QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta, 30 ta' Jannar, 2024

Kawża Numru: 3

Rikors Guramentat Numru:- 79/2016 JVC

Doris Cassar mart Nazzareno, Id 437054(M) , Emanuela Caruana Id 21033M, Philip Formosa, Id 147758M, u Joseph Formosa, Id 272853M u Joseph Caruana, 485669M

Vs

Peter Briffa Zammit

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat illi permezz tieghu ir-rikorrenti premettew u talbu kif isegwi :

1. ‘L-atturi kollha huma eredi ta’ Generoso Carabott, li kellu proprjeta’ fiz-Zejtun. Huwa kien iddispona mill-fond li llum ghandu n-numru 25 Triq San Pietru Zejtun. Huwa qatt ma ttrasferixxa l-fond li kien imiss mieghu u li ghandu dhul indipendenti bin-numru 9 Sqaq isidoru Zejtun.

2. Illi l-konvenut kien xtara sussegwentement minghand terzi l-fond fil-25 ta’ Frar 1979 fl-Atti tan-Nutar Dr Antonio Carbonaro, u specifikament il-fond 25 Triq San Pietru Zejtun, minghajr ebda riferenza li kien hemm xi tniffid mal-fond 9 Sqaq Isidoru, Zejtun.

3. Il-fond ta’ Sqaq Isidoro kien distint mid-dar li kienet tigi fi triq ohra, kif jistghu juru l-aerial photography u pjanti taz-zmenijiet mghoddija.

4. Illi l-akkwist tal-konvenut kien tant cirkoskritt ghall-post 25 Triq San Pietru Zejtun, li sahansitra fuq l-istess fond, hemm kamra li l-anqas ghandu access ghaliha, u dejjem baqghet mhix okkupata.

5. Illi l-fond 9 Sqaq San Isidoru kien mahsub ghat-trobbija tal-annimali u ghaz-zamma ta’ annimali, kif kienu l-binjiet ta’ madwar qabel illum inbidlu f’residenzi ta’ karattru antik.

6. Illi l-konvenut meta akkwista kien jaf li ma kellu l-ebda titlu, fuq il-fond 9 Sqaq Isidoro Zejtun, u dan jirrisulta mill-kwalifika li nghatat fil-kuntratt tal-akkwist tal-istess konvenut.

7. Illi l-atturi nterpellaw lill-konvenut li jizgombra mill-istess ambjenti li jiffurmaw il-fond 9 Sqaq Isidoro Zejtun, izda huwa rrifjuta u ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Kawzali

Billi l-atturi huma proprjetarji tal-fond 9 Sqaq San Isidoro Zejtun, li jigi fejn l-istess sqaq jaghlaq bejn binjiet ohra, liema fond kien distint mill-fond 25 Triq San Pietru Zejtun, li z-zewg fondi jmissu ma' xulxin fuq wara u originarjament u kif suppost kienu mifrudin bil-hitan tas-sejjieh.

Billi l-konvenut ghandu biss il-fond 25 Triq San Pietru, Zejtun, eskluzi wkoll l-ambjenti li huma fuq l-intrata tal-istess fond, u limitament ghad-dar, u mhux ghat-territorju kollu li hemm wara.

Billi l-konvenut gie interpellat biex jizgombra mill-ambjenti li hu qed jokkupa illegalment tal-fond 9 Sqaq San Isidoro, Zejtun , izda rrifjuta li jaghmel dan.

Talbiet

Ighid il-konvenut, ghala din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex

(1) tordna lill-konvenut li jizgombra mill-ambjenti tal-fond 9 Sqaq San Isidoru Zejtun, liema fond huwa qed jokkupa minghajr ebda titlu validu fil-ligi, u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi ffissat.

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni tal-konvenut u b'riserva ghad-danni tal-okkupazzjoni.'

Rat ir-rispostsa tal-intimat Peter Briffa Zammit li taqra kif isegwi:

'Illi huwa kien akkwista il-fond f'Numru 25, fi Triq San Pietru,iz-Zejtun, fil-25 ta' Frar tal-1979, minn ghand Giovanni Ellul, fl-atti tan-Nutar Antonio Carbonaro, minghajr eskluzjoni ta' ebda partu minnu u tinkludi l-art retro posta ghall-fond kif kienet minn dejjem u tifforma parti mill-istess fond, kif soggett ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmienja u ghoxrin centezmu minn liri Maltin, ekwivalenti ghal hamsa u sittin centezmu tal-lum.

Illi tul daz-zmien kollu l-esponenti ppossjeda dan il-fond bil pertinenzi tieghu kollha bla ebda xkiel ta' hadd u ebda

pretensjoni ta' terzi ghal dawn l-ahhar sitta u tletin (36)sena dwar il-propjeta tal-art in kwistjoni.

Illi sussegwentement, u cioe' fl-10 ta' April tal-1980, l- esponenti kien feda c-cens gravanti fuq dan il-fond sabiex illum jippossjedi l-propjeta kollha libera u franka minn kull piz. Dana kien sar permezz tal-att ta' fidi ghand in-Nutar Francis Micallef, fid-data msemmija, kif accettat mill-Wisq Reverendu Padre Giudo Muscat in rapprezentanza tal-Kunvent tar-Reverendi Partijiet Frangiskani Minuri Konventwali tal-Belt Valletta.

Illi l-fond Numru 25 u l-art tieghu ma ghandhom l-ebda access ghall-fond Numru 9 fi Sqaq Isidoro, iz-Zejtun. Il-fond Numru 25 fi Triq San Pietru, huwa integru mal-art warajh u hemm access ghall-art ta' wara mill-fond 25 biss.

Il-fond f'Numru 25 u l-art tieghu huma distinti mil-fond Numru 9 fi Sqaq Isidoro, fiz-Zejtun.

Illi mhux minnu li hemm xi kamra fil-fond 25 li ma tiffurmax parti minnu jew mhiex accessibbli minnu. Kull parti mil-fond Numru 25 tinsab okkupata mil-esponenti.

Illi l-esponenti mhux qed jokkupa xi parti mil-fond f'Numru 9, fi Sqaq Isodoro, iz-Zejtun. Ir-raba li jinsab wara l-fond Numru 25

dejjem kien u ghadu parti integrali mil-istess fond f'Numru 25 fi Triq San Pietru, iz-Zejtun.

