QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 11 ta' Marzu, 2024.

Numru 3

Rikors numru 1200/19/1 GM

Anne Cachia; Monica Depasquale; Louise Calleja; Gillian Vella; Olga Mifsud, u b'dikriet tat-28 ta' Lulju 2022 il-kawża tkompliet f'isem Joseph Mifsud minflok Olga Mifsud li mietet waqt li miexja l-kawża; Marie Josette Grech Ellul; Maria Berta Caruana Dingli, u b'dikriet tal-31 ta' Jannar 2024 il-kawża tkompliet f'isem Gordon Caruana Dingli u Deborah Micallef Eynaud minflok Maria Berta Caruana Dingli li mietet waqt li miexja l-kawża; Rosanne Micallef bħala mandatarja tal-assenti Lucia *sive* Ella Percival Maxwell; Nutar Joseph Saydon bħala mandatarju tal-assenti Stefan Giehel u tal-assenti Alfred Grech Ellul; Louise Calleja bħala mandatarja tal-assenti Anne-Louise Keeley u Elisabeth Le Vierge

v.

Francis *sive* Frank Sammut u martu Frances Mary Sammut; u Direttur Uffiċċju Konġunt għal kull interess li jista' jkollu

1. Dan huwa appell tal-konvenuti konjuġi Sammut minn sentenza *in parte* tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-22 ta' Frar 2022 li ċaħdet eċċezzjoni ta' użukapjoni ta' għaxar snin taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili u ċaħdet ukoll eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2153 tal-Kodiċi.

2. Il-fatti tal-każ tallum ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »Din hija azzjoni rivendikatorja dwar porzjon art fi Triq tas-Silġ, Marsaxlokk li l-konjuġi Sammut akkwistaw permezz ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Tonio Spiteri fit-28 ta' Ġunju 1988. L-art tmiss mar-residenza ta' Frank Sammut u beda jħammilha sabiex ikabbar il-ġnien tiegħu. Kif għamel hekk, il-bidwi, ċertu Consiglio Carabott, li kien jaħdimha u jħallas il-qbiela lil Dottor Peter Xuereb, informa lill-istess Xuereb li kkuntattja lil Sammut u qallu li l-art kienet tiegħu u oħrajn werrieta ta' Ineż Galea. Fit-2 ta' Marzu 1989 saret skrittura privata bejn Frank Sammut, Dottor Peter Xuereb, u Carmelo Delia għan-nom tal-familja Cassar Desain (li kienet biegħet lil Sammut) li permezz tagħha saret riferenza għall-pretenzjoni ta' Dottor Xuereb u inkarigaw lin-Nutar Tonio Spiteri biex jagħmel ir-riċerki sabiex jistabbilixxi jekk l-art kinitx tassew tal-wirt ta' Ineż Galea, f'liema każ il-kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1988 jiġi rexxis u Dottor Xuereb ibigħha lil Sammut. L-iskrittura ġiet imġedda erba' darbiet sal-1997. Fil-5 t'Ottubru 1990 Sammut ħallas Lm50 benefikat lil Consiglio Carabott. Ir-rexxissjoni qatt ma saret. Fis-sena 2017 werrieta oħrajn ta' Ineż Galea indunaw li l-art kienet imdawra b'ħajt u kitbu lill-konjuġi Sammut. Skont l-*affidavit* ta' waħda minn dawn il-werrieta, il-Perit Rosanne Micallef, mhux kontradetta, il-konjuġi Sammut "l-ewwel riedu jixtruha u tajniehom prezz iżda wara qalulna li reġa' bdielhom". L-atturi intimaw lill-konvenuti li l-art kienet tagħhom, u talbuhom jiżgumbraw minnha, permezz ta' ittra uffiċjali tat-3 ta' Mejju 2017.«

3. Għalhekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … li l-art akkwistata mil-konvenuti permezz tal-kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1988 atti Nutar Tonio Spiteri tappartjeni lill-atturi *qua* sidien in kwantu għal żewġ terzi indiviżi u li l-konvenut Direttur Uffiċju Konġunt huwa sid tat-terzi indiviż l-ieħor ta' art denominata *Ta' Sardegna* fil-kontrada *Tas-Silġ* limiti ta' Marsaxlokk ġà fil-limiti taż-Żejtun libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tagħha liema porzjoni diviża ta' art kellha l-kejl superfiċjali ta' *circa* żewġt itmien, żewġ sigħan u żewġ kejliet, kienet tikkonfina mit-tramuntana ma' beni tal-eredi ta' Giorġina Adami u Fortunata Azzopardi, mil-punent ma' beni ta' Antonio Desira u min-nofsinhar mat-triq li minn Marsaxlokk twassal għat-triq taż-Żejtun / Delimara;
>
> »2. tiddikjara null u bla effett fil-liġi il-kuntratt tat-28 ta' Ġunju 1988 atti Nutar Tonio Spiteri li permezz tiegħu l-konvenuti akwistaw l-porzjoni ta' art hawn fuq imsemmija;

»3. tiddikjara lill-konvenuti Sammut, jew min minnhom, unikament responsabbli għad-danni sofferti mill-atturi minħabba l-użurpazzjoni tal-proprjetà tagħhom u kif ukoll in konsegwenza tax-xogħlijiet abbużivi u illegali li setgħu saru fl-istess proprjetà tal-atturi;

»4. tillikwida permezz ta' perit minnha maħtur id-danni sofferti mill-atturi bħala riżultat;

»5. tikkundanna lill-istess konvenuti *nomine*, jew lil min minnhom, sabiex iħallsu lill-atturi s-somma hekk likwidata *in linea* ta' danni;

»6. tikkundanna lill-istess konvenuti *nomine*, jew lil min minnhom, sabiex, fiż-żmien qasir u perentorju minnha ffissat, jiżgumbraw mill-art appartenenti lill-atturi, ineħħu minn fuqha l-benefikati li l-istess konvenuti *nomine* għamlu abbusivament u jirredintegraw lill-atturi fil-pussess sħiħ tal-istess beni; u

»7. tiffissa, prevja n-nomina ta' nutar u kuraturi għall-eventwali kontumaċi, il-jum, il-ħin u l-post għall-pubblikazzjoni tal-atti notarili relattivi;

»Bl-ispejjeż … … ….«

4. Il-konvenuti konjugi Sammut ressqu dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»... … …

»3. … il-proprjetà reklamata mir-rikorrenti ġiet akkwistata legalment mill-esponenti, b'titolu tajjeb u b'bona fidi, permezz ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar Tonio Spiteri, nhar it-28 ta' Ġunju tas-sena 1988;

»4. għalhekk … isegwi illi … l-proprjetà reklamata mir-rikorrenti hija proprjetà tal-esponenti, u dan permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva *ai termini* tal-artikolu 2140 (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

»5. fil-ħames lok, it-tielet (3) talba attriċi hija preskritta *ai termini* tal-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

»... … …

»8. fit-tmien lok, l-azzjoni attriċi hija infondata kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt u għandha tiġi miċħuda bl-ispejjeż kontra l-atturi.

5. Id-Direttur Ġenerali Uffiċċju Konġunt ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»...

»2. … l-eċċipjenti jiddikjara illi jaqbel mal-premessi u t-talbiet attriċi in kwantu hu komproprjetarju tal-art mertu tal-kawża *de quo* fis-sehem indikat;

»3. … l-eċċipjenti jiddikjara illi jaqbel mal-premessi u t-talbiet attriċi in kwantu jirriżulta li hemm okkupazzjoni bla titolu fl-art mertu tal-kawża odjerna;

»4. … it-titolu tal-eċċipjenti Direttur Ġenerali fuq it-terz indiviż tiegħu huwa definittiv li kontra tiegħu ma jista' jiddekorri ebda terminu preskrittiv;

»... … …

6. Fis-sentenza tat-22 ta’ Frar 2022 l-ewwel qorti ċaħdet ir-raba’ u l-ħames eċċezzjonijiet tal-konvenuti Sammut. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni ġew imfissra hekk:

»Ir-rekwiżiti tal-preskrizzjoni akkwiżittiva (deċennali) huma:

»(a) titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà;

»(b) il-pussess tal-ħaġa kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għal għaxar snin.

