qed jokkupa parti mill-ghalqa li tinsab fl-inhawi ta' Has Saptan tal-kejl komplessiv ta' 2950 m2, minghajr ebda titolu validu fil-ligi; u

3. Tikkundanna lill-konvenut jizgombra u jhalli battal l-imsemmija ghalqa fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss;

Bl-ispejjez komprizi dawk ta' l-ittri ufficjali ta' l-10 ta' Awissu 2009 u tas-19 ta' Novembru 2009, ta' l-ittra nterpellatorja tal-5 ta' Dicembru 2019, kontra l-konvenut minn issa ngunt biex jidher personalment ghas-subizzjoni;

B'rizerva ta' kull azzjoni ohra spettanti lill-esponenti, senjatament dik ta' danni.'.

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Marzu, 2020 wara li l-Qorti semghet lid-difensuri tal-partijiet iddekretat illi l-intimat naqas milli jiddikjara l-pretensjonijiet tieghu fil-konfront tal-proprjeta' odjerna u cioe' t-titolu minnu allegat fuq l-istess u wara li rat li fl-atti r-rikorrenti esebiet ittra ufficjali datata 10 ta' Awwissu, 2009 debitament notifikata lill-intimat li permezz taghha l-intimat kien debitament infurmat illi r-rikorrenti qed isostni li hija s-sid tal-art, u wara li rat ukoll li sallum oltre zmien wara l-istess ittra, l-intimat m'attakkax l-att ta' donazzjoni esebit fl-atti a fol. 3 tal-process li qed jghid li huwa 'fazull', il-Qorti ma qisitx li in vista ta' dan kollu l-intimat ressaq argumenti bizzejjed ai termini tal-Artikolu 78 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex jikkonvinci lil din il-Qorti li ghandu eccezzjonijiet prima facie xi jressaq, ghaldaqstant ghaddiet sabiex laqghet l-ewwel talba;

Rat ukoll li dakinhar stess tal-5 ta' Marzu, 2020 inghatat sentenza fejn il-Qorti kkonfermat fejn laqghet l-ewwel talba u ddecidiet din il-kawza bid-dispensa tas-smiegh ai termini tal-Artikolu 167 sa 170 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta u laqghet it-tieni talba u ddikjarat li l-konvenut Carmelo Grixti qed jokkupa parti mill-ghalqa li tinsab fl-inhawi ta' Has Saptan tal-kejl komplessiv ta' 2950m^2, minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u kkundannatu sabiex jizgombra u jhalli battal l-imsemmija ghalqa fi zmien xahrejn;

Rat illi gie ntavolat appell mill-intimat Carmel Grixti nhar il-5 ta' Mejju, 2020 mis-sentenza tal-5 ta' Marzu, 2020 u rat is-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell nhar l-20 ta' Jannar, 2022 (a fol. 64 tal-process tal-Appell allegat mal-kawza odjerna) fejn wara li ghamlet diversi kunsiderazzjonijiet relatati mal-aggravji, ghaddiet sabiex hassret kemm id-digriet tal-5 ta' Marzu, 2020 li bih l-ewwel Qorti cahdet it-talba tal-konvenut li jithalla jikkontesta l-kawza, u minflok ordnat lill-konvenut sabiex jipprezenta l-eccezzjonijiet tieghu fi zmien ghoxrin gurnata u hassret is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 5 ta' Marzu, 2020 fejn laqghet it-talbiet attrici u ordnat l-izgumbrament tal-konvenut u minflok bghatet l-atti lura lill-ewwel Qorti sabiex tisma' l-provi fil-mertu u taqta' l-kawza wara li qiset ukoll l-eccezzjonijiet tal-konvenut;

Rat ir-risposta guramentata ta' Carmel Grixti li taqra kif isegwi:

1. 'Illi fl-ewwl lok, f'kawza ta' *actio rei vendicatoria* bhal dik odjerna, l-attrici trid tipprova:

a. id-dominju originali taghha fuq l-art u mhux titolu derivattiv;

b. li hija akkwistat dak id-dominju legittimament; u
c. li l-esponenti jippossjedi dik l-istess haga.

2. Illi di piu' kif stabbilit f'diverzi sentenzi,*"l-imharrek...ma ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir il-prova u jekk dik-il prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah dik il-kawza."*[1]

3. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kollha konta l-attrici.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratt, pjanti, ittri ufficjali, ittra legali, certifikati tal-mewt, ritratti, okkorrenza, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tat-12 ta' April, 2022 l-avukati difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'ghandhomx oggezzjoni li din il-Qorti kif preseduta tkompli tisma' l-kawza;

Rat illi fil-verbal datat 23 ta' Marzu, 2023 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi r-rikorrenti Josephine Snoussi tippremetti li hija l-proprjetarja ta' l-ghalqa fl-inhawi maghrufa bhala 'Ta' Has Saptan', Birzebbugia tal-kejl ta' elfejn, disa mija u hamsin metru kwadru

[1] Vide *Perit Falzon Carmelo vs Curmi Alfred*, Qorti Civili, 5 ta' Ottubru 1995.