Ghaldaqstant l-esponenti jeccepixxi bir-rispett:-

1) Illi l-azzjoni intentata mir-rikorrenti hija preskritta mil-Artiklu 2140 tal-Kodici Civili.

2) Bla hsara ghall-eccezzjoni precedenti hekk ukoll l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-artiklu 2143 tal-Kodici Civili.

3) Illi l-propjeta mertu tal-kawza hija propjeta tal-esponenti legittimament minnu akkwistata kif jinghad fuqu.

4) Illi l-art li tinsab fuq wara tal-fond Numru 25, fi Triq San Pietru, iz-Zejtun, hija parti mil-fond f'Numru 25 u tappartieni lil-intimat Peter Zammit Briffa.

5) Salvi eccezzjonijiet ohra.'

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Ottubru, 2017 din il-Qorti diversament preseduta fuq talba tar-rikorrenti ghaddiet sabiex innominat Assistenta Gudizzjarja sabiex tkompli bil-gbir tal-provi u rat li wara tali nomina l-gbir tal-provi karkar sew principalment ghar-

raguni li l-parti jew ohra kienet thassar is-seduta li tkun giet iffissata ghall-kontinwazzjoni tal-gbir tal-provi.

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Jannar, 2023 ir-rikors gie differit ghal-ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jiprezentaw ritratti fi zmien xahar u li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom.

Rat li ma dahlu l-ebda ritratti u lanqas sottomisjonijiet fl-atti.

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-kawza odjerna tikkonsisti f'azzjoni fejn ir-rikorrenti jsostnu li huma proprjetarji ta' prorpjeta' li ggib l-indirizz 9, Sqaq Isidoru, Zejtun. Jallegaw li l-intimat Peter Briffa Zammit akkappara l-ambjenti ta' din il-proprjeta' wara li xtara minghand missierhom il-fond 25, Triq San Pietru, Zejtun fi Frar ts-sena 1979. Jitolbu ghalhekk li din il-Qorti tordna l-izgumbrament tal-intimat mill-ambjenti li huma jiddeskrivu bhala kamra fuq l-intrata proprjeta' tal-intimat u li taccedi ghaliha b'tarag u l-ghalqa li tigi wara l-fond 25 Triq San Pietru, Zejtun.

L-intimat jichad il-pretensjonijiet tar-rikorrenti u jeccepixxi preliminarjament il-preskrizzjoni fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kap 16, ulterjoment jeccepixxi l-preskrizzjoni fit-termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16, li l-proprjeta' kollha hija tieghu u li l-art li tigi fuq wara tal-fond 25, Triq San Pietru tifforma parti mill-fond.

Rat il-kopja tal-kuntratt ta' akkwist tal-intimat fl-atti tan-Nutar Dottor Antonio Carbonaro datat 25 ta' Frar, 1979 li permezz tieghu jinghad illi l-intimat akkwista l-fond fiz-Zejtun, Triq San Pietru numru hamsa u ghoxrin (25) kif soggett ghac-cens annwu perpetwu ta' tmienja u ghoxrin centezmu minn kull haga ohra liberu u frank. Fil-bqija l-Qorti ma rat ebda klawsola ohra li tiddeskrivi jew b'xi mod tillimita l-fond. Rat li dan il-kuntratt ma gietx annessa mieghu pjanta.

Rat il-kopja tal-kuntratt ta' fidi tal-fond tal-intimat a fol. 13 tal-process fl-atti tan-Nutar Micallef bid-data tal-10 ta' April, 1980 fejn permezz tal-istess jirrizulta li l-intimat feda c-cens annwu u perpetwu mpost fuq il-fond numru hamsa u ghoxrin (25), Triq San Pietro, Zejtun. Rat ukoll li ma dan il-kuntratt ma gietx annessa pjanta.

Rat l-**affidavit tar-rikorrenti Doris Cassar a fol. 20 et seq** tal-process li permezz tieghu prezentat diversa dokumentazzjoni kif isegwi:

(i) Fol. 23: Kuntratt ta' cessjoni ta' drittijiet fuq proprjeta' datat 5 ta' Novembru, 1878 li permezz tieghu r-rikorrenti ssostni li l-art in kwistjoni kienet giet akkwistata minn Antonja Baldacchino li skont din ix-xhud kienet tigi l-buznanna ta' Generozo Carabott li minnu gie l-wirt tal-fond in kontestazzjomi a favur ir-rikorrenti.

Il-Qorti rat mill-att li effettivament din ir-rinunzja saret a favur Antonio Gravino u mhux l-imsemmija Antonja Baldacchino li tidher fuq il-kuntratt bhala cessjonarja. Il-proprjeta' involuta f'dan il-kuntratt hija deskritta kif isegwi:

' . . . del mezzanino posto nel Zejtun in Strada Santa Maria No 79 confinato col luogo di case continguo in Strada Sant' Alfonso No 8 e 9 . . '

(ii) Fol. 28: Kuntratt ta' Kwittanza datat l-1 ta' Dicembru 1878 li permezz tieghu jidher li inghatat kwittanza mill-eredi a favur certu Dun Paolo Cachia Abela li kien nominat esekutur.

(iii) Fol 33 a: Kuntratt 1878 datat l- 1 ta' Dicembru 1878 li permezz tieghu ir-rikorrenti tghid li sar il-bejgh min Giuseppe Carabott lil Antonio Gravino tal-proprjeta' msemmija fir-rikors odjern. Ix-xhud tghid li r-rikorrenti qed jitkellmu fuq l-ghalqa ghaliex jafu li d-dar kienet giet mibjugha lil Peter Briffa Zammit b'eccezzjoni ta'

parti ta' fuq. Ghalkemm f'dan il-kuntratt jinghad li saret pjanta tal-istess proprjeta' effettivament mar-ricerki esebiti minn din ix-xhud ma jidhirx li din il-pjanta giet annessa.

(iv) Fol. 41: kuntratt ta' bejgh mighand certu Saverio Stuzzini favur Antonio Baldacchino datat 11 ta' Gunju, 1879 fl-atti tan-Nutar Ottone De Domenico li minnu x-xhud tghid li tohrog id-distinzjoni bejn l-ghalqa u d-dar. Il-Qorti rat li l-proprjeta' hija deskritta kif isegwi:

'luogo di case e giardinetta posta nel Zejtun in S Trada San Pietro Numero Venti . . .'

(v) Fol. 45: Denunzja datat l-1 ta' Frar, 1923 wara l-mewt ta' Giovanni Zammit fejn ix-xhud tghid li Generoso Carabott fl-istess denunzja iddeskriva id-dar ghaliha u l-ghalqa ghaliha.

