QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 9 ta' Mejju, 2024.

Numru 2

Rikors numru 333/15/1 LM

Alexander Lapira u Lionel Lapira u b'digriet tat-8 ta' Mejju, 2018, l-atti ġew trasfużi f'isem Dr Nicola Marie Lapira u Luke Lapira minħabba l-mewt ta' Lionel Lapira

v.

Leon Zawadski u martu Josephine Zawadski

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Lapira fil-konfront tas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru, 2019, fejn filwaqt li laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti, ċaħdet it-talbiet attriċi.

Daħla

2. B'rikors maħluf imressaq fl-14 ta' April, 2015, l-atturi fissru li kif huma (Dottor Alexander u Lionel) flimkien ma' oħthom (Aida), aħwa Lapira, xtraw id-dar bin-numri 7, 8, u 9, fi Triq il-Parroċċa, l-Imsida, libera u franka, dak iż-żmien mikrija lil terzi, bil-ġustijiet, drittijiet u pertinenzi tagħha kollha, permezz ta' att pubbliku datat 14 ta' Diċembru, 1985, fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani, mingħand Joseph Cassar (li deher fuq dak l-att kemm f'ismu proprju, kif ukoll fl-isem u fl-interess tal-erba' ħutu Dottor Carmelo, Mary, Maria Concetta u Martha).

3. Jissoktaw jgħidu li permezz ta' att pubbliku ieħor tas-6 ta' Awwissu, 2014, l-imsemmija Aida ttrasferiet lill-atturi Dottor Alexander u Lionel Lapira sehemha (ta' terz indiviż) minn din l-istess proprjetà, b'dana allura illi llum, l-atturi huma proprjetarji f'ishma indaqs bejniethom ta' din il-proprjetà. Jilmentaw li fit-3 ta' Frar, 2015 il-konvenut iddeċieda li jfixkilhom fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, billi abbużivament beda jneħħi u jwaqqa' xi ġebel mill-ħajt diviżorju, li min-naħa jagħlaq il-kamra ta' fuq il-bejt, formanti parti mill-proprjetà tagħhom (fi Triq il-Parroċċa ġewwa l-Imsida) u min-naħa l-oħra jmiss mal-bejt fil-proprjetà tal-konvenuti (28, Triq Rue D'Argens, ġewwa l-Imsida).

4. L-atturi fissru kif dan ix-xogħol sar mill-konvenut mingħajr il-kunsens tagħhom, bit-tama illi jaċċedi u/jew jidħol fil-kamra ta' fuq il-bejt

tal-proprjetà tal-atturi u dan minkejja l-fatt illi l-konvenut m'għandu l-ebda jedd jew titolu fuq il-kamra tal-bejt inkwistjoni u/jew l-arja tagħha. L-atturi jsostnu li dan l-aġir illegali kellu jiġi mwaqqaf permezz tal-mandat ta' inibizzjoni. Minħabba f'hekk, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1.Tiddikjara illi l-intimati ma għandhom l-ebda jedd jew titolu fuq il-kamra ta' fuq il-bejt formanti parti mill-proprjetà tar-rikorrenti (8, Triq il-Parroċċa, l-Imsida), u/jew l-arja ta' fuq l-istess kamra;*
>
> *2. Tikkonferma definittivament l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni maħruġ fis-27 ta' Marzu 2015 bin-numru 176/2015EG u dan fil-konfront taż-żewġ intimati, taħt il-piena ta' disprezz lejn l-awtorità ta' din il-Qorti;*
>
> *3. Tawtorizza ulterjorment lir-rikorrenti sabiex jagħmlu kull xogħol neċessarju sabiex jiġi miżmum il-pussess sħiħ tal-proprjetà tagħhom, jekk meħtieġ, bl-għajnuna ta' uffiċjal tal-Qorti u dan a spejjeż tal-istess intimati. Bl-ispejjeż kontra l-intimati, inkluż tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 176/2015EG, li jinsabu minn issa inġunti għas-subizzjoni.»*

5. Il-konvenuti Zawadski ressqu t-tweġiba maħlufa tagħhom fit-18 ta' Mejju, 2015, li permezz tagħha wieġbu hekk:

> *«1. Illi preliminarjament l-atturi huma tenuti jindikaw b'mod ċar u preċiż in-natura tal-azzjoni minnhom imressqa u wkoll a bażi ta' liema dispożizzjonijiet tal-liġi qed isejsu l-jedd sostantiv tagħhom u r-rimedju minnhom mitlub. Għalhekk il-konvenuti qegħdin minn issa jirriżervaw il-pożizzjoni tagħhom li, a spejjeż tal-istess atturi, jagħmlu eċċezzjonijiet ulterjuri f'każ li l-atturi jingħataw permess minn dina l-Onorabbli Qorti illi jiċċaraw l-azzjoni tagħhom;*
>
> *2. Illi fil-mertu t-talbiet tal-attriċi huma lkoll infondati fil-fatt u fid-dritt u dana għar-raġunijiet li ser jiġu elenkati hawn taħt;*
>
> *3. Illi jiġi eċċepit illi l-porzjon ta' proprjetà li fuqha hija bbażata din il-kawża kuntrarjament għal dak li qiegħed jintqal fir-rikors ġuramentat hija proprjetà tal-intimati u ġiet akkwistata minnhom permezz ta' kuntratt ta' tpartit fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Vassallo Agius datat is-17 ta' Lulju, 1999 li qiegħed jiġi anness u mmarkat bħala 'Dok. LJZ1' u dan hekk kif ser jirriżulta aħjar waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

4. Illi għaldaqstant u hekk kif ser jiġi muri fil-kors tal-kawża, il-konvenuti għandhom jeddijiet u titolu fuq il-kamra tal-bejt mertu ta' dawn il-proċeduri;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat illi x-xogħlijiet lamentati mill-atturi fir-rikors ġuramentat tagħhom kienu limitati għall-kamra fuq il-bejt tal-istess konvenuti u li tifforma parti mill-fond 28, Rue d'Argens, Gżira;

6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat illi t-tieni talba tal-atturi hija proċeduralment irritwali u legalment insostenibbli u ma tistax tintlaqa' u dan peress illi huwa evidenti li bil-preżentata tal-azzjoni tagħhom, l-iskop tal-atturi huwa sempliċement illi jżommu fis-seħħ il-Mandat ta' Inibizzjoni bin-numru 176/2015EG u mhux dik illi jestendu d-dritt proċedurali li kienu kisbu u li dina l-Onorabbli Qorti tippronunzja ruħha dwar id-dritt sostantiv tagħhom;

7. Illi fi kwalunkwe każ, it-tieni talba ma tistax tintlaqa' fil-konfront tal-konvenuta Josephine Zawadski u dan għaliex il-Mandat ta' Inibizzjoni kien unikament fil-konfront tal-konvenut Leon Zawadski;

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi skont il-Liġi.»