(2950m^2) liema ghalqa hija akwistat b'kuntratt ta' donazzjoni minghand missierha Louis Darmanin tat-23 ta' Gunju, 2009 fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool (fol. 3). Ir-rikorrenti ssostni li l-intimat Carmelo Grixti okkupa parti mill-imsemmija ghalqa minghajr ebda titolu validu fil-ligi u qieghed jingombra din l-ghalqa b'zewg dghajjes apparti b'hafna mbarazz, u anke bena struttura bil-pjanci tal-hadid fejn idahhal iz-zwiemel. Talbet ghalhekk illi l-Qorti tiddikjara li l-intimat qieghed jokkupa parti mill-ghalqa li tinsab fl-inhawi ta' Has Saptan tal-kejl kumplessiv ta' elfejn, disa mija u hamsin metru kwadru (2950m^2) minghajr ebda titolu validu fil-ligi. Talbet ukoll li l-Qorti tikkundanna lill-intimat jizgombra u jhalli battal l-imsemmija ghalqa fi zmien qasir u perentorju li jigi lilu prefiss.

Illi l-intimat Carmelo Grixti eccepixxa fl-ewwel lok illi f'kawza ta' *actio rei vindicatoria* bhal dik odjerna, ir-rikorrenti trid tipprova (i) id-dominju originali taghha fuq l-art u mhux titolu derivattiv, (ii) li hija akkwistat dak id-dominju legittimament, u, (iii) li l-intimat jipposjedi dik l-istess haga. Ir-rikorrenti eccepixxa wkoll illi kif stabbilit f'diversi sentenzi, '*l-imharrek … ma ghandux ghalfejn jiftah halqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx, l-imharrek ghandu jirbah din il-kawza.*'. Jirrizulta fil-fatt li fl-atti odjerni l-intimat ghazel li ma jressaq l-ebda prova.

<u>Kunsiderazzjonijiet legali u fattwali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio rei vindicatoria*. L-artikolu tal-Ligi li jirregola din l-azzjoni huwa l-Artikolu 322 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi li sid ta' haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull pussessur. Is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 322 jaqra illi:

‘322. (1) Bla ħsara ta’ fejn il-liġi tgħid xort’oħra, is-sid ta’ ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.’.

A propozitu l-Qorti tal-Appell fid-decizjoni tas-27 ta’ Marzu, 2020 fl-ismijiet **Emanuel Cauchi -vs- George Grech et** elenkat diversi punti li ghandhom jigu osservati fl-*actio rei vindicatoria* li din il-Qorti thoss li huwa opportun li jigu riprodotti. Dawn huma illi:

‘9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu raġun il-konvenut ghandu ragun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta iriteniet li ladarba huwa fl-eċċezzjonijiet tiegħu ivvanta titolu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il-konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titolu tiegħu. Il-ġurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta’ dak li rriteniet l-ewwel Qorti. Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:

- L-attur f’kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta’ proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b’mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur.[2]

- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta’ immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f’din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża......Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur.[3]

---

[2] **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta’ Lulju 2005)

[3] **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim’ Awla, 5 ta’ Ottubru 1995)

- Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu aħjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[4]

- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jikombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.[5]

- Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.[6]

10. L-ewwel Qorti naqset għal kollox milli teżamina t-titolu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titolu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l-attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti ser tghaddi sabiex fl-ewwel lok tibda billi tezamina l-prova tat-titolu tar-rikorrenti Josephine Snoussi.