Il-Qorti rat li l-proprjeta f'din id-dikjarazzjoni hija deskritta kif isegwi:

'1. Casa al Zejtun Strada San Pietro No. 20 . . .
2. . . . una camera e giardinetta . . .'

(vi) Fol. 50: Kuntratt datat 15 ta' Awwissu, 1926 li permezz tieghu Generozo Carabott biegh lil Carmelo Fenech il-fond deskritt 'lo

stabile sito al Zeitun Strada San Pietro . . . col numero venti con tutte e sue . . . . relativi . . .' u li din ix-xhud tghid li allura jikkonsisti biss fid-dar.

(vii) Fol. 50: kuntratt ta' akkwist tal-intimat tal-fond 25, Triq San Pietru, Zejtun datat 25 ta' Frar, 1979 gia deskritt aktar il-fuq. Ix-xhud tghid li f'dan il-kuntratt ma hemm l-ebda deskrizzjoni u tieqaf ma' certu paramrtri. Izzid li fuq l-istess dar, mat-triq, hemm kamra li fiha tieqa ghal barra illi din qatt ma ntuzat u din taghmel parti mal-ghalqa u hemm tarag li jaghti ghaliha.

Skont din ix-xhud, il-post 25 Triq San Pietru, Zejtun huwa remissa illi jidhlu minnha filwaqt illi mill-istess remissa kienu jitilghu minnha ghal kamra ta' fuq u jidhlu ghall-ghalqa u jidhlu ghall-ambjenti mal-istess dar. Ix-xhud tkompli li l-ghalqa ghandha access minn Triq Isidoro.

(viii) Fol. 64: Ritratti mill-ajru tas-sena 1957 fejn tidher b'xi mod immarkata l-proprjeta' in kwistjoni. Ix-xhud tghid illi fih tidher id-dar distinta mill-ghalqa. Id-dar kellha gardinetta maghha u wara kien hemm l-ghalqa illi tidher illi ma kinitix semplici gardina imma ghalqa separata bhal ghelieqi ohra li jmissu maghha.

Doris Cassar xehdet in kontro-ezami a fol. 203 et seq tal-process. Tghid li ma tiftakarx lil Evangelista Gravina bhala proprjetarja

tal-fond 25. Tghid li fil-fond 25 qabel l-intimat kien joqghod certu Ellul li kellu hafna tfal u kellu l-moghoz hemm. Kien jrabbu hafna moghoz l-ahhar li kien hemm qabel Peter. Dwar il-kamra li tghid li ma nbieghetx tghid li tigi fuq il-bieb tar-remissa u mistoqsija kif tasal ghaliha tghid minn gewwa tidhol ghaliex minn gor-remissa. Mistoqsija jekk qattx dahlet hemm gew tghid li le. Skont hi d-dar tal-intimati ghandha wkoll bieb iehor fuq wara li jinfed ghall-isqaq u dan il-bieb jinfed ghal gol-ghalqa. Kienu jghidulu l-isqaq tan-Nakis ghax kien hemm wahda tbigh il-gwiez.

Rat l-**affidavit ta' Emanuela Caruana a fol. 67** tal-process. Hija tghid li tigi werrieta ta' Generoso Carabott li kien missierha. Izzid li kif jirrizulta mill-kuntratti esebiti hi flimkien ma hutha kienu wirtu id-dar 25, St Peter's Street, Zejtun kif ukoll bicca raba' illi ghandha access minn Sqaq San Isidoru. Hija tghid li fl-istess dar ta' 25, St. Peter Street, Zejtun ghalkemm din inbieghet finalment lil Peter Briffa Zammit hemm eskluz il-bini illi jigi fit-tieni sular li hija kamra li tigi fuq l-intrata tar-remissa. Izzid li din ghandha x'taqsam al-ghalqa. Tispjega li ghall-access ta' din il-kamra titla' minn tarag li hemm fil-genb (ix-xhud annettiet ritratt tat-tieqa a fol. 68 tal-process). Skont din ix-xhud dan jidher anke mill-injam li qatt ma ntuza minn Peter Zammit Briffa jew nies ta' qablu ghaliex dejjem kienu separati mid-dar proprja. Izzid:

'Ahna dejjem ikkunsidrajna bhala zewg proprjetajiet u bqajna nikkunsidraw illi l-ghalqa li kienet tmiss mal-bini tad-dar illi kellha gardina biss u mhux ghalqa ta' estenzjoni kbira. Iz-zewg proprjetajiet huma maqsumin ukoll fid-deunzja ta' Giovanni zammit li jigi n-nannu ta' Generoso Carabott li minghandu writt.

Skont il-pjanti u skont il-kuntratti li kien hemm id-dar mibjugha ta' 25, St Peter street tasal sa certu punt biss u qatt ma kienet tinkludi wkoll il-ghalqa li kienet wara. Fil-kuntratti mhijiex imsemmija l-ghalqa li giet mibjugha lil Peter Briffa Zammit.'

Emanuela Caruana xehdet in kontro-ezami a fol. 199 et seq tal-process. Tghid li ilu hafna li wirtu u li missierha kien is-sid tad-dar 25, St. Peter Street, Zejtun. Dwar il-kamra li tghid ma kinitx giet mibjugha tindika li hija dik li tigi fuq il-kamra tal-bieb ta' barra. Titla' ghaliha minn isfel bit-tarag. Tghid li meta kienu jghaddu minn hemm cioe fit-triq, missierha kien jghidilha li hawnhekk ghandhom post huma. Tghid li hi qatt ma dahlet gewwa. Dwar l-ghalqa tghid li kien hemm hajt imwaqqa u tghid li kienet tghaddi minn hemm u thares. Ilu hafna kienet zghira meta kien hemm il-hajt imwaqqa. Skont din ix-xhud dan il-post kien jinfed ghal triq ohra. Missierha kien jghid li wkoll kellu xi kamra u kienu jurihom l-istradi. Kellhom il-post ta' quddiem u mbaghad misierhom kien jurihom post iehor fit-triq l-ohra.

Tinsisti li missierha kien jghidilha li 'hawnhekk ghandna post ahna.'