6. B'sentenza mogħtija fit-30 ta' Ottubru, 2019, l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi, bl-ispejjeż kontra l-istess atturi.

7. Is-siltiet l-aktar rilevanti ta' din is-sentenza, li minnhom jinstiltu r-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi hekk, huma dawn:

*«**Konsiderazzjonijiet legali***

Il-Qorti qieset il-provi miġjuba mill-partijiet fid-dawl tat-talbiet tal-atturi u l-eċċezzjonijiet miġjuba mill-konvenuti. Permezz tal-azzjoni tagħhom, l-atturi qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom ebda jedd jew titolu fuq il-kamra, deskritta wkoll bħala shed, li l-atturi jallegaw li tifforma parti integrali mill-proprjetà tagħhom, dik bin-numri sebgħa (7), tmienja (8) u disgħa (9), Parish Street, l-Imsida, partikolarment in vista tal-fatt li l-atturi għandhom aċċess liberu għal din il-kamra mill-proprjetà tagħhom. Jirriżulta li l-kamra inkwistjoni tinsab mibnija fuq il-bejt sovrastanti l-proprjetà tal-konvenuti, minkejja li l-konvenuti qatt ma kellhom aċċess għal din il-kamra mill-proprjetà akkwistata minnhom.

L-aħwa Aida, Lionel u Dr Alexander Lapira, akkwistaw il-proprjetà bin-numri 7, 8 u 9, Parish Street, l-Imsida, mingħand il-familja Cassar permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Anthony Grech Trapani tal-14 ta' Diċembru, 1985, u l-kuntratt tal-akkwist jispeċifika li din id-dar ġiet akkwistata minnhom bil-ġustijiet, drittijiet u pertinenzi kollha tagħha. Jirriżulta wkoll li minkejja li l-akkwist ta' din il-proprjetà mill-atturi sar fis-sena 1985, il-proprjetà inkwistjoni kienet ilha mikrija lill-ġenituri, nanniet u membri oħra tal-familja tagħhom sa mill-bidu tas-seklu għoxrin. L-attur Lionel Lapira fix-xhieda tiegħu qal li l-antenati tal-atturi kienu ilhom igawdu titolu ta' kera fuq din il-proprjetà sa mis-sena 1929. Permezz ta' kuntratt ieħor iffirmat fis-6 ta' Awwissu, 2014, Aida Tortell née Lapira, ittrasferiet sehemha minn din il-proprjetà liż-żewġ ħutha Lionel u Dr Alexander Lapira, sabiex b'hekk l-atturi saru sidien ta' nofs indiviż kull wieħed ta' din il-proprjetà. Min-naħa l-oħra l-konvenuti akkwistaw il-proprjetà bin-numru 28, Rue d'Argens, l-Imsida, permezz ta' kuntratt ta' permuta mal-MidMed Bank li sar fis-17 ta' Lulju, 1999.

Mill-provi jirriżulta wkoll li l-kamra mertu ta' dawn il-proċeduri kienet ilha tintuża mill-ġenituri, nanniet u antenati oħra tal-atturi għas-snin kollha li dawn kienu ilhom igawdu l-inkwilinat tad-dar bin-numri 7, 8 u 9, Parish Street, l-Imsida, u baqgħu jagħmlu użu minn din il-kamra anki wara li d-dar ġiet akkwistata mill-atturi, mingħajr ebda interruzzjoni jew mingħajr ma kien hemm xi ħadd li ġibdilhom l-attenzjoni li huma m'għandhom l-ebda jedd jagħmlu użu minn din il-kamra. Il-Qorti semgħet diversi qraba, ġirien u ħbieb tal-familja tal-atturi jixhdu li l-kamra inkwistjoni kienet ilha mibnija bosta snin, u kif diversi persuni jiftakru lil missier l-atturi jagħmel użu liberu minn din il-kamra, li kienet tintuża bħala maħżen, biex bena dgħajsa, bħala post għat-trobbija tal-għasafar u biex missier l-atturi jqatta' l-ħin liberu tiegħu fiha. Jirriżulta wkoll li ftit tas-snin wara li l-konvenut akkwista l-proprjetà bin-numru 28, Rue d'Argens, l-Imsida, huwa kien avviċina lil missier l-atturi, għax ħaseb li dan kien is-sid tal-proprjetà bin-numri 7, 8 u 9, Parish Street, u qallu li l-kamra fuq il-bejt li tiġi sovrastanti l-proprjetà tal-konvenuti, hija proprjetà tal-konvenuti u huwa kien beħsiebu jagħmel dak kollu possibbli sabiex jirriprendi lura l-pussess tagħha. Bejn il-partijiet kien hemm diversi skambji ta' korrispondenza anki permezz tal-konsulenti legali tagħhom, sakemm jum fost l-oħrajn, wara li ġew neqsin il-ġenituri tal-atturi, il-konvenut avviċina lil oħt l-atturi u qalilha li huwa kellu pretensjonijiet fir-rigward tal-kamra inkwistjoni, u li xtaq jirriprendi l-pussess tagħha. Kien fil-bidu ta' Frar tas-sena 2015, li l-konvenut beda jwaqqa' xi ġebel mill-ħajt diviżorju li kien jagħlaq din il-kamra fuq il-bejt tiegħu, bil-ħsieb li l-bejt sovrastanti l-proprjetà tiegħu, jirriverti lura għall-istat oriġinali tiegħu. L-atturi kkawtelaw il-pożizzjoni tagħhom billi għamlu mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqfu lill-konvenut Leon Zawadski milli jkompli bix-xogħol ta' twaqqigħ tal-ħajt, liema mandat kien ntlaqa' mill-Qorti.

Il-konvenut waqt id-depożizzjoni tiegħu stqarr li l-kamra inkwistjoni kienet mibnija meta huwa akkwista l-proprjetà tiegħu fis-sena 1999, u qal ukoll li minkejja li din il-kamra tinsab mibnija fuq parti mill-bejt li

jifforma parti mill-proprjetà tal-konvenuti, huwa qatt ma kellu aċċess għal din il-kamra. Minkejja dan, il-konvenut saħaq li meta akkwista l-proprjetà tiegħu mill-Mid-Med Bank, huwa kien ġie infurmat li l-arja sovrastanti l-proprjetà tiegħu kienet tiegħu fl-intier tagħha, u jekk xtaq li jieħu pussess ta' din il-kamra, kellu jkellem lil min kien qiegħed jagħmel użu minnha.