<u>Ezami tat-titolu tar-rikorrenti:</u>

---

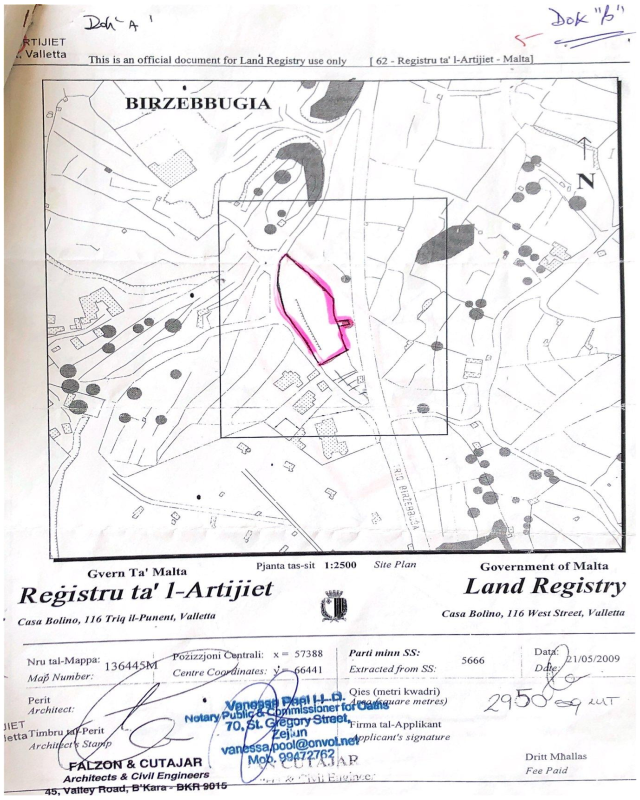
[4] **Cassar noe v. Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm. - 7 ta' Ottubru 1980)
[5] **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001)

[6] **Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008)

Illi r-rikorrenti Josephine Snoussi bhala titolu fuq l-ghalqa proprjeta' taghha maghrufa bhala 'Ta' Has Saptan' f'Birzebbugia tal-kejl ta' elfejn, disa mija u hamsin metru kwadri (2950m^2) tressaq kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' Gunju, 2009 fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool (a fol. 3 et seq tal-process). F'dan il-kuntratt il-proprjeta' giet deskritta bil-mod segwenti:

'…qeghda taccetta u takkwista il-bicca art mhux fabbrikabbli fl-inhawi ta' Has Saptan Birzebbugia tal-kejl ta' elfejn disa mija u hamsin metri kwadri (2950m^2) konfinanti mill-Majjistral ma beni ta' Emanuel Busuttil, mill-Lvant ma' triq Has Saptan, minn fejn hija ukoll accessibbli u mill-lbic ma' triq pubblika bla isem, hekk kif tidher delineata bil-kulur ahmar fuq l-annessa pjanta dok A.'.

Illi l-pjanta dok A annessa mal-kuntratt li fuqha hemm immarkata l-art mertu tal-kawza odjerna hija s-segwenti:



Illi fil-kuntratt tat-23 ta' Gunju, 2009 fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool (fol. 3) bhala gherq tat-titolu ulterjuri hemm indikat li l-art ipperveniet f'idejn id-donatur Louis Darmanin – missier ir-rikorrenti mill-wirt ta' nanntu Carmela Scerri li mietet fil-31 ta' Dicembru, 1980 (ara certifikat tal-mewt a fol. 37 tal-process).

Illi fl-atti ghajr ghal kuntratt ta' donazzjoni, ma gewx ipprezentati dokumenti ulterjuri ossia ricerki testamentarji, testmenti pubblici, denunzji, dikjarazzjonijiet *causa mortis* u/jew kuntratti pubblici li permezz taghhom jista jigi determinat gherq tat-titolu ulterjuri. Pero' r-rikorrenti ressqet provi a bazi tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali. Bhala provi a favur l-preskrizzjoni akwizittiva ta' tletin (30) sena, favur taghha u l-familja taghha, r-rikorrenti Josephine Snoussi ressqet diversi xhieda li huma s-segwenti:

1. Affidavit taghha stess a fol. 11A tal-process ipprezentat mar-rikors guramentat fejn tghid illi hija akwistat l-ghalqa li tinsab fl-inhawi maghrufa bhala 'Ta Has Saptun' f'Birzebbugia li ghandha kejl ta' 2950m^2 in forza ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' Gunju, 1999 fl-atti tan-Nutar Dottor Vanessa Poole;

2. Affidavit ta' Louis Darmanin – missier ir-rikorrenti Josephine Snoussi a fol. 34 et seq tal-process. Ix-xhud jixhed illi l-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Has Saptan' ilha ghand il-familja tieghu ghal hafna snin. Jghid illi kemm ghandu zmien dejjem jiftakarha ghand il-familja tieghu fejn kien jahdimha hu u qabel kien jahdimha missieru li miet fil-11 ta' Novembru, 1972. Jkompli jghid illi l-ghalqa hija provenjenti mill-wirt tan-nanna tieghu Carmela Scerri, omm ommu li kienet giet nieqsa fil-31 ta' Dicembru, 1980. Ix-xhud izid illi tul is-snin kollha li l-ghalqa ghamlet ghandu u qabel ghand missieru u l-antenati tieghu dejjem kellhom pussess kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.