Rat ix-xhieda tar-**rapprezentant tal-Awtorita' tal-Ippjanar a fol. 77 tal-process Oliver Magro** li permezz taghha esebixxa ritratti mill-ajru tas-sena 1957 u sas-sena 2016 tal-ambjenti bejn Triq San Pietru u Sqaq San Isidoru fiz-zejtun. Il-Qorti identifikat id-dar u l—ghalqa in kwistjoni f'dawn ir-ritratti mill-ambjenti murija fir-ritratt mill-ajru a fol. 64 tal-process fejn dejjem tidher parti mibnija u raba' warajha.

Rat **l-affidavit tal-intimat Peter Briffa Zammit a fol. 86 et seq tal**-process. Huwa jghid li akkwista l-fond numru 25 Triq San Pietru, Zejtun fis-sena 1979. Jixhed li l-fond ghandu l-pjan terran u l-ewwel sular u hu u martu jaghmlu uzu mill-ambjenti kollha fid-dar taghhom. Jsostni li mhux minnu li hemm xi kamra fl-ewwel sular li ma ghandhomx access ghaliha u jzid li din hija parti mid-dar taghhom. Huwa jghid li l-akkwist ta' din id-dar ghalih kien tajjeb ghaliex minn dejjem kien irabbi l-annimali kif ghad ghandu llum u jzommhom fil-gardina li ghandu mad-dar tieghu. Kien thajjar ghal din id-dar ghaliex kien jaf li min kien joqghod fiha qablu certu Giovanni Ellul kien irabbi l-majjali u ghoggiela fil-gardina tal-fond. Meta ha l-fond hu fil-gardina kien hemm diversi sigar tal-laring, naspli, lumi u ohrjan. Jghid li llum dawn spiccaw ghaliex iz-zwiemel li ghandu qerduhom.

Ikompli jixhed li meta mar mal-huttab imsejjah il-Fanfarun il-post ghogbu mill-ewwel ghaliex proprju kellu l-gardina mdaqqsa u kellu fejn izomm l-annimali. Izid li meta rah, fih kien ghad hemm tigieg, fniek u annimali ohra u d-demel taghhom li kienu ta' Giovanni Ellul. Il-huttab kien ukoll infurmah li fuq il-post kien hemm cens perpetwu. Dwar ic-cens jghid li hallsu darba izda mbaghad fdieh. Ikompli jixhed kif isegwi:

'Illi nghid li jiena u marti ilna kwazi erbghin sena f'dan il-fond bil-gardina, fejn il-kamamr kollha huma wzati minna w ahna biss ghandna access ghall-kmamar u l-gardina. Barra minn hekk nispjega li l-ambjenti kollha fid-dar taghna ghandhom access wiehed biss u ebda dhul iehor. L-ambjenti kollha fid-dar taghna huma komunikanti minn ghandna biss.

Illi llum fil-gardina jiena ghandi l-'pony' u annimali ohra, li jiena nikkura u niehu hsiebhom ta' kull jum. Nghid l i l-'pony' ghandi l-'pedigree' tieghu. Dana jiena nuzah billi mmur fil-fieri u l-festi biex nrikkeb fuq ossija fuq il-karozzin jew ix-xarretta l-passiggieri. Ghal dan il-'pony' huwa assikurat huwa u min isuqu. Nghid li dan kollu tista' tikkonfermah marti ghax kull meta ghamilt xi haga hija kienet tkun mieghi.' (fol. 88)

L-intimat xehed in kontro-ezami a fol. 208 et seq tal-procss. Jghid li zzewweg fis-sena 1983 izda kien joqghod fil-fond minn qabel. Mistoqsi dwar il-kamra ta' fuq li ghandha t-tieqa ser taqa' u ma taqax jghid li din gralha hekk ghaliex m'ghandux tieqa u z-zeba' imma mal-post qieghda, xtraha mal-post u fuqu qieghda. Jghid li jidhol fiha wkoll ghaliex ghandu tarag biex jitla' fuq. Jinsisti li din il-kamra dejjem ghamlu uzu minnha. Mistoqsi x'annimali jrabbi llum jghid li ghandu zewg tigigiet u papri, wizz u ziemel. Gieli kellu tlett zwiemel u anki ghaxra. Jghid li Giovanni Ellul zgur kien irabbi l-ghoggiela, ma jafx kellux baqar ghaliex qatt ma mar ghandu. Meta xtara l-intimat, Ellul kien nehha kollox. Meta xtara hu l-hmara biss kien baqalu Ellul ghaliex Ellul kien xtara post aktar l-isfel u mar joqghod mat-tifla. Jichad li mill-isqaq hemm bieb li jaghti ghall-ghalqa jew ghad-dar tieghu. Jaf li hemm l-isqaq warajh imma hu ma ghandu l-ebda bieb ghal fuq dan l-isqaq. Jinsisti bil-qawwa li mhux ghami u li ma hemmx bieb. L-annimali Ellul kien johroghom mill-bieb ta' barra, hu qatt ma rahom fuq gewwa.

Rat **a fol. 107 et seq ix-xhieda ta' Francis Ellul** iben Gianni Ellul li kien jirrisjedi fil-fond llum proprjeta' tal-intimat cioe' bl-indirizz 25, St Peter Street, Zejtun. Jghid li huwa twieled hemm u ghandu 72 sena u missieru kien jghid li hemmhekk kienx xtrah, hemmhekk twieldu wkoll zewg hutu ohra. Mistoqsi fhiex kienet tikkonsisti din id-dar jirrispondi:

'Ahna konna noqghodu familjari hemm. Kellu ghaxart itfal missieri. Sebgha mejtin. Bejni u bejn ohti Dolor hemm erbgha jew hamsa mejtin. Jien ma niftakarhomx kollha. Ahna kellna moghoz, baqra u erha minn tal-gvern, kien ikollna xi majjala, tigieg. Ommi kienet tbiegh. Kulhadd jigi ghall-halib u konna nghixu hemm. Id-dar kien fiha zewgt imnadar. Wahda gewwa, konna nizirghu l-patata go fiha, kien hemm shelter kbir u l-ohra barra tal-moghoz u tat-tigieg.'