»(ċ) il-bona fide tal-pussessur

»Xi tfisser bona fidi.

»Il-bona fidi tikkonsisti fl-opinjoni ġusta *quaesiti dominii*; u fix-xerrej din l-opinjoni titqies ġusta meta *ipse ignoravit eam rem alienam esse, aut putavit eum qui vendidit ius vendendi habere*. L-għarfien li l-ħaġa hi ta’ ħaddieħor tneħħilu l-kundizzjoni morali li tiffavorixxi l-pussessur fuq is-sid, li l-uniku nuqqas tiegħu jkun li ttraskura l-eżerċizzju tad-dritt tiegħu. F’każ bħal dan l-użukapjoni ma tiswiex biex tikkonverti l-pussess f’dominju leġittimu.

»Minn dawn il-kunsiderazzjonijiet tnissel il-preċett tad-dritt kanoniku li *generaliter est constitutioni atque consuetudini derogandum quae absque mortali peccato non potest observari. Unde oportet ut qui praescribit in nulla temporis parte rei habeat conscientiam alienae*. Skont id-dritt Ruman u dak Kanoniku, il-bona fidi tajba biex tippreskrivi trid tkun tali li teskludi x-xjenza li l-ħaġa hi ta’ ħaddieħor matul il-perjodu kollu tal-preskrizzjoni[1].

»Il-Pothier jiddefinixxi l-bona fede b’dawn il-kliem: “*La giusta opinione del possessore di aver acquistato la proprietà della cosa che possiede*”

»Il-Voet jasserixxi li: “*il possessore deve avere la ferma fiducia di essere proprietario della cosa*”.

»Il-Qorti tal-Appell tagħna tgħallem li: “huwa possessur ta’ bona fide min, ghal motivi verosimili, jemmen li l-ħaġa li jippossjedi hija tieghu u li, *invece*, huwa possessur ta’ mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, għandu jippreżumi li dik il-ħaġa mhix tiegħu (artikolu 568 – illum 531 – tal-Kodici Civili); “Il-bona fede tirrappreżenta dak l-istat ta’ animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tiegħu li l-ħaġa li jippossjedi hi tiegħu (art. 568 (art 531(1)Kod Civ): *cum crediderit eum dominum esse*”.

»Jingħad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif iċ-ċirkostanzi kienu jidhru f`għajnejn il-persuna li teċċepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwiżittiva.

»Jekk id-dubju jeskudix il-bona fidi:

[1] Fid-Dritt Ruman il-prinċipju huwa *mala fides superveniens non nocet*, u mhux kif jingħad fis-sentenza appellata.

»Kemm fid-Dritt Ruman kif ukoll fil-liġi Kanonika, id-dubju jeskludi l-bona fede: *Si ex decem servis, quos emerim, aliquos putem alienos, et qui sint, sciam, reliquos usucapiam; quodsi ignorem qui sint alieni, neminem usucapere possum*. Din id-dottrina tad-dritt Ruman hija mfissra b'dan il-mod fid-dritt Kanoniku: *Ideoque non satis est bona opinione esse nisi fides adsit, hoc est rei tamquam exploratae fiducia, nam in dubiis certa fides esse non potest*.

»Il-Laurent ukoll jgħallem li l-possessur għandu jkollu dik iċ-ċertezza u, jekk ikollu xi dubju, tkun teżisti fih l-inċertezza u konsegwentement tispiċċa l-bona fede fis-sens tal-liġi".