   Ix-xhud jirrakkonta wkoll kif kien gara li l-intimat Carmelo Grixti dahal fl-ghalqa proprjeta' tieghu. Jixhed illi fis-sena 2008 kien mar ikellmu habib tieghu li ma jiftakarx x'jismu flimkien mal-intimat Grixti fejn kien saqsieh jekk kellux pjacir jippermetti lill-intimat Carmelo Grixti jidhol jghaddi ftit tal-hin f'rokna mill-ghalqa 'Ta' Has Saptan'. Ix-xhud jghid li r-risposta tieghu kienet fin-negattiv, madanakollu fl-assenza tieghu ghal xi zmien minhabba ragunijiet relatati ma' sahha, kien sab li l-intimat Grixti kien approfitta u dahal minghajr permess fl-ghalqa fejn dahhal gaffa zghira u xi knaten. Jixhed li huwa kien affronta lill-intimat Grixti fejn kien qallu li dan kien ghal ftit xhur ghaliex kellu jserrah ftit il-menti tieghu pero' dan mhux talli ma harigx fi ftit xhur talli ftit ftit beda jgorr affarijiet ohra

gol-għalqa. Ix-xhud flimkien mal-affidavit tiegħu pprezenta (i) pjanta tal-art mertu tal-kawża odjerna a fol. 36 tal-process, (ii) certifikat tal-mewt ta' Carmela Scerri a fol. 37 tal-process, (iii) ritratti tal-prodott agrikolu u ta' persuna tidher tahrat l-għalqa a fol. 38 et seq tal-process, (iv) dokument maħrug mill-Agenzija tal-pagamenti minn fejn jirrizulta li l-art mertu tal-kawza odjerna hija registrata fuq isem Louis Darmanin a fol. 41 tal-process, (v) ritratti li juru dgħajsa u oggetti varji oħra fil-parti okkupata mill-intimat a fol. 42 tal-process, u (vi) pjanta li fuqha giet immarkata bl-iswed f'forma ta' ittra 'L' allungata li hija l-art okkupata mill-intimat Grixti a fol. 43 tal-process. Ai finijiet ta' preskrizzjoni l-Qorti ser tikkwota l-parti l-aktar ta' rilevanza fejn jgħid:

'1. L-għalqa tal-kejl ta' elfejn, mitejn u disgħajn metri kwadri (2,590), mhux fabrikabbli, li tinsab fl-inħawi ta' Has Saptan (Ara pjanta Dok. "LD1" hawn unita] ilha għand il-Familja tiegħi għal ħafna u ħafna snin. Kemm għandi zmien dejjem niftakarha għand il-Familja tiegħi. Jiena kont naħdem dina l-għalqa, u qabli kien jaħdimha missieri John Darmanin li miet ħamsin sena ilu, u cioe' fill-11 ta' Novembru 1972, meta jien kelli xi ħmistax (15) il-sena. L-għalqa kienet provenjenti mill-wirt ta' Carmela Scerri, n-nanna tiegħi, omm ommi, li kienet giet nieqsa fil-31 ta' Dicembru 1980 [Ara Dok. "LD2" hawn unit]. In-nanna tiegħi kienet mizzewga darbtejn. Tul il-ħafna snin li l-għalqa ilha għandi u qabli għand missieri u antenati oħra dejjem kellha pussess kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'.

3. Affidavit ieħor tar-rikorrenti Josephine Snoussi a fol. 44 et seq tal-process. F'dan l-affidavit ir-rikorrenti tati deskrizzjoni aktar approfondita tal-avvenimenti tul is-snin relatati mal-għalqa 'Ta

Has Saptan' mertu tal-kawza odjerna. Tixhed illi hija l-proprjetarja tal-ghalqa mhux fabrikabbli maghrufa bhala 'Ta' Has Saptan' f'Birzebbugia li giet ghandha minghand missierha b'kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' Gunju, 2009 fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool. Izzid li hija tahdem l-ghalqa fejn tizra' prodotti agrikoli ghal familja taghha u ta' missierha. Tghid illi qabel ma akwistat din l-ghalqa kien jahdimha missierha u hi kienet tmur tghinu, minn meta kienet tifla zghira u dan aktar minn tletin (30) sena. Tixhed li tiftakar ta' tifla zghira ggorr xi gebel bil-karretta, u missierha jahrat l-ghalqa u jirranga l-hitan tas-sejjieh. Ir-rikorrenti zzid illi minn meta akwistat l-ghalqa hija qatt ma giet immolestata fil-pussess taghha u hija ppossediet l-ghalqa 'in buona fede'. Tghid illi missierha jghid li din l-ghalqa ilha ghand il-familja tieghu min-naha tan-nanna materna tieghu ghal hafna hafna snin u li qabel missierha kien jahdimha missieru John Darmanin, in-nannu patern taghha.