Izid li dawn l-imnadar kienu fl-ahhar nett fuq gewwa tad-dar wahda tmiss ma certu tan-Nakis, ma ta' Zuws u tmiss ma' tal-Piz ta lil hinn u l-ohra tmiss ma skoss nies ohra. Jghid li kien hemm hafna girien ghaliex id-dar kienet kbira hafna. Jghid li kien hemm zewg bokok ghall-imnadar wahda n-naha ta' lil hinn u l-ohra fit-tarag u kollha kienu parti mid-dar taghhom. Mistoqsi l-annimali fejn kienu jghid:

'Kien hemm maqjel ta' 28 moghza bil-permess tas-sanita' u konna kabbarnih. Kien hemm iehor ta' 17 bla twieqi lil hawn. Imbaghad kien hemm tliet ghorrof in-naha ta' lil hawn kbar, wiehed tas-silla, wiehed tal-ghamara u l-iehor tat-tigieg. Kien hemm ghorfa n-naha ta' lil hawn ghat-triq, minghalija kien fih xi erba' travi. Kienu joqoghdu Karmnu taghna ghadu haj, joqghod it-triq ta' dan u Leli joqghodu go fiha. Ghal barra dik. Kien fiha t-

tarag ghall-bitha. Tigi ghat-triq. Fiha tieqa ghat-triq. U tidhol ghaliha minn gol-bitha taghna. Bjar hemm tnejn hemm.'

Twieled fis-sena 1943 u ghamel 23 sena jghix hemm izda wara baqa' jmur. Mistoqsi x'ghamel biha d-dar missieru jghid li hu xtaqu jzommha imma kienet kbira wisq ghal min kien baqa fiha. Jghid li missieru ghamilha ghall-bejgh izda kulhadd kien jaqta' qalbu ghaliex kienet kbira wisq imbghad inqala l-intimat u missieru u missier ix-xhud bieghlhom. Mistoqsi sakemm missieru kien jghix f'din id-dar qattx kellhom xi inkwiet jew xi hadd pretenda xi drittijiet fuqha u jghid li le.

Francis Ellul xehed in kontro-ezami a fol. 214 et seq tal-process. Jikkonferma li kien hemm hajt tas-sejjieh li jaghti ghall-proprjeta' ta' certu Salvia jigi wara d-dar taghha u ghaliex kienu jghaddu l-grieden minnu missieru kien biddlu tal-kantun spejjez tieghu. Din l-art ma kellha x'taqsam xejn maghhom. Mill-bieb fl-isqaq kienet tohrog Salvia mill-proprjeta' taghha stess. Il-hajt tas-sejjieh kien divizorju jaghlaq ta' Salvia minn mal-proprjeta' ta' missieru. Jghid li l-fond huwa rah l-ahhar madwar hamsin sena ilu izda jghid ukoll li sakemm bieghu missieru huwa baqa jidhol hemm.

Rat ix-xhieda ta' **Charles Abela a fol. 117 et seq** tal-process li wkoll jghid li trabba vicin il-fond 25 Triq San Pietru, Zejtun u li sal-lum ghadu jghix f'residenza fil-vicin bin-numru 20. Mistoqsi

jiddeskrivi l-fond numru 25 jiddeskrivi l-fond numru 20 li m'ghandux x'jaqsam mal-proceduri odjerni. Dwar il-fond numru 25 jghid li jigu girien u gieli mar fiha hemm xi erba' bibien bejn il-fond li joqghod hu u n-numru 25. Mistoqsi jiddeskrivi d-dar bin-numru 25 fi zmien l-aventi causa tal-intimat jghid li kif tidhol hemm qisu kuritur naqra wiesa', imbaghad tiftah bitha wiesa' hemm xi kmamar fil-genb, hemm maqjel u hemm mandra mieghu u kien hemm xi zewgt ikmamar, hemm il-kmamar fejn kienu jorqdu. Dahal ilu aktar minn 60 sena ilu u baqa' jidhol. Jghid li Ganni n-Nazik kien irabbi moghoz u baqar f'din id-dar. Mistoqsi jghid id-daqs tal-mandra jghid li jahseb fiha mal-40 pied wiesa u qrib 50/60 pied bejn wiehed u iehor. Jghid li l-ahhar li dahal fiha kien madwar 30 sena ilu. Qatt ma jaf li l-kerrejja jew is-sidien kellhom xi problemi fuq dik id-dar.

A fol. 135 et seq xehed gar iehor tal-intimat Carmelo Gravina. Jghid li ma joqghodx aktar minn hmistax-il pass boghod u jaf lill-intimat. Mitlub jiddeskrivi l-ambjent tal-fond 25, Triq San Pietru jghid li huwa l-aktar li dahal sal-intrata u sal-bitha. Kellhom il-moghoz u kellhom iz-zwiemel. Tidhol fl-intrata, terga' tigi naqra go setah u tigi go bitha naqra kbira, jghid li meta kienu t-tfal kienu jmorru habba l-annimali ghaliex kienu jiehdu gost bihom. L-annimali kienu fuq gewwa imma ma tantx kienu jidhlu hemmhekk. Din kienet il-familja ta' qabel Peter, il-missier Tan-Nazir u l-omm tat-Tannu. Jiftakar lix-xhud Francis Ellul f'din id-

dar u mieghu kienu jmorru habba l-annimali ghaliex kien naqra akbar minnhom. Hu kellu disa' snin u llum ghandu 68. Jiftakar moghoz, ziemel u xi hamiem. Il-moghoz kienu johorgu u jidhlu mill-bieb principali w'anki n-nies ghaliex bieb wiehed hemm jghidulu remissa.

Rat ix-xhieda ta' **Father Guido Muscat a fol. 139** et seq tal-process li jghid li kien l-ekonomu tal-provincja tal-patrijiet Frangiskani konventwali liema xhud gie mitlub jaghmel ricerka fuq il-fond numru 25, Triq San Pietru. Huwa jikkonferma li dan il-fond gie mifdi mill-intimat. Jghid li l-provincja kellha sitt idjar mit-22 sat-29 Triq San Pietru. Mistoqsi ghandux pjanta jghid li iva imma fl-atti ma gie prezentat xejn. Iz-zona hija maghrufa bhala tac-Cawla.

Rat l-**affidavit ta' Marisella Grech nee' Zammit bint l-intimat a fol. 142 tal-process**. Tghid li hija twieldet fis-sena 1990 u telqet mid-dar sentejn qabel l-affidavit taghha. Dwar fhiex tikkonsisti d-dar tixhed kif isegwi:

'Illi d-dar ta' missieri dejjem nafha kif fil-fatt hija sallum. Parti abtiabbli ghall-familja u dik aperta fil-bitha u l-ambjenti ta' wara fejn missieri jrabbi d-diversi annimali li minn dejjem kellu fid-dar taghna. Niftakar li missieri dejjem kellu xi ziemel, xi pony jew hmara. Dana barra diversi annimali ohra, bhal papri, tigieg,

farawni, u fniek u flieles, fil-mandra jew gardina li hemm wara d-dar ta' missieri. Nghid li ghall-mandra m'hemmx dhul iehor hlief mill-bieb tad-dar ta' missieri, u qatt sakemm naf jiena ma kien jezisti xi dhul iehor.