»Fl-istess sens hija l-ġurisprudenza tagħna.

»Bona fede trid tkun tul perjodu preskrittiv kollu:

»Skont il-Kodiċi Ċivili Taljan, art. 1159, "*Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario un immobile, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto, ne compie l'usucapione a suo favore col decorso di dieci anni dalla data della trascrizione*". Disposizzjoni simili kienet teżisti fl-ewwel Kodiċi Ċivili Taljan; fis-sens li biżżejjed il-bona fede fid-data tal-akkwist. Il-leġislatur tagħna ħa linja differenti billi segwa l-liġi Kanonika u għamilha ċara li l-bona fede trid tissussisti tul il-perjodu preskrittiv kollu: "Skont il-Kodiċi Patriju (art. 2246 Kap. 23 (art. 2140 Kap 16), li segwa d-Dritt Kanoniku in propożitu (*Cap. Quoniam 20 de praescrip.*), riformanti f'dan ir-rigward id-Dritt Ruman, dan l-istat ta' animu tal-bwona fede fil-possessur għandu jissussisti matul id-deċennju kollu, mill-bidu sat-tmiem tiegħu". Fin-notamenti tiegħu, Sir Adrian Dingli, dwar art. 1904 tal-Ordinanza (art. 2140 tal-lum) jgħid "*possiede invece di acquista*" – min jippossjedi in bona fede, mhux min jakkwista in bona fede. Artiklu 2141 jissokta jgħid, biex ineħħi kull ekwivoku, li "Mhux biżżejjed li jkun hemm il-bona fidi fiż-żmien tal-akkwist, iżda jeħtieġ li dina tissokta għaż-żmien kollu meħtieġ għall-preskrizzjoni". Interessanti li l-imsemmi *conditor* jgħid hekk fin-notament tiegħu għall-art. 1905 (Art. 2141 tal-lum): "*P. e T. conc. Troplong 936. Contra D.R., Miglietti e Cassinis e Oland. Se una interpellazione interrompe perchè induce la mala fede, deve bastare ogni altra cosa che induca la mala fede. La ignoranza del proprietario non deve giovare al possessore di mala fede*".

»Il-bona fede hi preżunta:

»Fid-Dritt Ruman, fil-liġi Kanonika kif ukoll fil-kodiċijiet moderni, il-bona fidi hija dejjem preżunta, u min jallega l-mala fede jrid jipprovuha. "*Incombe su cui contesta la dedotta usucapione abbreviata dare la dimostrazione della mala fede. La buona fede si presume iuris tantum. Per il superamento della presunzione non è sufficiente l'allegazione di un mero sospetto di una situazione illegittima, ma il dubbio deve risultare comprovato da circostanze serie, concrete e non meramente ipotetiche*".

»Il-Laurent jgħid a propożitu: "*Comment se prouve la bonne foi? L'article 2268 dispose che la bonne foi est toujours presume; d'ou`suit que c'est a`celui qui allegue la mauvaise foi de la prouver*". Għalhekk il-bona fidi hija preżunta u tibqa' teżisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: "Għandu dejjem

jingħad li wieħed huwa bona fidi, u min jeċċepixxi l-mala fidi għandu jippruvaha".

»Applikazzjoni tal-prinċipji legali għall-fatti:

»Huwa paċifiku li Sammut akkwista b'titlu tajjeb u li kellu l-pussess tal-art in kontestazzjoni minn meta xtara fl-1988 sal-lum. Il-kontestazzjoni qiegħda dwar jekk kellux bona fede jew le. Jirriżulta iżda li kellu dubju serju dwar jekk xtarax tajjeb jew le, tant li ffirma l-iskrittura fuq imsemmija u qabbad lin-nutar jagħmel ir-riċerki. L-iskrittura baqgħet tiġġedded sas-sena 1997 u ċjoè disa' snin sħaħ wara l-kuntratt tax-xiri. Sammut huwa kompletament sieket dwar ir-raġuni l-għala kien hemm dan id-dewmien, li huwa indizju li n-nutar sab diffikultà dwar il-provenjenza. Sammut ma xehedx li n-nutar serraħlu rasu u dan huwa wkoll indizju fl-aħjar ipoteżi baqa' inċert jekk l-art hix tiegħu jew le. L-inċertezza kompla juriha fit-2017 meta ġie avviċinat mill-atturi u offra li jixtri mingħandhom l-art ikkontestata.

»Abbażi tal-prinċipji legali suesposti, ma jirriżultax li Sammut kien in bona fede. Għalhekk ma jirriżultax li kien hemm użukapjoni skont l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili fil-konfront tal-atturi; u l-istess jgħodd fil-konfront tal-Uffiċċju Konġunt.

»L-artiklu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, li jitratta ħsarat *ex delicto* li ma jkunux ikkawżati b'reat, kjarament ma jinkwadrax fil-fattispeċje ta' dan il-każ.«

7. Wara li ngħataw fakoltà jagħmlu hekk b'dikriet tal-5 ta' Mejju 2022 għall-għanijiet tal-art. 231 Kod. Proċ. Ċiv., il-konvenuti Sammut appellaw b'rikors tal-1 ta' Ġunju 2022 li d-Direttur Ġenerali tal-Uffiċċju Konġunt wieġeb għalih fis-27 ta' Ġunju 2022 u l-atturi wieġbu fit-22 ta' Lulju 2022.

8. Il-konvenuti appellanti jfissru l-aggravji tagħhom hekk:

»1. Jirriżulta fl-ewwel lok, għal dik li hija il-preskrizzjoni akkwiżittiva *ai termini* tal-artikolu 2140 subinċiż (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi l-ewwel qorti naqset ferm milli tevalwa tajjeb il-kunċett tal-bona fede, u dan peress illi minn analiżi tas-sentenza appellata jidher illi l-ewwel qorti irrikonoxxiet illi l-esponenti akkwistaw b'titolu tajjeb permezz tal-att tan-Nutar Tonio Spiteri tat-28 ta' Ġunju 1988, u rrikonoxxiet ukoll illi l-esponenti kellhom il-pussess tal-art sa minn meta akkwistaw fis-sena 1988. Madanakollu, dwar il-bona fede, skont l-ewwel qorti, l-esponenti kellu dubju serju dwar jekk xtarax tajjeb jew le, tant li ffirma l-iskrittura tat-2 ta' Marzu 1989, li baqgħet tiġġedded sas-sena 1997, u *cioè* disa' snin sħaħ wara l-kuntratt tax-xiri.

»L-att ta' akkwist tat-28 ta' Ġunju 1988 sar mill-esponenti Frank Sammut mal-familja Cassar Desain, fil-waqt illi l-iskrittura tat-2 ta' Marzu 1989 saret ma' Dottor Peter Xuereb u l-istess familja Cassar Desain mal-esponenti Frank Sammut.

»Fil-fatt għandu jingħad illi minn analiżi tal-imsemmija skrittura wieħed jinnota illi d-dubju ma kienx ġej minn naħa tal-esponenti, iżda minn

naħa ta' Dottor Peter Xuereb, u dan mhux dwar it-titolu li bih akkwista l-esponenti, iżda dwar l-identità tal-propjetarji tal-art.