Ir-rikorrenti tixhed ukoll kif l-intimat Grixti kien dahal jokkupa parti mill-ghalqa fejn tghid li tiftakar lil missierha inkwetat xi hmistax il-sena qabel peress li l-intimat Carmelo Grixti kien dahallu f'parti mill-ghalqa. Tghid illi missierha kien mar ikellem lill-intimat biex johroglu mill-ghalqa pero' kienu nqalaw xi ncidenti u kien hemm avvenimenti fejn l-intimat Grixti kien ghamel ghal missierha u anke kien hemm l-involviment tal-Pulizija. Ir-rikorrenti tixhed li wara li kienet akwistat l-ghalqa hija kienet kellmet avukat fejn kienu bghatu zewg ittri ufficjali lill-intimat biex jizgombra mill-ghalqa pero' dan baqa' ma harigx. Tghid li dak iz-zmien kienet ratha bi kbira biex tiftah kawza sakemm imbaghad ghamlet kuragg u fethet il-kawza odjerna. Tghalaq billi tghid li l-intimat qieghed jokkupa dik il-parti tal-ghalqa taghha llegalment u mmarkat

fuq pjanta l-art minnu okkupata. L-aktar parti ta' rilevanza hija s-segwenti:

> '3. Jiena nahdem dina l-ghalqa u nizra fiha ful, tadam, patata u prodotti agrikoli ohra ghall-familja tieghi u ta' missieri. Hemm ukoll sigar tal-frott. Missieri illum huwa rtirat izda jigi jghini f'dina l-ghalqa. Qabel ma akkwistajt l-ghalqa kien jahdimha l-istess missieri u jiena kont immur nghinu. Kont immur ma' missieri fl-ghalqa sa minn mindu kont tifla zghira, aktar minn tletin (30) sena ilu. Illum ghandi sebgha u tletin (37) sena. Niftakarni ta' tifla zghira ngorr xi gebel bil-karetta, u missieri jahrat l-ghalqa u jirranga l-hitan tas-sejjieh. Fi zmien il-hsad konna niehdu l-prodott. Niftakarni ukoll fl-ghalqa naqta' l-haxix, frott, ful u prodott iehor, u niehdu d-dar.'.

4. Gie esebit ukoll affidavit ta' Salvino sive Salvatore Carmelo Buhagiar a fol. 52 tal-process. Ix-xhud jghid illi ilu jaf lil Louis Darmanin xi wiehed u erbghin (41) sena cirka. Izid illi huwa joqghod ftit il-boghod minn Louis Darmanin u jafu jahdem fil-Korp tad-Dirghajn il-Maltin u wara xufier mal-Public Works Department fejn kien jahdem hu. Jghid li ma Louis kien sar habib u jiftakru jizzewweg u jrabbi l-familja. Fir-rigward l-ghalqa mertu tal-kawza odjerna x-xhud jghid illi huwa jaf li Louis Darmanin jahdem l-ghalqa maghrufa bhala ta' 'Has Saptan', fit-telgha tal-Geru kemm xejn il-fuq minn Ghar Dalam. Izid illi kemm ilu jaf lil Louis Darmanin dejjem jafu jahdem din l-ghalqa u kemm il-darba mar mieghu f'ghalqa u ghenu jibni l-hitan tas-sejjieh li jkunu waqghu jew biex jghollu xi hitan. Jghid li lil Louis Darmanin rah kemm il-darba jahdem din l-ghalqa u jiehu l-prodott minnha u li jiftakru wkoll jibni kamra zghira li kien saqqafa bil-pjanci. Ix-xhud jghid ukoll illi darba minnhom,

xi hmistax-il sena qabel, Louis Darmanin kien iltaqa' mieghu f'Birzebbugia u kien fetah qalbu fejn kien qallu li hemm persuna li qabdet u dahlitlu f'parti mill-ghalqa u li kien gie fl-idejn mieghu. Jghid illi huwa lil din il-persuna qatt ma nzertaha fl-ghalqa. Illi l-aktar parti ta' rilevanza ai fini ta' preskrizzjoni fix-xhieda ta' Salvatore Buhagiar hija s-segwenti:

'3. Jiena naf lil Louis Darmanin jahdem l-ghalqa ta' Has Saptan, fit-telgha tal-Geru, kemmxejn il-fuq minn Ghar Dalam, tmiss mat-Triq Birzebbugia, f'Birzebbugia. Kemm ili naf lil Louis Darmanin nafu jahdem dina l-ghalqa. Kemm il-darba mort mieghu fuq l-ghalqa u ghintu jibni l-hitan tas-sejjieh li jkunu waqghaw jew biex nghollu xi hitan. Lil Louis rajtu kemm il-darba jahdem dina l-ghalqa u jiehu l-prodott mill-ghalqa. Ghandu mizruh sigar ta' l-akacja li jitfghaw dell u ziffa helwa mill-qawwa tax-xemx. Louis gieli tani prodott tar-raba u jien irringrazzjajtu ta' dan. Niftakar lil Louis jibni kamra zghira, erba metri bi tlett metri, u saqqafha bil-pjanci.