Illi fid-dar taghna hemm diversi twieqi, kemm ta' fuq kif ukoll ta' isfel, li jifthu fuq il-mandra. Fuq wara ghandna ambjent wiesgha li jati hafna arja u dawl lid-dar taghna. Barra minn hekk fil-mandra kien hemm diversi sigar tal-frott.

Illi nghid li jiena dan nafu sewwa ghax jiena minn dejjem ma missieri, nahdmu fil-mandra, nitimghu l-annimali u nnadfulhom. Nghid li fiz-zmien jiena kelli l-poni tieghi u kont insuqu jiena. Biex naghmlu dan kollu kellna l-ispazju kollu fil-mandra ta' missieri. Maghna kien jghix hija Stefano li ghadu joqghod hemm.

Illi nghid li fuq il-faccata, fl-Isqaq San Pietru, fid-dar ghandna, l-bieb ta' barra, li huwa bieb ta' remissa fil-livell tat-triq, u tieqa fl-ghorfa ta' fuq il-bieb. Din l-ghorfa hija accessibbli biss mid-dar taghna permezz ta' tarag fil-genb wara l-intrata minni sfel ghal fuq. Dawn l-ambjenti kollha jiena niftakar li dejjem kienu juzawhom u jgawduhom il-genituri tieghi, jiena u hija. Hadd qatt ma qal xi darba li d-dar, jew xi parti minnha, ma kinitx taghna.'

Rat l-**affidavit ta' mart l-intimat Carmen Zammit a fol. 144 et seq tal-process.** Tghid li kienet prezenti bhala xhud mal-intimat meta huwa xtara l-fond numru 25, Triq San Pietru, Zejtun nhar il-25 ta' Frar 1979. Tghid li zewgha xtara dan il-fond appuntu ghaliex kellu l-mandra sabiex ikollu fejn izomm l-annimali. Dejjem kellhom xi ziemel jew hmar jew poni li kienu jzommu fl-istalla fil-mandra. Dejjem kellhom fniek, tigieg, papri, farawni u annimali ohra domestici. Tkompli:

'Illi ghalhekk jiena nghid li meta xtara zewgi xtara d-dar bil-mandra propju ghax kellha l-mandra fuq wara bhala parti mid-dar. Dan kien il-hsieb tieghu, li jkollu ambjenti fejn irabbi annimali. Kien xtara minn ghand Guzeppi Ellul, li huwa wkoll kien izomm annimali fil-mandra. Dan kien armat bil-baqar u l-moghoz u kien jaghmel uzu shih tal-mandra fuq wara, parti mid-dar. Infatti zewgi ghalhekk dahal ghax-xiri ta'din id-dar u minghajrha ma kienx jidhol ghaliha'. Skont din ix-xhud din il-mandra ilha formanti parti shih mid-dar minn meta xtara Guzeppi Ellul fis-sena 1945.

Rat l-**affidavit ta' Carmela Muscat a fol. 152 et seq tal-process** ghaliex tirrisjedi ftit il-boghod mill-intimat. Tghid li tiftakar lill-aventi causa tal-intimat li kellu xi ghaxart itfal u kien irabbi l-moghoz li kien izommhom fil-mandra wara d-dar. Tifakar ukoll xi hmara. Dan l-ambjent tiftakru sewwa ghax kienet tittawwal

mit-tieqa tal-kcina tal-post u d-dar tafha sewwa ghax kienet tidhol spiss ghand il-familja Ellul. Tghid li Ellul kien armat bil-moghoz u dari kienu jghadduhom mit-toroq taz-Zejtun u n-nies kienu jixtru l-halib hekk kif jghaddi l-moghoz bil-qanpiena minn hdejhom. Skont din ix-xhud kellu merhla moghoz mhux hazin. Izzid:

'Illi din id-dar fiha diversi kmamar u bitha mdaqqsa u l-mandra wara. Dejjem hekk nfitakarha jien. Naf li llum qed jghix fiha Peter u l-istess ghandu poni u xi annimali ohra ghax ghandu l-ispazju fejn izommhom. Id-dar fiha fuq u isfel u niftakar sewwa l-faccata taghha b'bieb kbir u t-tieqa tal-ghorfa fuq il-bieb ta' barra. Hemm fuq is-Sinjura Ellul kienet toffrili nonxor meta kont inrabbi jien ukoll.'

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi fl-ewwel lok din il-Qorti tirrileva li mill-provi kollha li tressqu fl-atti mkien ma jirrizulta minn fejn johrog l-indirizz 9, Sqaq Isidoru, Zejtun. Dan la johrog mir-ricerki li tressqu mir-rikorrenti u wisq anqas mill-provi. Fil-fatt irrizulta ampju mill-provi mressqa partikolarment mix-xhieda prodotti mill-intimat li l-ghalqa fuq wara tal-fond 25, Triq San Pietru, Zejtun ma ghandha l-ebda fetha jew bieb jaghti ghal fuq Sqaq Isidoru, Zejtun. Anzi l-Qorti rat mill-kontro-ezami ta' Francis Ellul li probabilta' hi li l-

bieb li jaghti ghal fuq l-isqaq li fuqu r-rikorrenti qed ivantaw titolu lanqas biss qatt kien jifforma parti mill-proprjeta' ta' missierhom u l-aventi causa taghhom stante li jirrizulta li dan kien di prorpjeta' ta' certu Salvia u li bejn l-ghalqa fuq wara tal-fond 25 u l-fond bl-ghalqa ta' din certu Salvia minn dejjem kien hemm hajt. Dan Francis Ellul spjega li kienet l-ghalqa ta' din Salvia li kellha bieb ghal fuq l-isqaq u mhux dik ta' missieru. Ghalhekk il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-probabilita' hi li l-indirizz li jaghtu r-rikorrenti fir-rikors promotur cioe' dak ta' 9, Sqaq Isidoru, Zejtun huwa tal-proprjeta' adjacenti ghall-ghalqa in kontestazzjoni u li dik il-proprjeta' qatt ma kienet tifforma parti mill-prorpjeta' ta' missier ir-rikorrenti li kienet tinkludi l-fond 25, Triq San Pietru, Zejtun u l-ghalqa ta' warajha.

Il-Qorti tqis li kellha bilfors in vista ta' din in-nuqqas ta' certezza dwar l-indirizz tal-proprjeta' pretiza ssemmi din l-inkonsistenza fil-pretensjoni tar-rikorrenti, qabel ma tidhol fil-kwistjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-intimat.

Preskrizzjoni fit-termini tal-artikoli 2140 tal-Kap. 16 Kodici Civili:

Illi dwar din il-preskrizzjoni fid-decizjoni fl-ismijiet **Maurice Portelli noe vs. Mary Abela** deciza finalment mill-Onorabbli Qorti tal-Appell nhar it-30 ta' Settembru, 2016 jinghad kif isegwi:

"B'referenza għall-PRESKRIZZJONI DECENNALI ai termini ta' l-artikolu 2140 tal-Kap 16 jinghad li dan l-artikolu jghid hekk: "(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin, jakkwista l- proprjetà taghha.

"(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skond il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum ta' l-iskrizzjoni ta' dak l-att."

"Ghalhekk hu car li biex wiehed jakkwista l-proprjetà bazat fuq dan l-aspett irid:

"a. Ikollu bona fidi

"b. Ikollu titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà

"c. Jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar snin [liema pussess irid ikun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku - sentenza tal-Onor Qorti tal-Appell Civili tad-19 ta' Jannar, 1983 fl-ismijiet Kan Giuseppi Zammit vs Carmela Bonello].

"Ara f'dan is-sens Giuseppe Aquilina vs Concetta Portanier - Appell Civili Superjuri 8 ta' Novembru 1922 XXV-I-257 fejn insibu:

"Che come e' notorio si puo' acquistare la propieta' con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propieta' prescrive un immobile in

dieci anni. E' anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, <del corpus> cioe' e dell' <animus>, e come il <corpus> deve essere accompagnato dall' <animus> cosi' l'<animus> dall' <corpus> che e' importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non puo' per solo atto della sua volonta' dar vita ad un possesso di diversa natura".

"Dwar l-ewwel element u cioe` dak tal-bona fidi fil-kawza deciza mill-Onor Qorti tal-Appell Civili Superjuri fl-ismijiet Ester Degabriele et vs Joseph Rocco fis-26 ta' Frar 1965 [XLIX-I-238] jinghad:

"Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni..."

"Il-Pothier jiddefinixxi l-buona fede b'dawn il-kliem: "La giusta opinione del possessore di aver auquistata la propieta' della cosa che possiede" [Prescriz No 28]. "Il-Voet jasserixxi li: "il possessore deve avere la ferma fiducia di essere propietario della cosa" [XLI.III.6].

"Ara f'dan is-sens is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fid-19 ta' Novembru 1935 fil-kawza fl-ismijiet Abela noe vs DeDomenico et [XXIX.II.778). Fis-sentenza ta' l-Onor. Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri tat-28 ta' Marzu, 1955 fl-ismijiet Borg vs Zammit [XXXIX-I-139] intqal:

"il-buona fede tirrappresenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-

koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: 'cum crediderit cum dominum esse'. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi."

"Fil-kawza deciza fil-21 ta' Jannar 1977 mill-Onor. Qorti ta' l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li:

"(I) huwa possessur ta' bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];

"(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata min min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

"(III) ...li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni...

"(IV) ...l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal- Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta' l-istess artikolu..."

"Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk:

"Ghandu dejjem jinghadd li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha."

"Ara wkoll Appell Civili Superjuri tal-21 ta' Jannar, 1977 fil-kawza fl-ismijiet Grima et vs Camilleri et.

"Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi.

"Ara wkoll Fenech vs Debono deciza 14 ta' Mejju, 1935 mill- Prim'Awla tal-Qorti Civili [Imh. W. Harding] [XXIX-II-488] dwar l-animo domini u l-artikolu 1904 ta' l-Ordinanza VII tal-1968, li wara sar l- artikolu 2245 tar-Revised Edition, u llum hu l-artikolu 2140.

"Ara wkoll:

"Pulis vs Ellul PA 30/11/35 XXIX-II-812 "Bonello vs Bruno Olivier

22/10/37 XXIX-II-1249 "Gauci vs Cassar PA 20/1/61 XLV-II-533

"Spiteri vs Saliba 2/3/62 XLVI-I-160 "Formosa Gauci vs Xuereb: Kum Imh Refalo 17/1/75

"Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap.

16). In-nuqqas ta' bona fidi ta' possessur precedenti m'hijiex ta' hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b'mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16.

"Illi l-element iehor mehtieg biex tigi ppruvata l-preskrizzjoni ta' l-ghaxar snin huwa l-pussess. Fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fl-20 ta' Jannar 1961 fil-kawza fl-ismijiet Gauci vs Cassar et [XLV.II.533) intqal li mhux kull pussess jghodd ghas-success tal-preskrizzjoni eccepita: irid ikun pussess ghal ghaxar snin u li ma jaqtax, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu. Meta dan jigi ppruvat il-possessur tal-fond jista' jirrezisti t- talba ta' min jallega li hu mhux propjetarju tal-fond billi jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali.'

Illi ghalhekk jirrizulta li min jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali jrid jipprova s-segwenti:

i. Li jkollu bona fede;

ii. Li jkollu titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`;

iii. Li jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta' ghaxar (10) snin.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta mill-provi fl-atti kif anki suesposti li l-intimat akkwista l-fond bin-numru 25, Triq San Pietru, Zejtun permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anton Carnonaro nhar il-25 ta' Frar tas-sena 1979 (ara kuntratt a fol. 15 tal-process). Permezz ta' dan il-kuntratt l-intimat akkwista cens perpetwu tal-

proprjeta' li giet indikata fl-istess kuntratt bhala 'l-fond fiz-Zejtun Triq San Pietru numru hamsa u ghoxrin (25) kif soggett ghac-cens annwu perpetwu ta' tmienja u ghoxrin centezmu minn kull haga u ohra liberu u frank.'

Jirrizulta li c-cens gravanti l-istess fond gie konsegwentement mifdi fis-sena 1980 permezz tal-kuntratt esebit a fol. 13 tal-process.

Illi mill-kuntratt ta' akkwist tal-intimat ma tirrizulta l-ebda deskrizzjoni ulterjuri tal-fond ghajr ghall-indirizz tal-fond wisq anqas tirrizulta xi limitazzjoni ghal dak li kien qed jigi akkwistat la fir-rigward ta' xi kmamar u lanqas giardini, mandriet jew ghelieqi. Mill-provi migbura fl-atti jirrizulta li l-bosta xhieda mressqa mill-intimat fl-atti, inkluz persuni li kienu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni qabel l-istess intimat, illi l-fond 25, Triq San Pietru, Zejtun kien gia jintuza bhala wiehed shih qabel ma akkwista l-istess intimat tant li x-xhieda jiddeskrivu kif Giovanni Ellul (l-aventi causa tal-intimat) li kellu hafna tfal u annimali kien jaghmel uzu mill-fond kollu nkluz il-kamra ta' fuq u wkoll mill-mandriet ta' wara l-istess fond. Hareg mill-provi li dawn l-ambjenti ta' fuq wara tant kienu kbar li kienu jidhlu fihom merhla shiha ta' moghoz u diversi annimali ohra fosthom ghoggiela u hmar.

Jirrizulta wkoll li sa minn meta akkwista, l-intimat dejjem ghamel uzu mill-kamra li sahansitra tigi fuq il-kamra tal-intrata tal-bieb

tal-istess fond u hija accessibbli biss mill-fond, kif ukoll tal-mandriet jew ghalqa li tinsab fuq wara, dan bhala formanti parti haga wahda mal-proprjeta' akkwistata minnu. Tant hu hekk li jikkonferma li kien appuntu l-fatt li kien hemm l-ghalqa jew mandriet li hajruh jixtri l-proprjeta' ghaliex hu kien irabbi l-annimali. Dan tikkonfermah ukoll fix-xhieda taghha mart l-intimat u wkoll bint l-intimat.

Da parti taghhom ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova zghira kemm hi zghira li b'xi mod tista' turi lil din il-Qorti li l-intimat ma kienx qed jiddetjenti din il-proprjeta' tul l-ewwel ghaxar snin minn meta akkwistaha in bona fede bhala tieghu. Mhux talli ghaddew ghaxar (10) snin izda sakemm giet prezentata l-kawza fis-sena 2016 lahqu ghaddew seba' u tletin (37)sena shah.

Jirrizulta ghalhekk lil din il-Qorti li l-intimat fil-kaz odjern irnexxielu jressaq provi ampji li huwa ipposjeda l-proprjeta' in kontestazzjoni in bona fede, permezz ta' titolu tajjeb li jitrasferixxi l-proprjeta' u dan ghall-perjodu ta' ben oltre ghaxar (10) snin w'ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni favur l-intimat fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta tirnexxi.

Preskrizzjoni fit-termini tal-artikoli 2143 tal-Kap. 16 Kodici Civili:

Illi l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta) li jitratta dwar il-preskrizzjoni tal-azzjonijiet reali, personali u misti jaqra 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 (Kapitolu 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.

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

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

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

***Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):*

'Illi pero' kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus;

corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b'mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta' haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'

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

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

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

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

Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati

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

Maltin[2] *ikkonfermaw dak li josserva* ***Laurent*** *(Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':*

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

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

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

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

---

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

medesimi puo' facilmente procurarsi.'[3]

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

'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet: It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deciza fit-28 ta' Marzu, 2003.'

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

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

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

Illi kif jirrizulta minn din id-decizjoni appena kwotata, sabiex tirnexxi l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali jrid jezisti l-element tal-pussess, liema pussess jrid ikun kwalifikat kif isegwi:

i. materjali;

ii. intenzjonali '*animo domini*'; u,

iii. legittimu.

Illi ai fini ta' din l-eccezzjoni, l-Qorti terga' taghmel taghha l-argumentazzjoni mqajjma aktar il-fuq f'din id-decizjoni fil-konsiderazzjoni tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Fil-fatt jirrizulta ampjament ippruvat fl-atti li l-intimat ilu fil-pussess materjali tal-ambjenti in kontestazzjoni sa minn meta akkwista l-fond lura fis-sena 1979. Sa minn dak iz-zmien huwa dejjem iddetjena dawn l-ambjenti 'animo domini' u cioe' bhala li huma tieghu tant illi sa fejn jaf hu kien akkwistahom kollha

permezz tal-kuntratt tas-sena 1979. Johrog ukoll allura li l-pussess kien wiehed legittimu stante li derivanti minn kuntratt ta' akkwist. L-element taz-zmien huwa wkoll sodisfatt stante li sakemm infethet il-kawza kontra l-intimat lahqu ghaddew madwar seba' u tletin sena (37).

Illi, ghalkemm f'dan l-istadju dan kollu huwa purament akkademiku in vista li l-Qorti laqghet l-eccezzjoni precedenti, jirrizulta ghalhekk li l-eccezzjoni tal-intimat fit-termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta giet ukoll sodisfacentement ippruvata filwaqt li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda tracca ta' prova li tul is-seba' u tletin (37) sena li l-intimat kien ilu fil-pussess tal-ambjenti in kwistjoni, li b'xi mod legalment interrompew il-perjodu preskrittiv li kien ghaddej favur l-istess intimat.

Il-Qorti ser tghaddi ghalhekk sabiex tilqa' wkoll it-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwisittiva favur l-intimat fit-termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Konkluzjoni:

In vista li din il-Qorti laqghet l-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat b'dana li jirrizulta li l-intimat qed jippossjedi l-ambjenti in kontestazzjoni permezz ta' titolu validu fil-ligi, dan kollu jgib fix-

xejn it-talba tar-rikorrenti w'ghaldaqstant ser tghaddi sabiex tichad it-talba tar-rikorrenti. Il-Qorti tqis ukoll li f'dan l-istadju jkun futli li tinoltra oltre fl-eccezzjonijiet rimanenti tal-intimat.

Decizjoni

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' l-ewwel eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-intimat fit-termini tal-artikolu 2140 tal-Kap. 16, Kodici Civili ta' Malta;

2. Tilqa' t-tieni eccezzjoni tal-preskrizzjoni mqajjma mill-intimat fit-termini tal-artikolu 2143 tal-Kap. 16, Kodici Civili ta' Malta;

3. Konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talba attrici.

Bl-ispejjez kollha kontra r-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri

B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.

30 ta' Jannar, 2024

Cora Catania

Deputat Registratur

30 ta' Jannar, 2024