Il-Qorti qieset ix-xhieda mogħtija mill-Perit George Pullicino li tqabbad mill-atturi sabiex jagħmel rapport, li kkonstata li l-kamra inkwistjoni kienet ilha mibnija aktar minn sittin sena, u kkonferma li filwaqt li l-atturi għandhom aċċess liberu għaliha mill-proprjetà tagħhom, din il-kamra tinsab sitwata fuq il-footprint tal-proprjetà tal-konvenuti. L-espert tekniku ġudizzjarju il-Perit Ruben Sciortino, ukoll ikkonferma li l-atturi għandhom aċċess għal din il-kamra mid-dar tagħhom, u l-konvenuti m'għandhom ebda aċċess għaliha, minkejja li l-kamra inkwistjoni tinsab mibnija fuq l-arja tal-proprjetà tal-konvenuti. L-espert tekniku ġudizzjarju kkonferma wkoll li l-kamra ma nbnietx fl-istess żmien meta kienet inbniet id-dar tal-konvenuti, imma wara, u li xi darba l-bejt sovrastanti l-proprjetajiet 7, 8 u 9 Parish Street, l-Imsida u 28, Rue d'Argens, l-Imsida, kien bejt wieħed. L-espert tekniku qal li hu ma setax jgħid b'ċertezza jekk hux il-każ li l-proprjetajiet kellhom bejt wieħed, inkella hux il-każ li ż-żewġ proprjetajiet kienu jiffurmaw proprjetà waħda, iżda seta' jistabbilixxi b'ċertezza li f'xi żmien il-proprjetajiet tal-partijiet kellhom bejt komuni. L-espert tekniku ġudizzjarju xehed ukoll li hu ma jistax jikkonferma l-arja ta' fuq il-proprjetajiet rispettivi lil min tappartjeni, u jekk din hix ta' xi ħadd mill-partijiet, jew inkella tappartjenix lil terzi.

Il-Qorti m'għandha l-ebda dubju, in vista ta' dak li jirriżulta mill-provi, li l-kamra inkwistjoni ilha tintuża mill-atturi u minn familjari tagħhom għal bosta snin, kif indikaw id-diversi xhieda li taw id-depożizzjoni tagħhom f'din il-kawża. Mill-provi jirriżulta wkoll li l-kamra inkwistjoni hija mibnija fuq l-arja sovrastanti l-bejt tal-konvenuti, u dan minkejja li l-konvenuti u terzi li setgħu kienu fil-pussess tad-dar bin-numru 28, Rue d'Argens, l-Imsida, ma kellhomx aċċess liberu għal din il-kamra. Il-konvenuti akkwistaw il-proprjetà tagħhom bl-arja tagħha, u għalhekk m'hemmx dubju li l-kamra inkwistjoni hi mibnija fuq parti mill-bejt li huwa parti integrali mill-akkwist tal-konvenuti. Mill-provi ma jirriżultax b'liema jedd jew titolu l-antenati tal-atturi kienu jagħmlu użu mill-kamra inkwistjoni, u jekk hux il-każ li kienu jagħmlu użu minnha b'mera tolleranza jew b'xi forma ta' titolu prekarju ieħor. L-azzjoni promossa mill-atturi hija waħda fejn qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom ebda jedd jew titolu fuq il-kamra inkwistjoni, mingħajr iżda ma talbu lill-Qorti tgħaddi ġudizzju dwar jekk l-atturi għandhomx xi titolu jew xi jedd reali fuq il-kamra inkwistjoni. L-atturi jistrieħu fuq il-fatt li l-kamra inkwistjoni ilha fil-pussess tal-familja tagħhom għal bosta snin, u jakkampaw ma' dan il-fatt biex jirnexxu fl-azzjoni tagħhom.

....

> *Il-Qorti tirrileva li t-talba tal-atturi f'din il-kawża mhix sabiex il-Qorti tippronunzja ruħha fuq xi dritt jew titolu li jista' jkollhom l-atturi fuq il-kamra inkwistjoni abbażi ta' xi kuntratt jew prova ta' titolu ieħor li tista' tirriżulta mill-atti, iżda qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-konvenuti m'għandhom ebda jedd għall-kamra inkwistjoni, xi ħaġa din li tmur kontra l-preżunzjoni legali maħluqa bis-saħħa tal-artikolu 323 tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ebda kuntratt prodott mill-atturi ma jsemmi l-kamra inkwistjoni b'mod espress jew li l-antekawża tal-atturi akkwistaw xi jedd fuq l-istess kamra. Minkejja l-prova li l-antekawża tal-atturi kienu jagħmlu użu mill-imsemmija kamra, lanqas ma jirriżulta li b'daqshekk l-atturi jew l-antekawża tagħhom akkwistaw xi jedd kweżit jew xi forma ta' titolu ieħor fuq din il-proprjetà. Bit-talbiet li qegħdin iressqu l-atturi fil-kawża, il-Qorti qiegħda tintalab tmur kontra l-preżunzjoni legali li s-sid tal-art għandu wkoll is-sjieda tal-arja u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt il-wiċċ tal-art. Il-konvenuti akkwistaw il-proprjetà tagħhom bl-arja magħha, u għalhekk l-akkwist tal-konvenuti ma fih ebda esklużjoni espressa ta' xi parti mill-arja sovrastanti l-proprjetà tiegħu. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti mhijiex konvinta li l-konvenuti m'għandhom ebda jedd għall-kamra jew għall-ispazju tal-bejt tagħhom li din tokkupa, jew għall-arja ta' fuqha, kif qegħdin jippretendu l-atturi.»*

8. L-atturi appellaw minn din is-sentenza b'rikors imressaq fit-18 ta' Novembru, 2019, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u tħassar is-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-30 ta' Ottubru, 2019 u minflok tilqa' t-talbiet kollha tagħhom u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti appellati, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-istess konvenuti.

9. Il-konvenuti ressqu r-risposta tagħhom fis-26 ta' Frar, 2020, fejn talbu lil din il-Qorti tiċħad l-appell imressaq mill-appellanti u tikkonferma s-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

10. Inżamm smigħ fil-15 ta' Frar, 2024, u minn hemmhekk il-kawża tħalliet għas-sentenza għal-lum.

Konsiderazzjonijiet:

11. Permezz ta’ din il-kawża, l-atturi talbu lill-Qorti sabiex tiddikjara illi l-konvenuti m’għandhom l-ebda jedd jew titlu fuq il-kamra ta’ fuq il-bejt u/jew l-arja ta’ fuq l-istess kamra, li skonthom tagħmel parti mill-proprjetà tagħhom. Talbu wkoll sabiex jiġu awtorizzati li jagħmlu kull xogħol meħtieġ sabiex iżommu pussess sħiħ tal-proprjetà tagħhom.

12. L-azzjoni hija għalhekk waħda ta’ aċċertament ta’ titlu, bil-pussess fiżiku tal-kamra inkwistjoni f’idejn l-atturi.

13. L-appell tal-atturi tfassal fuq żewġ friegħi, dik: (i) dwar l-Awtonomija tat-Talba; u (ii) dwar il-Preżunzjoni.

14. Nibdew billi nistħarrġu l-ewwel parti tal-appell. L-atturi appellanti jirreferu għall-osservazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti li hija ntalbet biss tiddikjara li l-konvenuti m’għandhom l-ebda jedd għall-kamra inkwistjoni u ma ntalbitx tippronunzja ruħha dwar xi dritt jew titolu tal-atturi. Dwar dan il-kumment, l-appellanti jgħidu li mhux ċar għalihom jekk fl-għoti tas-sentenza l-Ewwel Qorti qisitx li n-nuqqas tagħhom li jitolbu dikjarazzjoni affermattiva fil-konfront tagħhom fuq il-proprjetà affettwatx proċeduralment il-mod kif il-Qorti kkunsidrat il-kawża.