4. Darba minnhom, mal hmistax il-sena ilu, Louis Darmanin kien iltaqgha mieghi f'Birzebbugia u fetah qalbu mieghi li kien hemm persuna li qabdet u dahlitu f'parti mill-ghalqa u li kien gie fl-idejn mieghu. Jiena lil din il-persuna qatt ma nzertajtha fuq l-ghalqa.'.

5. Gie esebit ukoll affidavit ta' Salvu Pace a fol. 53 et seq tal-process. Ix-xhud jibda billi jghid illi huwa ghandu sitta u tmenin (86) sena u ilu joqghod Birzebbugia madwar hamsa u sittin (65) sena. Jixhed li lil Louis Darmanin ilu jafu madwar sebgha u tletin (37) sena ghaliex jghix ukoll Birzebbugia. Jghid illi huwa kien iltaqa mieghu hdejn id-dar tieghu u minn hemm saru hbieb. Ix-xhud izid illi billi huwa fil-familja kellhom l-

ghelieqi, meta kien jispicca mix-xoghol kien imur jghin lil missieru l-ghalqa. Kien ghalhekk li Louis Darmanin kien beda jkellmu fuq l-ghalqa li kellu u kien jitolbu l-pariri. Jghid illi huwa kien staqsih fejn kienet din l-ghalqa u kien spjegalu fejn kienet u kull darba li kien jghaddi bix-xarabank, kien beda jittawwal biex jara fejn hi u darba minnhom kien lemhu u b'hekk kien sar jaf fejn hi l-ghalqa ta' Louis Darmanin. Ix-xhud jghid illi minn dakinhar li ltaqa' ma' Louis sallum huwa jarah ta' sikwit f'din l-ghalqa jahdem fiha. Ix-xhud izid ukoll illi billi kienu saru hbieb kienu wkoll bdew jmorru jaghmlu xi xoghol flimkien biex jirrangaw il-hitan tas-sejjieh u minhabba dan ix-xoghol gieli kien ikollu bzonn ikellem lil Louis u meta ma kienx isibu d-dar kien isibu fl-ghalqa. Ix-xhud jghalaq billi jghid illi huwa ilu jara lil Louis Darmanin f'din l-ghalqa ghal dawn l-ahhar sebgha u tletin (37) sena:

'Nikkonferma li kif gja ghidt, jien ili nara lil Louis Darmanin f'dawn l-ghelieqi ghal dawn l-ahhar sebgha u tletin (37) sena.'.

6. Ir-rikorrenti prezentat ukoll affidavit ta' Saviour Zammit a fol. 55 tal-process. Dan ix-xhud jghid illi ilu jaf lil Louis Darmanin ghal dawn l-ahhar hmistax (15) il-sena. Jixhed illi jaf lil Louis Darmanin jahdem l-ghalqa maghrufa bhala 'Ta' Has Saptan', vicin Ghar Dalam fejn kien mar hdejh xi drabi. Ix-xhud jelenka l-okkazzjonijiet meta ltaqa ma' Louis Darmanin fl-ghalqa u okkazzjoni meta kien fassallu sellum. Jghid li f'dawk l-okkazzjonjiet Darmanin kien ikun jahdem l-ghalqa. Ix-xhud jghid illi xi snin ilu kien mar Darmanin jghidlu li kien hemm persuna certu Carmelo Grixti li kien dahallu fl-ghalqa ghal gharrieda u li kien qed jaqlalu l-inkwiet billi ma riedx johroglu. Darmanin kien qallu li dan Grixti kien agredih u huwa kien tah il-parir jmur jaghmel rapport mal-Pulizija:

‘1. Jiena ilni naf lil Louis Darmanin li joqghod 36 Triq il-Bieqja, Birzebbugia, ghal dawn l-ahhar hmistax il-sena. Kien jigi hdejna fejn id-dar u nithattu. Sirna hbieb.

2. Naf li Louis Darmanin jahdem ghalqa fejn Has-Saptan, vicin Ghar Dalam. Dina l-ghalqa hija sitwata vicin it-Triq principali li minn Bir id-Deheb taghti ghal Birzebbugia. Kont mort hdejh xi drabi. Niftakar darba minnhom Louis Darmanin ried jghamel sellum u fassaltulu. Darba ohra waqaft ma’ hija, konna ghaddejjin bil-karozza, u waqafna nkellmuh bhala hbiberija. Darmanin kien ikun hemm jahdem l-ghalqa.’.

7. Xhud PC2257 Letizia Magro li telghet tixhed u pprezentat diversi rapporti mal-Pulizija Ezekuttiva ta’ incidenti li graw bejn Louis Darmanin u l-intimat Carmelo Grixti a fol. 57 et seq tal-process. Il-Qorti tifhem li dawn ir-rapport tressqu sabiex jikkorraboraw id-deposizzjoni tar-rikorrenti u missierha Louis Darmanin.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-Qorti tirrileva li dawn ix-xhieda mressqa mir-rikorrenti ma gewx kontraddetti bl-ebda mod. Infatti l-intimat fil-mori tal-kawza ma xehedx, ma ressaqx xhieda u lanqas ghamel kontro-ezamijiet.
Illi l-preskrizzjoni akwizittiva trentennali avanzata mir-rikorrenti bhala titolu hija regolata bl-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta li jiddisponi illi:

‘L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-

preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'.

Dan l-artikolu ghandu jinqara konguntivament mal-Artikolu 2107 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

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

Dwar il-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber -vs- Joan Zammit Haber et** deciza nhar il-21 ta' April, 2015 irrilevat illi:

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

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

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

1. <u>pussess kontinwu:</u> "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. ...... Occorre dunque

che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);

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

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

4. pussess pubbliku: "Il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);

5. pussess mhux ekwivoku: "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa gurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom:

Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu

1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):

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

Illi minn harsa lejn il-provi prodotti fl-atti jirrizulta ppruvat minghajr dubju li Josephine Snoussi u qabel missierha u l-antenati taghha, ilhom jokkupaw l-art maghrufa bhala 'Ta' Has Saptan' ferm aktar minn tletin (30) sena. Dan gie kkonfermat mhux biss mix-xhieda ta' Louis Darmanin innifsu u tar-rikorrenti Josephine Snoussi, pero' minn terzi persuni li kienu jaraw lil Louis Darmanin fuq l-art ossia Salvino sive Salvatore Carmelo Buhagiar (fol. 52), Salvu Pace (fol. 53) u Saviour Zammit (fol. 55). Kif gia inghad dawn ix-xhieda ma gew bl-ebda mod kontradetti. Din il-Qorti tinsab konvinta wkoll li r-rikorrenti u l-familja taghha kienu jippossjedu l-art maghrufa bhala 'Ta' Has Saptan' *uti dominus*, bl-'*…l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha'*[7], u li l-pussess kien wiehed kontinwu, mhux

---

[7] Salvino Testaferrata Moroni Viani et -vs- Francis Montanaro deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-27 ta' Gunju, 2013.

miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, ghal perijodu li jmur oltre t-tletin (30) sena. Il-Qorti zzid li meta r-rikorrenti akkwistat l-art permezz ta' titolu ta' donazzjoni minghand missierha' hija kompliet fl-animu ta' missierha. Dan iwassal sabiex jikkonvinci lill-Qorti li r-rikorrenti Josephine Snoussi rnexxielha tressaq prova sal-grad rikjest mill-ligi ta' titolu konkret u konklussiv fuq l-ghalqa fl-inhawi ta' 'Has Saptan' f'Birzebbugia tal-kejl kumplessiv ta' elfejn disa mija u hamsin metri kwadri ($2950m^2$).

Illi jirrizulta li l-intimat Carmelo Grixti da parti tieghu, tul dawn is-snin kollha ta' okkupazzjoni, malgrad li gew lilu mibghuta ittri ufficjali datati 10 ta' Awwissu, 2009 (fol. 7), 19 ta' Novembru, 2009 (fol. 8) u ittra legali datata 5 ta' Dicembru, 2019 (fol. 11), dan baqa' qatt ma rrisponda jew b'xi mod ikkontesta l-pretensjonijiet tar-rikorrent. In oltre minn ezami akkurat tal-eccezzjonijiet tal-istess intimat Carmelo Grixti, l-Qorti tinnota li effettivament l-intimat mhuwiex jikkontesta li r-rikorrenti Josephine Snoussi ghandha xi tip ta' titolu pero' jistrieh fuq il-funzjoni tal-azzjoni *rei vindicatoria* u cioe' strah fuq il-possibilita' li Josephine Snoussi li ma tressaqx prova ta' titolu konkret u konklussiv fl-atti sabiex tali nuqqas ta' prova timmilita favur tieghu fil-kawza odjerna.