»Minn qari ta' parti mill-istess skrittura u cioe s-segwenti;

> »"wara l-kuntratt inqalet kwistjoni fuq l-identità tal-proprjetarji tal-art, u l-imsemmi Dottor Xuereb allega li l-imsemmija art kienet tifforma parti mill-eredità ta' Inez Galea"

»Din is-sitwazzjoni inħolqot bil-mod kif spjegat minn Frank Sammut stess waqt id-depożizzjoni tiegħu nhar is-26 ta' Jannar 2021 fejn spjega s-segwenti;

> »"… u l-bidwi infurma lil ċertu wieħed Peter Xuereb. Dan ċempilli qalli 'isma' hemm hekk tiegħi'. Għidtlu jiena tiegħi jiena għandi kuntratt ma' Dr Tonio Spiteri; għidtlu dan għamel ir-riċerki …, u ċempilt lil Tonio, qalli 'toqgħodx tinkwieta, Frank', qalli 'ħa nkellmu jiena'. Għidtlu 'mela Dottor din f'idejk'. Għidtlu 'taf li ħallast …'. U Dr Peter Xuereb beda jinsisti li tiegħu. Ġie Nutar Spiteri qalli 'Frank, toqgħodx tinkwieta; ħalli l-kuntratt kif inhu; agħmillu *promise of sale*. Nirranġa ma' Desain; hu jiġi bil-provi ... tiegħu; hu jrid ibigħlek ukoll'. Għidtlu 'jiena ħallast mija, jiena m'għandix bżonnok, jiena ntih lil dak u ntih lill-ieħor għalija xorta'".

»B'dan ifisser illi d-dubju dwar jekk din il-proprjetà kinetx tifforma parti mill-eredità ta' Ines Galea ġie minn naħa ta' Dottor Peter Xuereb u mhux minn naħa tal-esponenti. *Inoltre*, kieku dak id-dubju ġie iċċarat mir-riċerki li kellhom sussegwentement isiru, allura kien jinkombi fuq l-istess Peter Xuereb illi jara li dak li ġie miftiehem fl-imsemmija skrittura jiġi esegwit, xi ħaġa illi ma saritx. Kien fl-interess tal-imsemmi Dottor Xuereb illi jeżiġi li jsir dak miftiehem: jekk kien hemm xi dubju minn naħa tiegħu, allura dan jiġi ċċarat minnu. Sadanittant però, dan qatt ma kellu b'xi mod ifixkel il-bona fede tal-esponenti, aktar u aktar meta fil-liġi tagħna din hija preżunta, kif anke irrikonoxxiet l-ewwel qorti. Allura dan kollu ma kellu jixħet l-ebda dell jew b'xi mod ittellef jew inaqqas mill-bona fede tal-esponenti.

»Minn imkien mill-provi ma rriżulta illi Dottor Xuereb xi mument allega illi l-esponenti seraq xi proprjetà tiegħu, u qatt ma kien hemm diskors bejn Dottor Xuereb u l-esponenti sabiex l-esponenti jakkwista l-proprjetà intiera …, iżda biss il-porzjon ta' 130mk li kienet annessa mar-residenza tagħhom. Kif irriżulta mill-provi, l-istess Dottor Xuereb kien ġie infurmat minn Nutar Tonio Spiteri illi ġia kien hemm kuntratt *in vigore* fuq l-imsemmija art, u li l-istess Xuereb qatt ma sab oġġezzjoni illi jinkariga lill-istess nutar, u li l-istess Xuereb kien aċċetta jgħaddi it-titolu lill-esponenti kieku fil-fatt irriżulta illi tiġi stabbilita l-identità tal-istess għalqa.

»L-istess att ta' akkwist datat it-28 ta' Ġunju 1988, ippubblikat minn Nutar Tonio Spiteri, jistabilixxi bħala provenjenza it-titolu tal-familja Cassar Desain.

»Kif ġà ingħad l-imsemmi Dottor Xuereb naqas milli jġib prova kuntrarja ta' dan ben stabbilit fl-imsemmi att, il-konvenju allura waqa' u l-partijiet ġew *status quo ant*e.

»Għalhekk dan l-aggravju għandu jirriżulta.