15. L-appellanti jisħqu li l-azzjoni tagħhom ħadet is-sura ta' waħda dikjaratorja peress li kienet qiegħda tattakka d-dritt pretiż mill-konvenuti u peress li l-atturi għandhom il-pussess sħiħ tal-proprjetà mertu tal-kawża. L-azzjoni mressqa minnhom għalhekk ma setgħetx tieħu s-sura tal-*actio rei vindicatoria,* iżda setgħet titressaq fil-bixra ta' waħda ta' aċċertament negattiv (u mhux affermattiv). L-atturi appellanti jagħmlu referenza għall-ġurisprudenza b'rabta ma' azzjoni *di mero accertamento.* L-azzjoni attriċi taħt eżami tixbaħ l-azzjoni negatorja fejn jintalab aċċertament tat-titolu jew jedd pretiż mill-konvenuti. Jgħidu li din l-inċertezza li huma qegħdin jitolbu kjarifika dwarha bis-sentenza hija awtonoma minn kull jedd tagħhom, naturalment bil-presuppost tal-interess ġuridiku li fil-fehma tagħhom ġie ppruvat.

16. Jissoktaw jgħidu l-appellanti, li għalkemm l-arja u l-kamra ma jissemmewx, jibqa' l-fatt li dawn minn dejjem kienu jifformaw parti integrali mill-fond tagħhom għal disgħin sena sħaħ. Il-fatt li ma talbux lill-Ewwel Qorti tiddikjara li dawn huma tagħhom, ma kellux ifixkel il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti li l-konvenuti m'għandhomx jedd jew titolu fuq il-kamra u l-arja ta' fuqha. Jgħidu li għalkemm l-Ewwel Qorti sabet li l-arja u l-kamra ilhom jifformaw parti mill-proprjetà tagħhom għal aktar minn disgħin sena u li l-konvenuti qatt ma kellhom aċċess fiżiku għall-imsemmija proprjetà, peress li din il-kamra u l-arja relattiva huma aċċessibbli biss mill-proprjetà tagħhom, donnha ħassitha skomda tagħmel affermazzjoni negattiva fil-konfront tal-konvenuti, ladarba l-

pronunzjament mitlub minnha ma kienx jinkludi pronunzjament dwar it-titlu tal-atturi appellanti.

17. L-atturi appellanti jisħqu li minkejja li l-azzjoni attriċi mhix waħda ta' rivendika u lanqas waħda *publiciana*, għalkemm ma kellhomx titlu permezz ta' kuntratt, huma għandhom titlu miksub bil-preskrizzjoni trentennali, li allura jeskludi t-titlu tal-konvenuti. Għalhekk itennu li l-Ewwel Qorti setgħet tasal għall-konklużjoni dwar it-talbiet attriċi, mingħajr il-ħtieġa ta' pronunzjament dwar it-titolu tagħhom. Iressqu l-argument, mingħajr ħsara għal dak li qalu qabel, li jekk l-Ewwel Qorti ħasset li ma hemmx mod ieħor kif tiddeċiedi t-talbiet attriċi, jekk ma tqisx ukoll id-drittijiet tal-atturi u li tagħmel l-eżerċizzju komparattiv, jekk dawk il-konsiderazzjonijiet kellhom isiru *ex necessaria consequentia* għat-talbiet attriċi, l-Ewwel Qorti setgħet tagħmel dan, mingħajr ma tiddikjara li l-atturi għandhom titolu bit-trapass taż-żmien sabiex ma tmurx *extra petita.*

18. Taħt il-kappa tal-Preżunzjoni, l-atturi appellanti jisiltu d-distinzjoni proċedurali bejn azzjoni ta' rivendika u azzjoni ta' aċċertament fis-sens illi filwaqt li f'tal-ewwel huwa meħtieġ li ssir il-prova djabolika, f'tal-aħħar il-prova hija dik fuq bilanċ ta' probabbiltajiet. Jisħqu li l-Ewwel Qorti kellha tqis il-provi fl-atti, fil-parametri tal-azzjoni attriċi, mingħajr ma tgħabbi lill-atturi b'obbligi probatorji li ma kinux meħtieġa fid-dawl tal-azzjoni mressqa minnhom.

19. L-appellanti jilmentaw mill-osservazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti meta qalet li, "*Il-konvenuti akkwistaw il-proprjetà tagħhom bl-arja tagħha*" hija waħda legalment żbaljata. Jinsistu li kellu jingħad li l-konvenuti xtraw il-proprjetà, bil-preżunzjoni mogħtija skont l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** li ma din il-proprjetà kien hemm l-arja. Isir enfasi mill-appellanti fuq dan, peress li l-preżunzjoni tal-proprjetà tal-arja hija waħda *iuris tantum* (u mhux waħda *iure et de iure*) li tista' tingħeleb bi provi oħra.

20. Iżidu li ladarba l-Ewwel Qorti kkonkludiet li huma u l-antenati tagħhom kellhom pussess kontinwu tal-proprjetà inkwistjoni għal disgħin sena sħaħ, allura dan kellu jkun prova biżżejjed biex tingħeleb il-preżunzjoni tat-titlu tal-konvenuti skont l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**. Wara kollox, itennu li ġie ppruvat ukoll li l-konvenuti qatt ma kellhom aċċess għall-fond inkwistjoni. Jisħqu li xejn ma kien iwaqqaf lill-Ewwel Qorti milli tqis il-fatt impliċitu tat-titlu tal-atturi sabiex tasal għall-konklużjoni li l-konvenuti ma kellhom l-ebda jedd fuq l-istess proprjetà. Magħdud ma' dan, kellhom jitqiesu l-bosta provi dwar il-pussess tal-kamra f'idejn l-atturi u l-antekawża tagħhom għal kważi mitt sena, meqjus fid-dawl tal-fatt li l-konvenuti qatt ma kellhom aċċess għaliha jew pussess tagħha.

21. L-atturi appellanti jagħmlu referenza estensiva għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Jannar, 2004, fl-ismijiet ***Catherine***

Buttigieg et v. Joseph Galea et, fejn skonthom bħal dan il-każ, il-prova taż-żamma għal tul ta' żmien (kif ukoll il-pussess esklussiv) u l-konfigurazzjoni tal-proprjetà (fejn il-konvenuti qatt ma kellhom aċċess jew għamlu użu mill-imsemmija kamra jew arja), kienu biżżejjed sabiex jegħlbu l-preżunzjoni li toħroġ mill-imsemmi artikolu tal-liġi. Jiġi nnutat ukoll mill-atturi appellanti li għalkemm il-proprjetà tal-konvenuti hija taħt il-kamra u l-arja taħt eżami, l-istess proprjetà tal-konvenuti tinsab fuq proprjetà ta' terzi u għalhekk jargumentaw li l-konvenuti għandhom biss kexxun fil-vertikalità tal-proprjetà.