Illi l-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet jargumenta li r-rikorrenti fir-rikors promotur taghha bbazat l-azzjoni unikament fuq il-fatt illi hija akwistat il-proprjeta' taghha permezz tal-kuntratt ta' donazzjoni tat-23 ta' Gunju, 2009 fl-atti tan-Nutar Vanessa Pool. Jargumenta li ghalhekk anke minn harsa lejn il-kawza, wiehed facilment jikkonkludi li r-rikorrenti qatt ma setghet tivvanta l-*actio rei vindicatoria* minghajr prova ta' titolu originali kif tirrikjedi l-ligi. Il-Qorti ma taqbilx ma dak argumentat mill-intimat billi b'daqshekk ma jfissirx illi r-rikorrenti llimitat l-prova tat-titolu taghha sa dak il-kuntatt. Il-Qorti tifhem li f'rikors guramentat ma

jistax jigi elenkat l-gherq tat-titolu kollu sakemm jasal titolu originali, fejn il-premessi ghandhom ikunu koncizi, li jwasslu lil min qed jaqra l-att biex jifhem x'inhi l-kawza. Illi anke minn harsa lejn l-istess kuntratt li gie esebit mar-rikors promotur tar-rikorrenti jirrizulta li jissemma gherq tat-titolu ulterjuri billi hemm indikat illi l-ghalqa mertu tal-kawza giet ghand id-donatarju mill-wirt tan-nanna Carmela Scerri b'dan li dak li ma kienx jirrizulta mir-rikors promotur, kien jirrizulta mid-dokument anness mieghu. Anki jekk jigi argumentat li ma gie prezentat l-ebda testment tan-nanna Carmela Scerri, id-dikjarazzjoni ma teskludix illi din gejja mill-wirt tan-nanna Carmela Scerri bi preskrizzjoni akwizittiva trentennali. Fuq kollox dan kollu gie sostnut ben tajjeb permezz ta' diversi xhieda mressqa mir-rikorrenti. Ghalhekk il-Qorti tqis li tali argument m'huwiex sostenibbli.

Illi l-intimat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu dwar il-preskrizzjoni akwizittiva jargumenta illi r-rikorrenti mhux talli ma taghmilx referenza ghall-artikoli tal-ligi li jirrigwardaw il-preskrizzjoni akwizittiva, talli lanqas ma ppruvat taghmel referenza ghall-preskrizzjoni akwizittiva fil-mori tal-kawza. Jsostni li l-preskrizzjoni akwizittiva ssemmiet biss mill-attrici fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha wara li l-gbir tal-provi kollha kien maghluq. Isostni li tali agir jipprova bic-car li din l-idea tal-preskrizzjoni giet f'mohh l-attrici wara li nghatat is-sentenza tal-appell. Sabiex isahhah l-argument tieghu l-intimat jikkwota minn decizjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fl-ismijiet Godwin Young et -vs- Joseph Gialanze deciza fit-30 ta' Ottubru, 2018.

Illi l-Qorti ma taqbilx ma dak argumentat mill-intimat. Fil-kaz odjern il-posizzjoni hija diversa minn dik tad-decizjoni kwotata mill-intimat hawnhekk il-preskrizzjoni akwizittiva trentennali m'hijiex titressaq bhala eccezzjoni. Il-Qorti lanqas ma taqbel li r-rikorrenti tul il-mori qatt m'ghamlet referenza ghal preskrizzjoni.

Jekk tinghata harsa lejn ix-xhieda taghha fl-affidavit a fol. 44 et seq tal-process, kif ukoll ix-xhieda esebita partikolarment dik ta' missierha Louis Darmanin (fol. 34), jirrizulta referenza cara ghal pussess tar-rikorrenti u l-aventi kawza taghha ghal perijodu tal-fuq minn tletin (30) sena. Jsegwi ghalhekk li anke dan l-argument tal-intimat Grixti huwa insostenibbli.

Fid-dawl ta' dak suespost, il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Carmelo Grixti stante li tqis li l-intimat ma ppruvax titolu b'sahhtu u cert li jinnewtralizza t-titolu debitament ppruvat tar-rikorrenti Josephine Snoussi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti, din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimat;

2. Tiddikjara l-ewwel talba bhala sorvolata;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-intimat qed jokkupa parti mill-ghalqa li tinsab fl-inhawi ta' 'Has Saptan', Birzebbugia tal-kejl komplessiv ta' elfejn, disa mija u hamsin metru kwadru (2950m^2) minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi; u,

4. Tilqa' t-tielet talba u tikkundanna lill-intimat sabiex jizgombra u jhalli battal l-imsemmija ghalqa fi zmien xahrejn minn meta din id-decizjoni ssir res judicata.

Fic-cirkustanzi li giet konfermata t-talba tar-rikorrenti, l-ispejjez kollha, inkluz tal-appell, kontra l-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
31 ta' Ottubru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
31 ta' Ottubru, 2023