»2. *Inoltre*, fit-tieni lok, anke li kieku, għal grazzja tal-argument, b'xi mod din il-kwistjoni tal-iskrittura tal-1989, li l-partijiet iddeskrivewha bħala 'konvenju', tefgħet xi dubju fuq il-bona fede tal-esponenti, kif

irrikonoxxiet l-ewwel qorti, din l-iskrittura baqgħet tiġġedded sas-sena 1997, kien jinkombi fuq min kellu interess li l-imsemmi konvenju ma jaqax illi jaġixxi *ai termini* tal-liġi sabiex jara illi l-imsemmi konvenju ma jaqax.

»Meta konvenju jaqa', huwa paċifiku, u dan anke kif tistabillixxi l-ġurisprudenza tagħna, illi l-partijiet jiġu *status quo ante*, u *cioè* jispiċċaw fl-istess sitwazzjoni illi kienu fiha qabel ma ffirmaw tali skrittura, u għaldaqstant, l-esponenti kellu jitpoġġa fl-istess sitwazzjoni li kien qabel, u *cioè* bħala persuna li għandha titolu tajjeb, pussess, kif ukoll bona fede, u dan għaliex ħadd ma rnexxielu jipprova xorta oħra. Missena 1997 sas-sena 2017, reġgħu għaddew għoxrin sena oħra ta' inattività da parti tar-rikorrenti appellati, u allura żgur li l-esponenti kellhom jitqiesu illi ippreskrivew favur tagħhom *ai termini* tal-artikolu 2140 subinċiż (1) u (2) tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Dwar dan, Frank Sammut xehed is-segwenti, waqt is-seduta tas-26 ta' Jannar 2021;

> »"Fin-1997 Dr Cuschieri (probabbli riedet tiġi Dr Xuereb) ċempilli u ċempel lin-nutar tiegħi qalli 'ismagħni, ma nistax ... għax ma għandix il-karti kollha', għidtlu 'isma', jiena għamiltha parti middar', qalli 'tinkwetax, … inti dik il-biċċa bħal speċi żgħira ma ħallastni u toqgħodx tinkwieta' u minn dak inhar 'l hawn ma smajt minn għand ħadd. Qatt ħadd ma ġie u qalli hawn tiegħi u mhux tiegħi. Imbagħad jitfaċċa rikors fit-2017 hawn li jriduha …"

»Anke li kieku xi ħadd kellu xi dubju dwar il-bona fede tal-esponenti, meta seħħ dan l-inkontru u l-iskrittura ma' Dottor Peter Xuereb, l-istess Xuereb baqa' jassikura lill-esponenti Frank Sammut illi ma kellu l-ebda problemi, u li saħansitra mill-mument li l-istess konvenju ma reġax iġġedded, l-imsemmi Xuereb ukoll deher irrassenjat illi wara kollox Sammut ma kellux dwar xiex jinkwieta.

»Ma' dan kollu, kellu per konsegwenza jsegwi wkoll illi tintlaqa' il-ħames (5) eċċezzjoni dwar il-preskrizzjoni kontemplata fl-artikolu 2153 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Għal din ir-raġuni wkoll, dan l-aggravju jissussisti.«

9. Il-kitba tat-2 ta' Marzu 1989[2] saret bejn tliet partijiet: l-attur, Peter Xuereb, li, għalkemm ma jingħadx hekk fil-kitba, kien deher għall-werrieta ta' Ineż Galea, u Carmelo Delia f'isem il-familja Cassar Desain li kienu biegħu l-art lill-konvenuti Sammut. Il-kitba tgħid hekk:

»Wara l-kuntratt [bejn Cassar Desain u l-konvenuti] inqalgħet kwistjoni fuq l-identità tal-proprjetarji tal-art, u l-imsemmi Dottor Xuereb allega li l-imsemmija art kienet tifforma parti mill-eredità ta' Ineż Galea.

»Il-partijiet issa jixtiequ jittransiġu l-kwistjoni b'mod bonarju bejniethom.