22. Fl-aħħar nett, l-atturi jfissru li l-konvenuti kisbu l-proprjetà tagħhom mingħand Bank lokali, li kien kisibha permezz ta' proċeduri ta' bejgħ b'irkant ġudizzjarju. L-appellanti jisħqu li l-konvenuti ma ressqux xhieda jew provi li jagħtu sostenn lit-teżi tagħhom. Jilmentaw ukoll mill-fatt li l-Ewwel Qorti esprimiet dubju jekk l-okkupazzjoni tal-atturi u tal-antekawża tagħhom kinitx b'tolleranza jew b'xi titolu prekarju ieħor, meta la saret allegazzjoni f'dan is-sens mill-konvenuti appellati u lanqas mill-provi fl-atti, ma hemm xejn li jsostni din it-teżi f'dan is-sens. B'hekk l-atturi appellanti tpoġġew f'pożizzjoni li jridu jiddefendu ruħhom minn din il-"possibbiltà", li lanqas il-konvenuti stess ma allegaw li teżisti.

23. Din il-Qorti tqis li sa fejn fl-appell tagħhom l-atturi jagħmlu referenza għall-awtonomija tat-talba tagħhom, dan mhux ħlief sofiżmu żejjed u

tidwir fil-kliem. L-Ewwel Qorti ma qalitx li kien hemm xi xkiel proċedurali kif ippruvaw jagħtu x'jifhmu l-appellanti. Fil-fehma ta' din il-Qorti, ma hemmx dubju li l-azzjoni attriċi mhix waħda ta' rivendika ġaladarba l-atturi appellanti għandhom il-pussess tal-kamra li tinsab fuq il-bejt li tinsab fuq proprjetà tal-konvenuti. Tant huwa hekk li, t-talba prinċipali fir-rikors promotur hija li jiġi ddikjarat li l-konvenuti m'għandhom l-ebda jedd jew titlu fuq il-kamra ta' fuq il-bejt formanti parti mill-proprjetà tal-atturi, li ġġib in-numri 7, 8, u 9 fi Triq il-Parroċċa, l-Imsida u li l-atturi jibqgħu jżommu l-pussess tal-istess proprjetà. Il-proċeduri taħt eżami nbdew wara proċeduri oħra li saru b'suċċess mill-istess atturi, sabiex jinħareġ mandat ta' inibizzjoni fil-konfront tal-konvenuti li kienu qegħdin jippruvaw jieħdu pussess tal-kamra li tinsab fuq il-proprjetà tal-istess konvenuti.

24. Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Carmela Mercieca v. Dr. Giovanni Scicluna nomine et*** deċiża fis-6 ta' Ġunju, 1955, iċ-ċitazzjoni tista' ssir biex tingħata sempliċi dikjarazzjoni. Ovvjament, min jagħmel kawża bħal din irid ikollu dritt li jkun qiegħed jiġi vjolat jew stat ta' inċertezza u li jrid ikun ta' natura ġuridika. Rilevanti f'dan is-sens hija s-silta li ġejja:

> *«L'azione di mero accertamento della proprietà è dalla giurisprudenza riconosciuta a chi – abbia o non abbia il possesso della cosa – ha interesse (ad es., perché altri glielo contesta) ad una pronuncia giudiziale che affermi, con l'efficacia del giudicato, il suo diritto di proprietà su un determinato bene: l'azione è rivolta non già – come invece la reivindicatio – a recuperare la cosa (che, magari, è già nel possesso dell'attore), ma semplicimente a rimuovere la situazione di incertezza venutasi a creare in ordine alla proprietà di essa»* -

> **Manuale di Diritto Privato (Andrea Torrente Piero Schlesinger**), 12 Edizione, Giuffrè Editore, 2007).

25. Min-naħa l-oħra, fl-azzjoni ta' rivendika ssir talba biex l-attur jirkupra l-pussess:

> *«Mentre l'azione di rivendicazione, tendendo al riconoscimento del diritto di proprietà dell'attore ed al conseguimento del possesso sottrattogli contra la sua volontà, esige la prova della proprietà della cosa da parte dell'attore e del possesso di essa da parte del convenuto…….» (**Cassazione Civile, sez. III, 26 ta' Ġunju 1991 n. 7162)**.*

26. Minn dan kollu jinżel li, tabilħaqq fl-azzjoni bħal dik li ressqu l-atturi appellanti mhix meħtieġa l-hekk imsejħa *probatio diabolica*, fejn ikun meħtieġ li jiġi ppruvat titlu oriġinali, iżda huwa biżżejjed li jiġi ppruvat titolu derivattiv. Jaqa' fuq l-atturi li juru tajjeb biżżejjed u fil-grad mistenni mil-liġi li huma tabilħaqq sidien tal-kamra u l-arja. Huwa mistenni wkoll li l-prova li trid iġġib il-parti attriċi trid tkun waħda *«ma għandhiex tkun waħda negattiva iżda waħda pożittiva li ma tħalli ebda dubju f'moħħ il-ġudikant …»* (Prim'Awla tal-Qorti Ċivili mogħtija fil-11 ta' Diċembru, 2002 fil-kawża fl-ismijiet ***Kummissarju tal-Artijiet v. Albert Muscat Inglott*** (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-13.4.2007). Ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fis-17 ta' Marzu, 2021 fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Borg v. Il-Kummissarju tal-Artijiet***.

27. Għal dak li hu oneru ta' prova jinsab ritenut mill-Qorti ta' Kassazzjoni, fl-4 ta' Dicembru 1997, numru 12300, illi:

> *«l'attore che propone un'azione di accertamento della proprietà e abbia il possesso della cosa oggetto del preteso diritto è esonerato dall'onere della prova, richiesta per la rivendicazione, dei vari trasferimenti della proprietà sino alle copertura del tempo sufficiente ad usucapire. Tuttavia, tale minor rigore rispetto all'azione di rivendicazione non esonera l'attore dall'onere di allegare e provare il titolo del proprio acquisto» (Ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kompetenza Inferjuri fl-ismijiet* ***Mary Grech et v. Paul Azzopardi et*** *mogħtija fl-20 ta' April, 2006).*

28. Madankollu, kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tat-30 ta' Ġunju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Fenech et v. John Licari et***, il-prova f'kull każ, tibqa' waħda fuq bilanċ ta' probabbiltajiet, peress li tibqa' dejjem materja ċivili u mhux waħda ta' natura penali.

29. Fil-verità l-azzjoni dikjaratorja mressqa mill-atturi tista' titqies miż-żewġ faċċati tal-istess munita, fis-sens li għalkemm l-atturi kienu qegħdin jitolbu dikjarazzjoni fis-sens li l-konvenuti m'għandhomx jedd jew titlu fuq il-kamra ta' fuq il-bejt inkwistjoni, kien qiegħed jintalab ukoll li l-imsemmija kamra tiġi kkonfermata bħala li tifforma parti mill-proprjetà tagħhom u sabiex isir ix-xogħol sabiex jinżamm il-pussess sħiħ tal-proprjetà tagħhom. Dan ifisser li kien meħtieġ li jiġu mistħarrġa l-pretensjonijiet tal-atturi fuq l-imsemmija kamra (inkluż dawk tal-preskrizzjoni akwiżittiva ta' tletin sena, ladarba sa mill-bidu l-atturi saħqu fuq il-pussess kontinwu tagħhom għal madwar disgħin sena) fil-ġabra tal-provi mressqa minnhom sabiex jiġu determinati t-talbiet attriċi. Għandhom raġun l-atturi appellanti jsostnu li t-twettiq ta' dan l-eżerċizzju ma kienx ser iwassal lill-Ewwel Qorti biex twettaq l-iżball tal-*extra petita.*

30. L-atturi jippretendu li huma għandhom mhux biss il-bejt fuq il-fond tagħhom bin-numri 7, 8 u 9 fi Triq il-Parroċċa l-Imsida, iżda wkoll il-bejt fuq il-fond biswit dak tagħhom, liema fond huwa proprjetà tal-konvenuti appellati bin-numru 28, li għandu l-faċċata fuq Rue D'Argens, fl-Imsida. L-argument tal-atturi hu li l-bejt fuq il-fond tal-konvenuti sa mis-snin tletin intuża bħala parti mill-bejt tagħhom u kien aċċessibbli biss mill-fond tagħhom. Skont il-perit tekniku maħtur mill-Ewwel Qorti, huwa seta' jistabbilixxi b'ċertezza li f'xi żmien il-proprjetajiet tal-partijiet kellhom bejt komuni. Xehed iżda li hu ma setax jikkonferma l-arja ta' fuq il-proprjetajiet rispettivi ta' min hi.

31. Dan iwassal għat-tieni parti tal-ilment tal-atturi appellanti, dak trattat taħt it-titolu "Preżunzjoni". L-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**, jipprovdi li, «*Kull min għandu l-proprjetà tal-art, għandu wkoll dik tal-area ta' fuqha, u ta' dak kollu li jinsab fuq jew taħt wiċċ l-art …»* Minn qari ta' dan l-artikolu jirriżulta ċar li mhux meħtieġ li jkun hemm aċċess għal dak li jinsab fuq jew taħt biċċa proprjetà sabiex tapplika din il-preżunzjoni kontemplata favur tali proprjetà. Tant dan huwa minnu, li l-Qorti tal-Appell fis-sentenza mogħtija fil-15 ta' Ġunju, 2023 fl-ismijiet ***Henry Micallef et v. Victor Agius et,*** meta sabet ruħha tistħarreġ argument bħal dan qalet:

> *«Madankollu din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument tal-appellanti u fil-fatt hija numeruża l-ġurisprudenza f'dan ir-rigward, u din il-Qorti kkonfermat il-pożizzjoni tagħha riċentement fis-sentenza fl-ismijiet* ***Anthony Grech v. Alex Micallef et*** *(deċiża mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta' Jannar, 2023), fejn ġie mtenni illi, «għaldaqstant in-nuqqas ta'*

> *aċċess minn fond partikolari għal dak li jinsab fuqu jew taħtu mhux biżżejjed sabiex il-preżunzjoni iuris tantum taħt l-Artikolu 323 tiġi mxejna.»*

32. Din il-Qorti taqbel għalhekk mal-appellati, meta jingħad minnhom fir-risposta tal-appell li, ladarba il-konvenuti kisbu l-proprjetà tagħhom, «*free and unencumbered with all its rights and appurtenances*», il-preżunzjoni legali tal-libertà tal-proprjetà taħdem favurihom, jiġifieri li dak li hemm fuq il-proprjetà tagħhom huwa tagħhom. Il-fatt li bejt fuq proprjetà ta' ħaddieħor ikun aċċessibbli biss minn bieb fi proprjetà tal-ġar, mhux biżżejjed sabiex il-ġar jitqies bħala proprjetarju tal-bejt (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-25 ta' Novembru, 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Ludgarda Debattista v. Noel Magri***).

33. Għalhekk kif tajjeb ġie osservat mill-Ewwel Qorti, l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** ma joħloqx preżunzjoni assoluta, *iure et de iure,* imma joħloq preżunzjoni li hija *iuris tantum*, jiġifieri li għandha ċċedi quddiem prova kuntrarja. Iżda f'kull każ, it-tneħħija ta' din il-preżunzjoni trid tiġi ppruvata, kif imiss, bi provi konvinċenti. Fil-fatt **l-Artikolu 1234 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi illi «*dak li għandu favur tiegħu preżunzjoni stabbilita mil-liġi, hu meħlus minn kull prova tal-fatt preżunt.*»

34. Kif osservat f'numru ta' sentenzi tal-Qorti tal-Appell, in-nuqqas ta' aċċess minn fond partikolari għal dak li jinsab fuqu mhux biżżejjed sabiex il-preżunzjoni *iuris tantum* taħt l-**Artikolu 323** tiġi mxejna. Hekk per

eżempju, fis-sentenza ta’ din il-Qorti tal-25 ta’ Jannar 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Anthony Grech v. Alex Micallef et***, intqal li:

> *«Biex persuna twaqqa’ tali preżunzjoni trid tipprova li għandha titolu fuq dak li jinsab fuq jew taħt (skont il-każ) il-proprjetà ta’ ħaddieħor u dan tista’ tagħmlu jew permezz ta’ kuntratt / testment jew billi tipprova li sar tagħha bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.»*

35. Ġaladarba, kif ingħad qabel, fil-każ taħt eżami, l-preżunzjoni legali hija favur il-konvenuti, fis-sens li l-kamra u l-arja sovrastanti l-proprjetà tagħhom tappartjeni lilhom, dan ifisser li, allura l-oneru tal-prova kienet mixħuta fuq l-atturi appellanti sabiex ixejnu l-istess preżunzjoni stabbilita mil-liġi. Kif rajna l-kwistjoni ta’ nuqqas ta’ aċċess waħedha ma xxejjinx il-preżunzjoni li taħdem favur il-konvenuti. Dan ifisser li l-atturi appellanti riedu jippruvaw, fuq bażi ta’ probabbilitajiet, li huma kisbu l-arja tal-bejt inkwistjoni jew permezz ta’ titlu jew bil-preskrizzjoni akkwiżittiva.

36. Jirriżulta li l-kuntratt ta’ bejgħ tal-14 ta’ Diċembru, 1985, li permezz tiegħu l-aħwa Lapira xtraw il-proprjetà bin-numri 7, 8 u 9 fi Triq il-Parroċċa, l-Imsida, ma jsemmix il-kamra ta’ fuq il-bejt. Id-dar mixtrija minnhom jingħad li hija «*libera u franka, mikrija lill-terzi, bil-ġus, drittijiet u pertinenzi kollha tagħha*.» Ġaladarba jingħad li din il-kamra kienet minn dejjem fil-pussess tal-antekawża tal-atturi, u jsostnu li tagħmel parti integrali mill-fond tagħhom, kien allura mistenni li l-kamra tissemma fil-kuntratt ta’ bejgħ u xiri tal-atturi, proprju minħabba l-preżunzjoni li tissemma fil-liġi favur il-proprjetà sottostanti.

37. Huwa magħruf li f'materja kuntrattwali l-ftehim huwa liġi għall-partijiet (**Artikolu 992(1) tal-Kodiċi Ċivili**) u li għandhom jiġu eżegwiti b'rieda tajba (**Artikolu 993 tal-Kodiċi Ċivili**). Ir-regola fundamentali hija dettata mill-**Artikolu 1002 tal-Kodiċi Ċivili**, li jgħid li meta l-kliem tal-kuntratt meħud fis-sens li għandu skont l-użu fiż-żmien tal-kuntratt hu ċar, m'hemmx lok għal interpretazzjoni. L-interpretazzjoni għandha tittieħed mill-att innifsu u mhux minn provi barranin, speċjalment meta l-interpretazzjoni hija relattiva għall-kwistjoni prinċipali.

38. Magħdud ma' dan, jingħad li meta s-sens letterali tal-kelma ma jaqbilx ma' l-intenzjoni tal-partijiet kontraenti kif tkun tidher ċara mill-pattijiet meħudin flimkien, għandha tipprevali l-intenzjoni. Dwar din ġie spjegat illi:

> *«din ir-regola għandha tiġi sewwa apprezzata u applikata. Irid jirriżulta bla dubju li s-sens tal-klawsola li tkun jista' biss jiġi nterpretat b'mod univoku għax hu ċar. Irid jirriżulta wkoll li dan is-sens ċar tal-kliem ma jkunx jaqbel ma' dak li kellhom f'moħħhom il-partijiet kollha u mhux ma' dak biss li xi waħda mill-partijiet kellha f'rasha u dan irid jidher mill-pattijiet kollha tal-kuntratt meħudin flimkien.»* (***John Bartolo et v. Alfred Petroni et nomine*** deċiża mill-Qorti tal-Appell fis-7 ta' Ottubru 1997).

39. Fit-tħaddim tar-regoli ta' l-interpretazzjoni mhux l-interpretazzjoni tal-kontendenti għall-kliem tal-ftehim jew is-sens divers li huma jagħtu lill-kliem li jiswa imma dak li hu importanti, *«hu l-qari oġġettiv tal-ġudikant li jagħti lill-kliem is-sens ordinarju tiegħu fil-kuntest ta' kif ġie użat mill-kontraenti li għandu jorbot (**John Żammit v. Michael Zammit Tabone et nomine** deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 1997)»* (ara s-sentenza

tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-3 ta' Novembru, 2006 fl-ismijiet ***John Spiteri et v. Popeye Investments Limited***).

40. Jinżel b'hekk, li fin-nuqqas ta' tismija tal-kamra u/jew tal-arja mertu tal-proċeduri tal-lum fil-kuntratt tas-sena 1985, il-preżunzjoni skont l-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** tikseb aktar rilevanza. B'dan li kif inhu magħruf, titlu jista' jinkiseb bil-mogħdija taż-żmien. L-atturi appellanti jsostnu li huma kisbu t-titlu tal-kamra u l-arja tal-bejt sovrastanti l-proprjetà tal-konvenut permezz tal-pussess, jiġifieri bil-preskrizzjoni akkwiżittiva – dik ta' tletin sena. Tajjeb li jiġi osservat li, l-pussess li jingħad li kienu jgawdu l-predeċessuri tal-atturi sa mis-snin tletin, kien b'titlu ta' kera (ara affidavit ta' Lionel Lapira). Dan ifisser li ġaladarba l-antenati tal-atturi kienu jgawdu titolu ta' kera, ma jistax fl-istess nifs jingħad li kienu qegħdin jippossjedu *animo domini.*

41. Kif ingħad fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell tal-15 ta' Ġunju, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Henry Micallef et v. Victor Agius et***, issir referenza għall-**Artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili**, fis-sens li dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor, bħalma huma l-kerrejja ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom infushom. Anke jekk mill-provi jirriżulta li l-predeċessuri tal-appellanti kellhom il-pussess esklussiv tal-bejt inkwistjoni għal għexieren ta' snin u dan sa minn qabel mal-appellanti akkwistaw il-fond tagħhom fi Triq il-Parroċċa, l-Imsida, fl-1985, xorta jibqa' l-fatt illi dak il-pussess li

kienu jgawdu l-predeċessuri tal-appellanti b'titlu ta' inkwilini, ma jistax jgħin lill-appellanti sabiex jippreskrivu t-titlu fuq il-kamra u l-bejt inkwistjoni favur tagħhom.

42. Rilevanti f'dan il-kuntest ukoll, hija s-sentenza fuq din il-materja fl-ismijiet ***Anthony Sammut et v. Paul Muscat*** deċiża fis-26 ta' Jannar, 2022. Hemm issir referenza għal sentenza oħra tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet ***Dr. Carmel Apap Bologna v. Emanuel Sammut*** deċiża fit-28 ta' Marzu, 2003 fejn hemm ġie spjegat:

> *«illi huwa loġiku li l-pussess huwa dejjem meħtieġ għall-fini tal-preskrizzjoni akwiżittiva inkwantu min ma għandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni, jgħaddi kemm jgħaddi żmien għax kif jinsab stipulat fl-artikolu 2118 tal-Kodiċi Ċivili: «Dawk li jżommu l-ħaġa f'isem ħaddieħor jew il-werrieta tagħha ma jistgħux jippreskrivu favur tagħhom innifishom, bħalma huma l-kerrejja, id-depożitarji, l-użufruttwarji u ġeneralment dawk li ma jżommux il-ħaġa bħala tagħhom innifishom.» Jinsab imbagħad spjegat li l-elementi tal-pussess huma tnejn – dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi id-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus, corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini.* ***Mhux biżżejjed ikollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja imma bħala ħaġa ta' ħaddieħor għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja****. (***Carmelo Caruana v. Orsla Vella***, Appell Ċivili 13 ta' Marzu 1953 u* ***Victor Chetcuti vs Michael Xerri****, Appell Ċivili, 31 ta' Mejju 1996*).»

43. Minn dan jinżel, li ż-żmien kollu li l-familja tal-appellanti damu jokkupaw il-fond 7, 8 u 9 fi Triq il-Parroċċa, l-Imsida (inkluż il-kamra ta' fuq il-bejt) bħala kerrejja, qabel ma xtrawh fl-1985, ma jistax jitqies bħala pussess *ad usucapionem*. F'dan is-sens tinftiehem aħjar l-osservazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-użu li kien isir mill-kamra mill-familja tal-atturi seta' kien b'mera tolleranza jew b'xi forma ta' titlu prekarju ieħor.

44. Sabiex tirnexxi l-pretensjoni tal-atturi appellanti, li huma ilhom fil-pussess *ad usucapionem* tal-kamra ta' fuq il-bejt għal dawn l-aħħar tletin sena, jeħtieġ li jiġi ppruvat li l-pussess tagħhom kien wieħed leġittimu, jiġifieri kontinwu u mhux interrott, paċifiku u mhux ekwivoku.

45. Il-konvenuti ilhom sa mis-sena 2003 iressqu l-pretensjonijiet tagħhom fuq il-kamra tal-bejt u l-istess bejt sovrastanti l-proprjetà tagħhom, l-ewwel permezz ta' korrispondenza mibgħuta mill-istess konvenuti, imbagħad permezz ta' ittri legali. Dan sakemm fl-aħħar, fi Frar tas-sena 2015, il-konvenut beda jwaqqa' proprju l-kamra ta' fuq il-bejt taħt eżami, li wassal lill-atturi sabiex iressqu l-proċedura ta' mandat ta' inibizzjoni sabiex iwaqqfu lill-istess konvenut milli jkompli jwaqqa' l-imsemmija kamra fuq il-bejt.

46. Din il-Qorti hija tal-fehma li, dan l-aġir tal-konvenuti appellati fil-fatt jammonta għal *turbativa di fatto* tal-pussess *animo domini* li kienu qegħdin jeżerċitaw l-atturi fir-rigward ta' dik il-kamra tal-bejt u l-parti tal-bejt li jinsabu sovrastanti l-proprjetà tal-konvenuti. Għalhekk il-preskrizzjoni akkwiżittiva li, fl-aħjar ipotesi, setgħet titlaq mis-sena 1985, meta l-atturi xtraw il-proprjetà tagħhom, ċertament li ġiet miksura f'dak l-istadju bl-azzjonijiet tal-konvenuti. Isegwi li l-pretensjoni tal-atturi appellanti li għandhom jedd għall-imsemmija kamra u bejt sovrastanti l-

proprjetà tal-konvenuti, bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali ma tistax tirnexxi lanqas fuq bilanċ ta' probabbiltà.

47. Għalkemm l-atturi appellanti jagħmlu referenza estensiva għas-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet ***Buttigieg v. Galea***, sabiex isostnu l-aggravju tagħhom, tajjeb li jiġi osservat li ċ-ċirkostanzi tal-każ f'dik is-sentenza kienu differenti mill-każ taħt eżami. F'dik il-kawża, omm qasmet id-dar tagħha fi tnejn u biegħet parti diviża lil kull wieħed minn żewġt uliedha. Wieħed minnhom kien ilu għoxrin sena jokkupa l-parti li xtara li kienet tinkludi bitħa fuq il-parti l-oħra tal-fond u aċċessibbli biss mill-parti tiegħu, u fil-kuntratt ma ssemma xejn dwar dan il-bejt. Fil-fatt, il-konvenuti f'dik il-kawża, kien ilhom jippossjedu l-bejt sa mill-1954. Meta saret id-diviżjoni jew aħjar l-akkwist, min-naħa taż-żewġ aħwa mingħand ommhom, ta' dawn iż-żewġ fondi fl-1974, il-konvenuti baqgħu jippossjedu dana l-bejt u jagħmlu użu esklussiv u ininterrott minnu sal-1994 meta imbagħad l-atturi f'dak il-każ ikkommettew spoll u fetħu bieb għal fuq dan il-bejt. Ċertament illi ċ-ċirkostanzi ta' dak il-każ m'għandhom x'jaqsmu xejn mal-każ taħt eżami. Il-Qorti f'dak il-każ ħasset illi l-kuntratt tal-1974 ikkristallizza s-sitwazzjoni li kienet teżisti u baqgħet teżisti u ċjoè billi għalkemm ma jissemma xejn fl-istess kuntratt, jidher illi impliċitament il-bejt kien qed jiġi trasferit lill-konvenuti peress illi mill-użu tal-istess kien jidher b'mod ċar illi fiżikament kien jagħmel mal-fond akkwistat mill-konvenuti f'dak il-każ.

48. Din il-Qorti fis-sentenzi tagħha tat-28 ta' Novembru, 2008, fil-kawża fl-ismijiet ***Paul Mizzi v. Mario Sciriha et***, kif ukoll dik ta' ***Napier v. Bianchi*****,** mogħtija fl-1 ta' Diċembru, 2021, filwaqt li għamlet referenza għall-każ ***Buttigieg et v. Galea et***, peress li ġiet invokata wkoll l-imsemmija sentenza mill-appellanti f'dawk il-każijiet, ingħad proprju li jeħtieġ li wieħed jara ċ-ċirkostanzi ta' kull każ b'mod individwali u ma jistax jingħad b'mod ġeneriku li ladarba twarrbet il-preżunzjoni li toħroġ mill-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili** f'dak il-każ, hekk għandu jsir fil-każ li jkun taħt eżami. Isegwi li f'dan il-każ ukoll is-sentenza li jagħmlu referenza għaliha l-atturi appellanti ma tista' tkun ta' ebda fejda għalihom.

49. Barra minn hekk, minkejja l-fatt li l-konvenuti akkwistaw il-fond tagħhom mingħand il-Bank li kien akkwistah permezz ta' rkant ġudizzjarju, u fil-kuntratt ta' akkwist tal-konvenuti appellati jingħad li, «*the Bank is transferring only the property, rights and appurtenances that the Bank acquired when the said property was adjudicated to the Bank*», dan ma jxejjinx il-preżunzjoni li għandhom favur tagħhom il-konvenuti.

50. Minn dan kollu jinżel li, l-atturi appellanti ma rnexxielhomx iressqu provi konkludenti u inekwivoċi ta' titlu bis-saħħa ta' pussess *ad usucapionem* u għalhekk il-pretensjonijiet tagħhom jibqgħu ta' natura konġetturali. B'hekk, il-preżunzjoni riżultanti mill-**Artikolu 323 tal-Kodiċi Ċivili**, favur il-konvenuti tibqa' fis-seħħ. Fin-nuqqas tal-atturi appellanti li

jressqu provi ċari li jiġġustifikaw it-twarrib tal-preżunzjoni li l-istess liġi toffri lill-konvenuti appellati, dawn ma kellhom l-ebda ħtieġa li jressqu xi provi.

51. Isegwi li t-talbiet tal-atturi f'kull każ ma jistgħux jirnexxu u l-appell tagħhom mhux mistħoqq.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti **tiċħad** l-appell tal-atturi appellanti u b'hekk tikkonferma s-sentenza appellata kif inhi.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu wkoll mill-istess atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
da