---

[2] *Foll.* 528.

> »Il-partijiet inkarigwni [lin-Nutar Tonio Spiteri] biex nagħmel ir-riċerki neċessarji, u, fil-każ illi jirriżulta li l-proprjetà attwalment kienet tap-partjeni lill-eredità ta' Ineż Galea, allura Lino Delia *nomine* jobbliga ruħu illijirrexxindi l-istess kuntratt ta' bejgħ u jirrifondi l-prezz ta' £500 lil Frank Sammut u kontestwalment Dottor Xuereb *proprio et nomine* skond il-każ qed jobbliga ruħu illi jittrasferixxi l-istess art lil Frank Sammut li jobbliga ruħu li jixtriha bl-istess prezz ta' ħames mitt lira (£500 … … …)«

10. Il-ftehim kellu jorbot għal sena minn dakinhar tal-kitba iżda baqa' jiġġedded sat-8 ta' Marzu 1997.

11. Huwa biss logħob bil-kliem dak tal-konvenuti appellanti li jgħidu illi d-dubju ma kienx "dwar it-titolu li bih akkwista l-esponenti, iżda dwar l-identità tal-propjetarji tal-art". Jekk hemm dubju dwar min huma l-proprjetarji tal-art, mela hemm dubju dwar jekk il-konvenuti appellanti xtrawx *a domino* jew *a non domino*. Jekk jirriżulta li xtraw *a non domino* mela ma setgħux kisbu l-proprjetà għax *nemo dat quod non habet*. Huwa wkoll nieqes mill-verità dak li jgħidu l-konvenuti appellanti illi "d-dubju ma kienx ġej minn naħa tal-esponenti, iżda minn naħa ta' Dottor Peter Xuereb". Id-dubju kien ta' kull min deher fuq il-kitba u iffirmaha, fosthom ukoll l-appellanti.

12. Ma jistax raġonevolment u kredibilment jingħad illi b'din il-kitba l-konvenuti ma stqarrewx li kien hemm dubju dwar jekk kisbux l-art validament.

13. Fiċ-ċirkostanzi, igħidu ħażin ukoll l-appellanti meta jgħidu illi "Meta kon-venju jaqa', huwa paċifiku … illi l-partijiet jiġu *status quo ante*". Tassew illi l-kitba ma tibqax torbot bħala "konvenju", u għal dak li hija l-obbligazzjoni li tbigħ u li tixtri l-partijiet jitqiegħdu fl-i*status quo ante*, iżda l-istqarrija ta' dubju xorta tibqa' tiswa sakemm dak id-dubju ma jiġix riżolt, kif baqa' mhux riżolt sallum.

14. F'dawn iċ-ċirkostanzi l-konvenuti Sammut ma jistgħux igħidu, fi kliem l-art. 531 tal-Kodiċi Ċivili, illi "għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa" jaħsbu li l-art hija tassew tagħhom, u dan ifisser illi, hekk kif stqarrew dan id-dubju bil-kitba tat-2 ta' Marzu 1989, ma baqgħux pussessuri ta' bona fidi. Billi, għall-għanijiet tal-użukapjoni ta' għaxar snin, *mala fides superveniens nocet*, l-eċċezzjoni ta' użukapjoni taħt l-art. 2140 Kod. Ċiv. ma tistax tintlaqa'.

15. L-appell mill-parti tas-sentenza li ċaħdet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2153 Kod. Ċiv., li tolqot l-azzjoni għall-ħlas ta' ħsarat mhux ikkaġunati b'reat, mhux biss ma huwiex motivat iżda huwa għal kollox fieragħ. L-azzjoni ma hijiex waħda akwiljana iżda revindikatorja li b'ebda mod ma tista' titqies li tintlaqat bl-eċċezzjoni taħt l-art. 2153.

16. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell, tikkonferma s-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti sabiex jitkompla s-smigħ.

17. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom il-konvenuti appellanti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm