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, 6 ta' Ġunju, 2024.

Numru 2

Rikors numru 159/2017/1JVC

Anthony Camilleri u Antonia Camilleri

v.

Albert Camilleri

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Anthony u Antonia miżżewġin Camilleri minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Ġunju, 2020, li permezz tagħha l-kawża ġiet deċiża fis-sens illi, laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali mressqa mill-konvenut Albert Camilleri u konsegwentement ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi, li kienu talbu biex il-konvenut jiġi żgumbrat mill-garaxx biswit id-

dar bl-isem '*Andarugo*', numru 109, fi Triq Ċensu Busuttil, l-Iklin u dan peress li jsostnu li kien qiegħed jokkupa l-istess garaxx bla titlu validu.

Daħla

2. B'rikors maħluf tal-20 ta' Frar, 2017, il-miżżewġin Camilleri fissru li huma s-sidien ta' garaxx mingħajr numru u isem, fi Triq Ċensu Busuttil, l-Iklin, liema garaxx, flimkien ma' garaxx ieħor u d-dar bl-isem '*Andarugo*' bin-numru uffiċjali 109, huma mibnija fuq porzjon art, bin-numru 41, imsejħa '*ix-Xafqa ta' Barra*' fil-kontrada tal-Iklin, akkwistata minnhom matul iż-żwieġ tagħhom mingħand Gustav Sciortino u oħrajn permezz ta' kuntratt tal-10 ta' Lulju, 1986, fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri.

3. Jingħad ukoll mill-atturi li l-konvenut ilu jokkupa l-garaxx għal diversi snin u dan b'mera tolleranza u mingħajr ħlas ta' ebda korrispettiv u minkejja li ġie interpellat sabiex jiżgombra mill-imsemmi garaxx, baqa' inadempjenti.

4. Minħabba f'hekk l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

> *«1. Tiddeċiedi skont it-talba bid-dispensa tas-smigħ a tenur tal-Artikolu 167(1)(B) et sequitur tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante li din hija azzjoni għal żgumbrament billi ma hemmx titlu validu skont il-liġi u fil-fehma tar-rikorrent l-intimat ma għandux eċċezzjonijiet x'jagħti għat-talba tiegħu;*
>
> *2. Tikkundanna lill-intimat jiżgombra fi żmien qasir u perentorju mill-garaxx fuq imsemmi liema garaxx jinsab biswit il-garaxx li jinsab biswit*

id-dar bl-isem ta' 'Andarugo' numru 109 fi Triq Ċensu Busuttil Iklin stante li ma għandux titlu validu skont il-Liġi prevja dikjarazzjoni jekk hemm bżonn li l-intimat ma għandux titlu validu skont il-liġi fuq l-garaxx inkwistjoni.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat minn issa inġunt għas-subizzjoni.»

5. Wara li l-konvenut wera li *prima facie* kellu raġunijiet sabiex jikkontesta t-talbiet attriċi, l-Ewwel Qorti ordnat li l-kawża titkompla bil-proċedura ordinarja u tat lill-konvenut għoxrin jum sabiex jippreżenta risposta maħlufa.

6. Il-konvenut Albert Camilleri ressaq ir-risposta maħlufa tiegħu fil-5 ta' April, 2017, li permezz tagħha wieġeb hekk:

«1. Illi b'mod preliminari, l-azzjoni odjerna hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi l-garaxx inkwistjoni ilu fil-pussess tal-intimat għal aktar minn tletin sena u f'dan iż-żmien l-intimat qatt ma ġie interpellat, lanqas verbalment, sabiex jiżgombra mill-istess garaxx;

3. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dan il-garaxx ingħata lill-intimat mingħand ħuh, ir-rikorrent Anthony Camilleri, u dan in kontra kambju għall-fatt li l-intimat ħallas lill-bennej tal-istess rikorrent għall-kostruzzjoni tal-fond tar-rikorrent li jinsab adjaċenti l-garaxx inkwistjoni u dan kollu kif se jirriżulta ulterjorment waqt is-smigħ tal-kawża;

4. Illi għalhekk mhuwiex minnu li l-intimat qiegħed jokkupa l-garaxx inkwistjoni b'mera tolleranza;

5. Illi għalhekk it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom, bl-ispejjeż;

6.Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.»

7. B'sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-5 ta' Ġunju, 2020, il-kawża ġiet deċiża fis-sens illi laqgħet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni

akkwiżittiva trentennali tal-konvenut Albert Camilleri u konsegwentement ċaħdet it-talbiet attriċi. Bl-ispejjeż kollha għandhom jiġu mġarrba mill-atturi.

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

> *«Illi permezz tal-kawża odjerna l-atturi jallegaw li huma s-sidien ta' garaxx mingħajr numru u mingħajr isem fi Triq Ċensu Busuttil, Iklin liema garaxx flimkien ma' garaxx ieħor biswitu u d-dar bl-isem 'Andarugo' bin-numru 109 fi Triq Ċensu Busuttil, Iklin inbnew fuq porzjon art fabrikabbli mixtrija minnhom permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 10 ta' Lulju, 1989 (ara kuntratt a fol. 21 sa fol. 23 tal-proċess). L-atturi jallegaw li l-konvenut ilu jokkupa l-garaxx li jinsab biswit il-garaxx l-ieħor għal diversi snin u dan b'mera tolleranza u mingħajr ħlas. Għalhekk talbu lil din il-Qorti sabiex tikkundanna lill-konvenut jiżgombra mill-garaxx li jinsab biswit l-garaxx l-ieħor proprjetà tagħhom biswit id-dar bl-isem 'Andarugo' bin-numru 109 fi Triq Ċensu Busuttil, Iklin stante li huwa m'għandux titolu validu skont il-Liġi u prevja dikjarazzjoni jekk hemm bżonn f'dan is-sens.*
>
> *Illi min-naħa tiegħu l-konvenut wieġeb preliminarjament illi l-azzjoni odjerna hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kapitolu 16 tal-liġijiet ta' Malta u dana stante li l-garaxx ilu fil-pussess tiegħu għal aktar minn tletin (30) sena. F'dan iż-żmien l-intimat qatt ma ġie interpellat, lanqas verbalment sabiex jiżgombra mill-garaxx, b'dan li mhux minnu li huwa qieghed jokkupa l-garaxx b'mera tolleranza. Il-konvenut eċċepixxa wkoll li l-garaxx ingħata lilu in kontro kambju stante li huwa ħallas il-bennej għall-kostruzzjoni tal-fond tal-atturi u li t-talbiet attriċi huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt.*
>
> ***Preskrizzjoni:***
>
> *Illi l-Qorti ser tgħaddi sabiex titratta l-eċċezzjoni preliminari u ċjoè dik relatata mal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li taqra kif isegwi:*
>
> *«1. Illi b'mod preliminari, l-azzjoni odjerna hi preskritta ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *2. Illi l-garaxx inkwistjoni ilu fil-pussess tal-intimat għal aktar minn tletin sena u f'dan iż-żmien l-intimat qatt ma ġie interpellat, lanqas verbalment, sabiex jiżgombra mill-istess garaxx;»*

Illi jingħad li fis-seduta ta' nhar is-6 ta' April, 2017 (ara verbal a fol. 19 tal-proċess) din il-Qorti diversament preseduta in vista tal-eċċezzjonijiet issollevati ordnat l-inverżjoni tal-provi.

Omissis

Konsiderazzjonijiet fattwali:

Illi mill-atti jirriżulta li l-atturi Anthony u Antonia konjuġi Camilleri xtraw l-porzjon art msejħa bħala 'Ix-Xaqfa ta' Barra' fil-kontrada tal-Iklin limiti ta' Birkirkara permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 10 ta' Lulju, 1986 (a fol. 21 sa fol. 23 tal-proċess). Jirriżulta li fuq din il-porzjon art huma bnew żewġ garaxxijiet wieħed ikbar mill-ieħor u maisonette fuq dawn il-garaxxijiet bl-isem 'Andarugo' fi Triq Censu Busuttil, Iklin liema maisonette hija r-residenza tal-atturi sal-preżent.

Il-konvenut Albert Camilleri jeċċepixxi li l-garaxx iż-żgħir li nbena fuq il-porzjon art mixtrija mill-atturi ilu fil-pussess tiegħu għal aktar minn tletin (30) sena. Jisħaq li dan ingħata lilu in kontrokambju tal-arja li huwa taha lil bennej tal-atturi wieħed ċertu Joe mlaqqam il-'Bull' bħala ħlas sabiex ikompli jibni lill-atturi. Jinsisti li l-atturi qatt ma interpellawh lanqas verbalment sabiex jizgombra mill-garaxx u għalhekk l-azzjoni hija preskritta ai termini tal-Artikoli 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

Illi jiġi rilevat li a tenur tal-Artikolu 2127 u l-Artikolu 2128 tal-Kodiċi Ċivili l-preskrizzjoni tinkiser jew billi l-pussessur jiġi mneħħi għal iżjed minn sena mit-tgawdija tal-ħaġa jew inkella b'att ġudizzjarju. Dawn iż-żewġ artikoli jistipulaw illi:

»2127. Il-preskrizzjoni tinkiser meta l-pussessur jiġi mneħħi, għal iżjed minn sena, mit-tgawdija tal-ħaġa, sew jekk mis-sid sew jekk minn ħaddieħor.

2128. Il-preskrizzjoni tinkiser ukoll b'kull att ġudizzjarju ppreżentat fl-isem tas-sid jew tal-kreditur, innotifikat lill-parti li kontra tagħha wieħed irid li ma jħallix timxi l-preskrizzjoni, u li minnu jkun jidher biċ-ċar illi s-sid jew il-kreditur bi ħsiebhom iżommu l-jedd tagħhom.»

Il-Qorti rat li mill-atti minn imkien ma jirriżulta li l-konvenut Albert Camilleri ġie notifikat b'att ġudizzjarju a tenur tal-Artikolu 2128 tal-Kodiċi Ċivili. L-unika interpellazzjoni li saret mill-atturi kienet permezz ta' ittra legali datata 15 ta' Novembru, 2016 fejn permezz tagħha l-attur Anthony Camilleri talab li tiġi kkonsenjata lilu mill-konvenut Alfred Camilleri ċ-ċavetta tal-garaxx (ara ittra a fol. 37 tal-proċess). Jirriżulta li din l-interpellazzjoni mhijiex waħda li tikser iż-żmien skont il-liġi stante li ma tekwivalix għal att ġudizzjarju. Wara din l-ittra l-unika interpellazzjoni uffiċjali li saret kienet permezz tal-kawża odjerna li ġiet intavolata nhar l-20 ta' Frar, 2017 u notifikata fil-15 ta' Marzu 2017.

Illi wkoll fir-rigward l-applikazzjoni tal-Artikolu 2127 tal-Kodiċi Ċivili qabel xejn irid jiġi eżaminat jekk effettivament l-konvenut ressaqx il-prova li kien fil-pussess tal-garaxx kif trid il-liġi għal żmien tletin (30) sena. Ikun

biss wara li jiġi eżaminat dan, li jkun jista jiġi determinat jekk il-konvenut ġiex imneħħi mill-pussess tal-ħaġa għal żmien ta' iktar minn sena.

Dan premess, jingħad li bejn il-partijiet m'hemmx qbil li l-konvenut ilu fil-pussess tal-garaxx għal żmien tletin (30) sena u dan in-nuqqas ta' qbil joħroġ ċar mis-sottomissjonijiet finali rispettivi tal-partijiet.

Pussess:

Illi dwar din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni l-argument primarju tal-atturi huwa li huwa inverosimili li l-konvenut daħal fil-pussess tal-garaxx f'Awwissu 1986 u dana stante li jsostnu li kien diffiċli ferm li l-bini ġa kien lest fi żmien tliet ġimgħat minn meta sar il-kuntratt ta' akkwist tal-art. L-attur da parti tiegħu jixhed li huwa kien inkariga lill-Perit Joe Falzon sabiex jippreparalu 'Bill of quantities' datata 9 ta' Ottubru, 1986 (a fol. 105 sa fol. 111 tal-proċess) u '…x-xogħol inbeda mill-kuntrattur Joseph Schembri u l-'gang' ta' ħaddiema tiegħu immedjatament biex il-bini kollu kien lest ġebel u saqaf prattikament fl-aħħar ta' Jannar 1987'. Bħala prova l-attur jippreżenta kopji ta' żewġ ċekkijiet datati 10 ta' Lulju, 1986 u 23 ta' Lulju, 1986 (a fol. 112 tal-proċess) li allegatament bihom l-attur ta' depożitu lil Joseph Schembri – il-bennej sabiex jibda x-xogħol fuq il-binja tiegħu. L-attur ikompli jixhed li l-binja tiegħu kienet lesta ġebel u saqaf fl-aħħar ta' Jannar 1987 fejn xehed illi: '…Fil-fatt ix-xogħol beda fil-bidu ta' Ottubru 1986 u s-sit kien tlesta ġebel u saqaf fl-aħħar ta' Jannar 1987'.

Da parti tal-konvenut jixhed fl-affidavit tiegħu a fol. 26 sa fol. 37 tal-proċess li huwa ħa l-pussess tal-garaxx fl-Awwissu tas-sena 1986. Jgħid illi: 'Il-garaxx inkwistjoni li kien ingħata lili mingħand ħija bi tpartit mal-arja imsemmija, ġie f'idejja f'Awwissu 1986.' Jixhed li fil-fatt tant li ġie f'idejh dak iż-żmien li huwa ħallas għall-bieb tal-garaxx lil ċertu Gejtu Camilleri permezz ta' ċekk fl-ammont ta' mija u tletin lira Maltin (Lm130) liema ċekk iġib id-data tal-11 ta' Awwissu, 1986 (ara fol. 46).

Kif jidher ċar, il-verżjonijiet tal-partijiet huma kunfliġġenti, u diffiċli jaqblu dwar meta tlesta l-bini u meta l-konvenut daħal materjalment fil-pussess tal-garaxx. Però minn evalwazzjoni sempliċi, jekk tittieħed id-data tal-aħħar ta' Jannar 1987 (hekk kif iddikjarat mill-atturi meta tlesta x-xogħol ta' bini u tħallas kollu) bħala d-data li l-konvenut Albert Camilleri allura kien daħal u ħa pussess tal-garaxx jirriżulta li t-tletin (30) sena għalqu f'Jannar 2017. Il-kawża odjerna ġiet intavolata fl-20 ta' Frar, 2017 b'dan li jirriżulta li f'dak il-każ it-terminu preskrittiv iddekorra jekk huma wkoll sodisfatti iżda r-rekwiżiti kollha tal-pussess.

Minn analiżi tal-provi jirriżulta kkonfermat minn terzi estranei li l-konvenut Albert Camilleri esklussivament ilu jokkupa l-garaxx mertu tal-kawża odjerna 'l fuq minn tletin (30) sena. Dan ġie kkonfermat mill-ġirien Victor Muscat kif ukoll minn Helen Ciantar li entrambi jgħixu faċċata tal-garaxx mertu tal-kawża odjerna.

Ġie kkonfermat ukoll mix-xhud Gaetano Camilleri - l-persuna li installat il-bieb tal-garaxx mertu tal-kawża odjerna - li l-bieb ġie ordnat u tħallas minn Alfred Camilleri. Ikkonferma wkoll li l-bieb tal-garaxx ġie mħallas permezz ta' ċekk f'Awwissu 1986. Xehed illi:

> *«Wara ċertu żmien, Albert qabbadni nagħmillu bieb ta' garaxx ieħor li hu l-garaxx li jinsab fuq in-naħa tax-xellug tal-garaxx li tiegħu kont ġa għamiltlu l-bieb, l-Iklin (hemm ukoll bieb bejn iż-żewġ garages). Dan il-bieb tal-garaxx tal-aħħar għamiltu madwar tletin sena ilu. Niftakar li dejjem lil Albert kellimt fuq dan il-bieb u fil-fatt kont gejt imħallas minn Albert stess.»*

Illi l-konvenut Albert Camilleri ressaq ukoll bħala xhud lil John Xuereb fejn xehed li fis-sena 2003 huwa kera l-garaxx mertu tal-kawża odjerna għal perjodu ta' sena minghand il-konvenut Alfred Camilleri. Issa, l-attur in kontroeżami kkonferma li l-konvenut kera l-garaxx inkwistjoni diversi drabi. Hekk xehed:

> *'Dr Ian Vella Galea: U inti kont taf li mikri*
>
> *Ix-Xhud: U żgur kien jaf hu, anke …*
>
> *Dr Ian Vella Galea: Le jien qed insaqsi lilek, inti kont taf li kien mikri.*
>
> *Ix-Xhud: Iva kont naf li kien mikri*
>
> *Dr Ian Vella Galea: U kemm kont titħallas inti ta' din il-kera?*
>
> *Ix-Xhud: Jien xejn.*
>
> *Dr Ian Vella Galea: Xejn. Ma ħadt xejn jiġifieri.*
>
> *Ix-Xhud: Jekk kien tiegħi dak!*
>
> *Dr Ian Vella Galea: Kien tiegħek u ma ħadt xejn kera!*
>
> *Ix-Xhud: Xejn, le le le xejn. Għax meta ħriġt l-affarijiet jien … ma kellhiex … ħallejtu jużah hu.'*

Illi din il-Qorti tqis li huwa kontradittorju għall-aħħar illi l-attur ma ilmentax meta ra li l-garaxx proprjetà tiegħu qed jiġi mikri minn ħuh għal darba, tnejn u tlieta meta skont hu dan qiegħed għand ħuh il-konvenut purament b'mera tolleranza. Biss biss jirriżulta ppruvat li l-garaxx inkera żgur fis-sena 2003 u da parti tal-atturi ma ttieħdu l-ebda passi. Saħansitra l-attur in kontroeżami jikkonerma li preżentement il-garaxx jinsab mikri lil terz u li din il-kirja saret mill-konvenut.

Irriżulta wkoll mill-provi illi l-arja fuq il-garaxx proprjetà tal-konvenut ġiet mibjugħa lil ċertu Bartolomeo Gauci fil-5 ta' Diċembru, 1986 (ara kuntratt a fol. 33 sa fol. 35 tal-proċess) u ċjoè ftit xhur wara li l-atturi akkwistaw l-plot tagħhom u bdew jibnu r-residenza tagħhom. Din il-prova sservi bħala korroborazzjoni għall-verżjoni tal-konvenut.

Illi l-konvenut isostni li meta mar jistaqsi lin-Nutar Angelo Vella sabiex jirregolarizza l-pożizzjoni tiegħu u jsir it-trasferiment tal-garaxx mertu tal-kawża odjerna jghid li n-Nutar infurmah li t-trasferiment ma jistax isir peress li l-garaxx kien marbut mal-Bank. Da parti tal-atturi dan ġie miċħud bis-sħiħ. Din il-Qorti fliet bir-reqqa l-ittra sanzjonarja misjuba a fol. 55 et seq tal-proċess minn fejn jirriżulta li l-garanzija mogħtija kienet fuq is-segwenti:

> *'Security (a) First General Hypothec and Special Hypothec and Special Priviledge for Lm 8000- over 'Andarugo' Censu Busuttil Street, L-Iklin including garage.'*

Illi minn dak li jirriżulta mill-ittra sanzjonarja u mill-kuntratt ta' self (a fol. 76 sa fol. 83 tal-proċess) huwa minnu li l-garaxx ma kienx maqbud b'ipoteki favur il-bank u dana peress li d-deskrizzjoni kienet 'including garage'. Però mkien fl-atti ma tressqet il-prova li l-intimat kien ra kopja tal-ipoteka inkwistjoni jew tas-'sanction letter' meta talab il-parir u lanqas li n-Nutar mingħand min ħa l-parir il-konvenut kien ra l-istess. Il-Qorti xejn ma tara bi kbir li n-Nutar meta ngħata l-informazzjoni li hemm 'loan' mal-bank allura assuma li l-garaxxijiet huma t-tnejn ipotekati. Però l-Qorti tinnota wkoll li essenzjalment għal kwistjoni tal-preskrizzjoni jekk il-garaxx kienx marbut jew le b'ipoteka ma jagħmel ebda differenza għajr sabiex jiġi stabbiliti l-veraità tal-fatti. Fi kwalunkue każ, l-Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili jghid illi: '…u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.' Illi għalhekk huwa suffiċjenti li jiġi ppruvat pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, mhux ekwivoku u għal żmien determinat mil-liġi għal finijiet ta' preskrizzjoni.

Apparti x-xhieda suesposti mressqa mill-konvenut, il-konvenut ressaq ukoll ix-xhieda ta' Jennings Camilleri, Denise Micallef u Annalise Micallef – ulied il-konvenut Alfred Camilleri li lkoll ikkonfermaw li l-garaxx ilu fil-pussess ta' missierhom 'il fuq minn tletin (30) sena. Dan premess, din il-Qorti rat li ħadd mix-xhieda tal-konvenut ma sarlu l-kontroeżami mill-atturi għajr għall-istess konvenut.

***Ikkunsidrat ulterjorment**:*

Illi minn analiżi tal-assjem tal-provi kollha fl-atti din il-Qorti tasal għall-konklużjonijiet segwenti:

i. Illi l-fatt li arja tal-proprjetà tal-konvenut Albert Camilleri nbiegħet f'Diċembru tas-sena 1986 u għalhekk fiż-żmien li skont l-istess attur kien qed isir il-bini tal-prorpjetà tiegħu din il-Qorti ma tqisx li hija biss mera kumbinazzjoni anzi dan jikkorrobora l-verżjoni tal-konvenut;
ii. Illi din il-Qorti ma tistax tinjora l-prova li tressqet mill-konvenut permezz tax-xhud Gaetano Camilleri li kkonferma li l-bieb għall-garaxx inkwistjoni sar minnu fuq ordni tal-konvenut Albert Camilleri u li huwa tħallas tal-istess bieb fil-11 ta' Awissu, 1986. Din hija prova li l-garaxx inkwistjoni kien fil-pussess tal-konvenut żgur sa minn dik id-data;

iii. Illi l-Qorti ma tistax ma tinnotax il-kontradizzjonijiet kbar bejn dak li l-attur xehed fl-affidavit tiegħu a fol. 94, dak li xehdet martu fl-affidavit tagħha a fol. 92 u dak li xehed l-attur in kontro-eżami a fol. 145 et seq tal-proċess. Biss biss jiġi rilevat li fil-kontroeżami l-attur jammetti li l-garaxx ilu fil-pussess uniku tal-konvenut għal snin twal u li saħansitra l-konvenut jikri dan il-garaxx lil terzi filwaqt li l-attur ma pretendix ħlas ta' din il-kera. Dawn il-fatti mkien ma semmew mill-attur u martu fl-affidavit tiegħu. Saħansitra l-attur in kontroeżami jammetti li sabiex ibnu kien idaħħal il-karozza fil-garaxx kien jagħti bhala ħlas xi pasti lill-konvenut. In oltre, l-attur stess jikkonferma li kien hu stess li qata' s-servizz tad-dawl mill-garaxx in kwistjoni billi qatgħu mill-garaxx l-ieħor proprjetà tiegħu. X'raġuni jista' jkollu sid li jaqta' l-provvista tad-dawl għal proprjetà tiegħu stess! Dan kollu ċertament ma jirriflettix attitudni ta' sid li jippretendi li l-garaxx inkwistjoni huwa tiegħu.
iv) Il-Qorti rat ukoll li l-allegat 'bill of quantities' li l-attur jippreżenta bħala suppost prova li x-xogħlijiet bdew wara Ottubru 1986 (ara fol. 105 et seq) huwa fil-fatt intitolat 'kejl ta' xogħol ta' ġebel u konkos'. Dan id-dokument indubbjament jindika kejl ta' xogħol ta' bini lest u mhux xogħol ta' bini li għad irid isir. Dan ifisser li f'Ottubru, 1986 il-bini kollu tal-attur inkluż is-sular ta' fuq kien lest. Dan ukoll ifisser li l-garaxx inkwistjoni li jinsab fis-sular t'isfel kien minn ta' l-Ewwel li tlesta u għalhekk hija verosmili ħafna l-verżjoni tal-konvenut li huwa ngħata l-pussess tal-garaxx inkwistjoni f'Lulju 1986 għall-kuntrarju ta' dak li jixhdu l-atturi.
v) Il-fatt li l-attur ma ressaq lil ħadd mix-xhieda tal-konvenut in kontroeżami nonostante li dawn kollha kkolloboraw il-verżjoni tal-konvenut huwa wkoll fattur li jqajjem dubji serji fuq il-veraċità ta' dak li qed isostni l-attur fil-proċeduri odjerni.
vi) Illi l-Qorti tara wkoll bil-wisq suspettuż li l-atturi mkien fix-xhieda tagħhom ma jsemmu li huma għamlu żmien jgħixu fil-garaxx il-kbir (li mhux in kontestazzjoni) sakemm inbniet id-dar (kif jixhed il-konvenut) filwaqt li l-konvenut isemmi saħansitra li dan kien sar stante li l-atturi biegħu l-fond tagħhom f'San Pawl il-Bahar lil ċertu Maġistrat Dr Depasquale u li kellhom joħorġu malajr minnu għaliex ix-xerrej ried il-fond malajr. Mhux kontestat li dawn iż-żewġ garaxxijiet nbnew flimkien fl-istess żmien u għalhekk jirriżulta li l-garaxxijiet inbnew qabel is-sular ta' fuq u għalhekk ukoll la darba l-kejl tal-binja kollha sar f'Ottubru, 1986 allura huwa verosimili ħafna li dawn kienu ġà mibnija f'Lulju, 1986 kif isostni l-konvenut.
vii) Illi finalment din il-Qorti ssibha verament diffiċli li temmen li l-konvenut seta' jkollu daqshekk immaġinazzjoni fertili li jivvinta l-verżjoni ta' fatti kif mressqa quddiem din il-Qorti minnu u saħansitra jirnexxilu jressaq provi dokumentarji li jissostanzjaw din il-verżjoni u wkoll diversi xhieda.

Illi għaldaqstant ladarba din il-Qorti waslet għall-konklużjonijiet suesposti, ai fini tal-preskrizzjoni eċċepita mill-konvenut, jonqos li din il-Qorti tara hix sodisfatta li l-elementi kollha tal-pussess humiex sodisfatti:

1. Jirriżulta sodisfaċentement pruvat lil din il-Qorti li l-konvenut ħa l-pussess tal-garaxx f'Awwissu 1986 u fl-agħar ipoteżi f'Jannar, 1987

skont ix-xhieda tal-istess attur. Il-kawża odjerna ġiet preżentata fl-20 ta' Frar, 1987 b'dana li jirriżulta t-trapass tat-tletin sena li trid il-liġi;
2. Jirriżulta wkoll ampjament pruvat li l-konvenut dejjem żamm il-pussess tal-garaxx inkwistjoni bl-animu li dan huwa tiegħu u dan bi ftehim ma' ħuh l-attur. Dan ikkonfermawh ukoll bosta xhieda kemm familjari u wkoll ġirien. Tant hu hekk li l-konvenut saħansitra krieh diversi drabi lil terzi mingħajr ebda oppożizzjoni jew mod ieħor da parti tal-attur. Għalhekk dan l-element huwa wkoll pruvat;
3. Il-pussess tal-garaxx f'idejn il-konvenut inekwivokabilment kien wieħed pubbliku stante li l-atturi jgħixu kwazi bieb bieb mal-konvenut u ċertament ma jistgħux jargumentaw li ma kienux jafu li l-garaxx kien jinsab fil-pussess tal-konvenut. Saħansitra kienu jafu li dan jiġi mikri lil terzi mill-konvenut u qatt ma kkontestaw dan il-fatt.
4. Fl-atti wkoll ma tressqet l-ebda prova tanġibbli li f'xi mument tul id-dekors tat-tletin sena l-konvenut ġie b'xi mod privat mill-pussess tal-garaxx għalhekk il-pussess tal-konvenut jirriżulta wkoll li kien wieħed kontinwu għal tul il-perjodu kollu li trid il-liġi.

Il-Qorti għalhekk tqis li ġie suffiċjentement pruvat sal-grad rikjest mil-liġi li l-garaxx inkwistjoni kien fil-pussess kontinwu, paċifiku, pubbliku, mhux ekwivoku u mhux miksur tal-konvenut għal perjodu ta' tletin (30) sena u għalhekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni ser tiġi milqugħa. In vista ta' dan Jirriżulta wkoll li l-Qorti ma għandhiex għalfejn tinoltra ruħha oltre fil-mertu tal-każ.»

9. Minn din is-sentenza appellaw l-atturi. L-appell tagħhom jissejjes fuq tliet aggravji li huma: (i) li l-Ewwel Qorti wettqet apprezzament ħażin tal-provi għaliex fil-fehma tagħhom ma ġiex ippruvat li l-konvenut ħa l-pussess tal-garaxx mertu tal-kawża f'Awwissu 1986 u fl-agħar ipoteżi f'Jannar 1987 u b'hekk ma kellux il-pussess tal-garaxx għal tletin sena; (ii) li mhuwiex minnu li l-konvenut żamm il-pussess tal-garaxx mertu tal-kawża bil-ħsieb li dan huwa tiegħu għall-perjodu ta' tletin sena; u (iii) it-tielet aggravju jitratta l-kap tal-ispejjeż ġudizzjarji.

10. Il-konvenut appellat wieġeb fis-sens li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud kollu kemm hu u li s-sentenza appellata fl-ismijiet premessi għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż jibqgħu għall-atturi.

11. Inżamm smigħ waqt is-seduta tal-14 ta' Marzu, 2024, fejn id-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell, li baqa' differit għas-sentenza għal-lum.

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

Konsiderazzjonijiet

13. Din hija azzjoni li nbdiet mill-atturi sabiex jiżgumbraw lill-konvenut minn garaxx li jsostnu li huwa tagħhom u li kien f'idejh b'tolleranza. Fuq ix-xaqliba l-oħra, il-konvenut laqa' għal din ix-xilja billi eċċepixxa l-preskrizzjoni b'riħet l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.**

14. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom l-atturi appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti m'għamlitx apprezzament tajjeb tal-fatti u tal-provi sabiex waslet għad-deċiżjoni tagħha li l-konvenut kellu pussess tal-garaxx mertu tal-kawża «*f'Awwissu 1986 <u>u</u> fl-agħar ipoteżi f'Jannar 1987.*» Jisħqu li f'dan il-każ, l-Ewwel Qorti għamlet valutazzjoni tal-fatti b'mod ħażin, tant li kemm-il darba dan l-apprezzament ma jiġix disturbat minn din il-Qorti, tkun qiegħda ssir inġustizzja kbira fil-konfront tagħhom. Jingħad li d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija manifestament ħażina sa fejn ikkonkludiet li l-garaxx mertu tal-kawża ilu fil-pussess tal-konvenut sa minn Awwissu 1986. Dan meta l-Ewwel Qorti emmnet ix-xhieda tal-konvenut, bħallikieku

l-binja setgħet inbniet fi żmien inqas minn xahar, ladarba l-art inxtrat fl-10 ta' Lulju, 1986. Mentri l-istess konvenut xehed li x-xogħol fuq l-art ma bediex mal-ewwel u għalhekk ma jista' qatt ikun li l-garaxx kien f'idejn il-konvenut sa mill-11 ta' Awwissu, 1986. L-appellanti jsostnu li l-Ewwel Qorti kellha twarrab ix-xhieda ta' Gejtu Camilleri u jgħidu li l-appellat xehed li ħa l-pussess tal-garaxx f'Awwissu tas-sena 1986 għaliex kellu l-interess li jressaq l-argument li kiseb il-garaxx bil-preskrizzjoni ta' tletin sena.

15. L-atturi appellanti jsostnu li kienet żbaljata l-Ewwel Qorti wkoll hekk kif ikkonkludiet li l-garaxx ilu fil-pussess tal-konvenut sa minn Jannar tas-sena 1987 u dan «*skont ix-xhieda tal-istess attur.*» Il-fatt li l-Ewwel Qorti tat żewġ dati bħala possibbli li fihom il-konvenut daħal fil-pussess tal-garaxx, jindika li naqset milli tistabbilixxi data ċerta meta beda l-pussess tal-konvenut. Dan meta huwa fundamentali li f'materja ta' preskrizzjoni li tiġi stabbilita data definittiva, minn meta jitlaq it-terminu u dan mingħajr ekwivoċi. Din id-data ta' Jannar 1987 ma ssemmietx mill-istess konvenut, iżda din id-data tpoġġiet f'ħalq l-atturi mill-Ewwel Qorti u għalhekk lanqas ġie ppruvat li l-pussess tal-konvenut beda jimxi minn din id-data. Itennu li joħroġ ċar li ma jirriżultax b'mod mhux ekwivoku li effettivament il-konvenut kien ilu fil-pussess tal-garaxx mertu tal-kawża għal tletin sena qabel infetħet il-kawża taħt eżami.

16. Min-naħa tiegħu, il-konvenut appellat iwieġeb għal dan l-aggravju billi jsostni li l-Ewwel Qorti wara li għarblet il-provi sew, qieset il-verżjoni tiegħu bħala aktar verosimili, li l-garaxx ilu li ġie fil-pussess tiegħu sa minn Awwissu 1986 u dan peress li apparti mix-xhieda tiegħu, kien hemm diversi provi oħra fosthom: (i) ix-xhieda ta' Gaetano Camilleri; (ii) il-*Bill of Quantities* ippreparat mill-Perit Joseph Falzon datat 9 ta' Ottubru, 1986, li minnu jirriżulta li x-xogħlijiet ta' ġebel u konkos kienu lesti; (iii) il-fatt li l-arja ta' fuq il-garaxx tal-konvenut inbiegħet fil-5 ta' Diċembru, 1986, jikkorrobora l-fatt li din inbiegħet sabiex ikun jista' jitħallas il-bennej għat-tkomplija tal-proprjetà tal-atturi; (iv) il-kontradizzjonijiet fix-xhieda tal-istess atturi; u (v) ix-xhieda kollha li tressqu mill-istess konvenut li jikkonfermaw li ilu fil-pussess tal-imsemmi garaxx għal aktar minn tletin sena. Għalhekk il-konvenut appellat jikkontesta l-allegazzjoni li l-apprezzament magħmul mill-Ewwel Qorti seta' kien b'xi mod żbaljat. Jisħaq li dak li kien inbena wara xahar kienu ż-żewġ garaxxijiet u mhux il-binja sħiħa u fil-fatt isostni li l-atturi għamlu żmien jgħixu fil-garaxx il-kbir sakemm tlestiet il-binja, peress li laħqu biegħu l-proprjetà l-oħra tagħhom u għalhekk huwa plawsibbli li l-garaxx iż-żgħir tlesta fi żmien qasir.

17. Qabelxejn tajjeb jingħad li, dwar il-punt imqanqal mill-partijiet li din il-Qorti, bħala regola ma tiddisturbax l-apprezzament tal-provi li tkun għamlet l-Ewwel Qorti, sakemm ma jkunx wieħed manifestament ħażin jew għal xi raġuni oħra gravi, din il-Qorti ilha li warrbet il-pożizzjoni iebsa

meħuda f'bosta deċiżjonijiet u l-ġurisprudenza ta' dawn l-aħħar snin ta' din il-Qorti. Dan jingħad fis-sens li din il-Qorti tgawdi minn awtonomija sħiħa fl-apprezzament tal-fatti u għandha kull setgħa li tinterpreta l-fatti mod ieħor minn kif tkun fehmithom il-Qorti tal-Ewwel grad (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tad-29 ta' Marzu, 2023 fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Curmi v. Saviour sive Sammy Spiteri et***, kif ukoll il-ġurisprudenza hemmhekk imsemmija).

18. Jeħtieġ għalhekk li din il-Qorti tifli mill-ġdid il-provi li jinsabu fl-atti tal-kawża, fil-qafas tal-kriterji legali applikabbli, filwaqt li tqis l-aggravji tal-atturi appellanti.

19. Għal dak li jirrigwarda l-aspetti legali tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, jibda biex jingħad li f'kull każ li titressaq din l-eċċezzjoni, huwa meħtieġ li fl-ewwel lok jiġi determinat minn meta l-preskrizzjoni tal-azzjoni għandha tibda titqies. L-**Artikolu 2137 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li: «*Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet oħra tal-liġi, il-preskrizzjoni ta' azzjoni* <u>*tibda minn dakinhar li din l-azzjoni tista' tiġi eżerċitata,*</u> *mingħajr ma jittieħed qies tal-istat jew tal-kundizzjoni tal-persuna li lilha din l-azzjoni tmiss.*»

20. Jinsab magħruf illi min iqanqal din l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni għandu jagħti l-prova tad-data preċiża tad-dekorriment tagħha. Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh illi min jeċċepixxi l-preskrizzjoni «*kellu*

jipprova l-element essenzjali tal-eċċezzjoni tiegħu u ċjoè li kien bħala fatt iddekora t-terminu statutorju preskrittiv. Dana mid-data minn meta l-attur seta' jipproponi l-azzjoni. Altrimenti kien japplika l-prinċipju 'contra non valentem agere non currit prescriptio». (Ara s-sentenza ta' din il-Qorti, tal-5 ta' Ottubru, 2001, fl-ismijiet ***Guido J. Vella v. Dr. Emanuel Cefai***). Hemm ingħad ukoll li, «*jispetta lill-konvenut li jistabbilixxi definittivament il-mument minn meta beda jiddekorri skont il-liġi t-terminu preskrittiv u jekk kienx effettivament hekk iddekorra minn dak il-mument sal-mument meta tkun ġiet intavolata l-azzjoni.*»

21. Min-naħa l-oħra, il-parti attriċi għandha tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mħarrka billi tmeri li għadda ż-żmien jew billi ġġib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta, iżda l-piż tal-prova jaqa' prinċipalment fuq min jallega l-preskrizzjoni. Ġaladarba huwa l-konvenut li f'din il-kawża qanqal l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, mela l-oneru tal-prova hija mixħuta fuqu li jipprova li l-atturi għaddielhom iż-żmien utli biex iressqu din il-kawża u dan minn meta din il-kawża setgħet titressaq.

22. Fin-nuqqas ta' tali prova, min ikun imsejjaħ sabiex jiddeċiedi, ma jistax jilqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, peress li ma jkunx ġie stabbilit min meta telaq il-perjodu preskrittiv. Għalhekk meta tali data mill-provi mressqa ma tistax tiġi determinata, il-Qorti trid awtomatikament tiċħad l-

eċċezzjoni (ara s-sentenzi ta' din il-Qorti tas-26 ta' Ottubru, 2022, fil-kawża fl-ismijiet ***George Baldacchino v. James Cefai et*** u dik tal-5 ta' April, 1993, fl-ismijiet ***Victor Quintano v. Georgina Calleja et***). Wara kollox, huwa magħruf ukoll li «*f'materja limitattiva tal-azzjoni, bħalma hija l-preskrizzjoni, mhix ammissibbli l-interpretazzjoni estensiva, u l-preskrizzjoni hija istitut ta' interpretazzjoni strettissima*» (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Novembru, 1957, fil-kawża fl-ismijiet ***Prof. Anthony J. Mamo ne v. Nutar Emmanuele Agius***).

23. Wara li din il-Qorti għarblet mill-ġdid il-provi li jinsabu fl-atti ta' din il-kawża, issib li dan l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti huwa wieħed bla bażi. Dan jingħad peress li l-fatt li l-Ewwel Qorti straħet fuq il-pretensjoni tal-konvenut li ilu jokkupa l-garaxx mertu tal-kawża sa minn Awwissu tas-sena 1986, mhix imsejsa unikament fuq il-verżjoni mogħtija mill-konvenut, iżda fuq numru ta' provi mressqa minnu. Huwa minnu li l-art li fuqha nbena l-garaxx inkwistjoni, inxtrat mill-attur fl-10 ta' Lulju, 1986 (ara kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri f'paġna 21 tal-proċess). Iżda għalkemm jingħad mill-konvenut li daħal fil-pussess tal-garaxx inkwistjoni f'Awwissu tas-sena 1986, (ara affidavit f'paġna 27 tal-proċess) jisħaq li kienu l-garaxxijiet li laħqu nbnew sa dak l-istadju u mhux il-binja kollha peress li l-atturi kienu mgħaġġla sabiex jitilqu minn proprjetà li laħqu biegħu u riedu jidħlu joqogħdu fil-garaxx, kif ukoll, li ma kienx hemm wisq xogħol la ta' tħammil u lanqas ta' rdim, mentri fir-rigward ta'

xogħol ta' bini f'dak il-livell kien hemm biss dawra appoġġ peress li l-appoġġ min-naħa tal-konvenut kien mibni lest (ara x-xhieda tal-konvenut in kontroeżami f'paġni 139 sa 141 tal-proċess).

24. Li l-atturi riedu li x-xogħol ta' bini jinbeda mill-aktar fis, jirriżulta mill-fatt li l-attur xehed li kellem lill-bennej hekk kif sar il-konvenju f'April 1986 u l-ewwel ħlas lill-bennej sar fl-10 ta' Lulju, 1986, dakinhar stess li sar il-kuntratt t'akkwist (ara Dok. F f'paġna 112 tal-proċess). Minbarra l-fatt li, kif osservat mill-Ewwel Qorti, i<u>l-binja kollha kienet lesta sad-9 ta' Ottubru,1986</u>, tant li l-perit tal-istess atturi kien kejjel ix-xogħlijiet ta' ġebel u konkos tal-binja sħiħa sa dakinhar (ara Dok E f'paġna 105 tal-proċess). Dan ifisser li l-binja sħiħa kienet telgħet fi żmien tliet xhur u għalhekk din il-Qorti ma tqisx li huwa impossibbli li l-ewwel sular tela' fi żmien xahar. Wara kollox, l-istess attur isostni li x-xogħlijiet kollha twettqu fuq medda ta' kważi erba' xhur (b'dan illi l-attur jgħid li dawn saru bejn Ottubru 1986 u Jannar 1987). Tabilħaqq mill-imsemmi kejl li pprovda l-perit, jirriżulta wkoll li ma kienx hemm wisq xogħol li kellu jsir fil-pedamenti u fl-ewwel sular (meta mqabbel mal-kont tal-binja sħiħa) li tkompli ssaħħaħ il-verżjoni tal-konvenut.

25. Hekk ukoll, għalkemm il-konvenut jistrieħ fuq il-kopja ta' ċekk li huwa ħareġ f'Awwissu 1986, sabiex ħallas il-manifattura tal-bieb tal-imsemmi garaxx, kif ukoll ix-xhieda ta' Gejtu Camilleri li ħadem il-bieb tal-

garaxx inkwistjoni (ara paġni 36 u 45 tal-proċess), il-konvenut ippreżenta wkoll numru ta' xhieda oħra li jsostnu l-pussess tiegħu għal dawn it-tletin sena. Apparti x-xhieda tal-mara, Tessie Camilleri u t-tfal (Jennings, Denise u Annaliese) tal-konvenut (ara paġni 40 u 48 sa 50 tal-proċess) il-konvenut ressaq ukoll bħala xhieda l-ġirien tal-partijiet fil-kawża, jiġifieri lil Victor Muscat (ara paġna 41 tal-proċess) u Helen Ciantar (paġna 42 tal-proċess) li wkoll isostnu li dan il-garaxx kien ilu fil-pussess tal-konvenut għal aktar minn tletin sena. Ma sar l-ebda kontroeżami lil dawn ix-xhieda.

26. Dan il-fatt idgħajjef l-aggravju tal-atturi appellanti, għaliex ladarba naqsu li jinqdew bl-għodda rimedjali li tagħtihom il-liġi ma jistgħu jwaħħlu f'ħadd. Jingħad li:*«Failure to cross-examine a witness who has given relevant evidence for the other side is held technically to amount to an acceptance of the witness' evidence in chief.... it is counsel's duty, in every case (a) to challenge every part of a witness's evidence which runs contrary to his own instructions; (b) to put to the witness, in terms, any allegation against him which must be made in the proper conduct of the case and (c) to put to the witness counsel's own case, in so far as witness is apparently able to assist with relevant matters, or would be so able, given the truth of counsel's case»* (***Murphy On Evidence*** *– ta' Peter Murphy, Oxford University Press, 8th Edition, 2003 page 597).*

27. Għalkemm m'għandu jkun hemm l-ebda preżunzjoni li n-nuqqas ta' mistoqsijiet in kontroeżami hi tifsira awtomatika jew impliċita ta' qbil ma' dak li sostna x-xhud waqt l-eżami (*examination-in-chief*) tiegħu, peress li l-prinċipju ta' *chi tace, acconsente* mhux ir-regola, iżda l-eċċezzjoni, huwa minnu li n-nuqqas li jseħħ kontroeżami, ghandu jittieħed fl-isfond taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ u tal-provi kollha fl-atti.

28. Wara kollox f'materja ta' provi, il-prinċipju li jirregola l-piż probatorju jibqa' dejjem li min jallega jrid jipprova (**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**) dak li fil-ġurisprudenza tagħna, jiġi deskritt bħala *onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat.* Huwa l-obbligu ta' min iressaq kawża quddiem il-Qorti, sabiex jesibixxi d-dokumenti u jressaq il-provi kollha relevanti għall-każ tiegħu. Fil-fatt l-**Artikolu 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**, jipprovdi wkoll li għandha tinġieb quddiem il-Qorti l-aħjar prova.

29. Barra minn hekk, f'ġudizzju ċivili, il-Qorti trid tiddeċiedi fuq il-preponderanza tal-probabbiltajiet u huwa meħtieġ li l-Qorti tara jekk verżjoni waħda teskludix lil oħra, fuq bilanċ ta' probabbiltajiet. Għalhekk l-evalwazzjoni tal-provi min-naħa tal-Qorti f'każ ta' kunflitt bejn verżjonijiet differenti, huwa li tiddeċiedi fuq bilanċ ta' probabbiltajiet u l-verosimiljanza tal-provi u li fin-nuqqas biss, għandu jiġi applikat il-prinċipju ta' *actore non probante reus absolvitur* (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti tat-

12 ta’ Ottubru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Anvil Limited v. Ta’ Giorni Limited***).

30. Kif ingħad fis-sentenza ta’ din il-Qorti tal-15 ta’ Novembru, 2023, fil-kawża fl-ismijiet ***Lorraine Pace Bonello et v. Carmelo Micallef et***, fil-każijiet fejn il-Qorti tkun imħabbta minn provi kunfliġġenti, il-Qorti għandha tkun gwidata minn żewġ prinċipji fl-evalwazzjoni tal-provi li jkunu ġew prodotti quddiema, jiġifieri: (1) li tagħraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista’ tikkonforta xi waħda miż-żewġ verżjonijiet bħala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn oħra; u (2) fin-nuqqas, li tiġi applikata l-massima *actore non probante reus absolvitur* (ara s-sentenza ta’ din il-Qorti (Sede Inferjuri) fl-ismijiet ***Maria Xuereb et v. Clement Gauci et***, deċiża fl-24 ta' Marzu 2004).

31. Minn dan jinżel li minkejja l-verżjonijiet kunfliġġenti mogħtija mill-partijiet fil-kawża, wara li din il-Qorti fliet ix-xhieda kollha mressqa mill-partijiet, ma tistax tqis li l-ilment tal-atturi appellanti kontra l-apprezzament tal-provi magħmul mill-Ewwel Qorti, bħala wieħed ġustifikat, peress li l-pretensjoni tal-konvenut appellat li ilu fil-pussess tal-garaxx inkwistjoni sa minn Awwissu 1986, kif hawn qabel spjegat, tinsab ippruvata b’mod xieraq, minn xhieda oħra u provi dokumentarji li jservu ta’ spalla għal dak li jingħad mill-konvenut. Mhux l-istess jista’ jingħad fil-każ tal-atturi, li fil-każ tagħhom xehdu huma biss sabiex jikkontestaw il-pussess pretiż mill-

konvenut u lanqas jista' jingħad li x-xhieda tagħhom kienet daqstant konsistenti.

32. Lanqas ma huwa ġustifikat l-ilment tal-attur li d-data ta' Jannar 1987, ma ssemmietx minnu, iżda li tpoġġiet f'ħalqu mill-Ewwel Qorti meta mix-xhieda permezz tal-affidavit tiegħu stess jirriżulta li ngħad: «*il-bini kollu kien lest ġebel u saqaf prattikament fl-aħħar ta' Jannar 1987»* (ara paġna 95 tal-proċess). Għalhekk meta fis-sentenza tal-Ewwel Qorti jingħad li l-pussess tal-konvenut kien seħħ «*f'Awwissu 1986 <u>u</u> fl-agħar ipoteżi f'Jannar 1987»,* tabilħaqq din l-aħħar data ngħatat mill-istess attur! F'kull każ, il-konvenut baqa' konsistenti fix-xhieda tiegħu, saħansitra waqt il-kontroeżami, fir-rigward tad-data minn meta kellu l-pussess (jiġifieri Awwissu 1986) u allura ma hemm xejn ekwivoku dwar il-provi mressqa minnu dwar meta kellu jibda jiddekorri t-terminu preskrittiv. Il-fatt li l-Ewwel Qorti qalet li fl-agħar ipoteżi l-konvenut kellu l-pussess f'Jannar 1987 (u allura t-terminu ta' tletin sena sakemm infetħet il-kawża fi Frar 2017, laħaq f'kull każ għadda u dan skont ix-xhieda tal-istess attur) ma tnaqqas xejn mill-provi li saru mill-konvenut b'sostenn tal-pretensjonijiet tiegħu, dwar minn meta huwa daħal fil-pussess tal-imsemmi garaxx.

33. Isegwi li minkejja li din il-Qorti stħarrġet l-ewwel aggravju tal-atturi appellanti taħt l-aspetti kollha tal-ilmenti tagħhom, ma jistax jingħad li l-

apprezzament tal-Ewwel Qorti sar b'mod ħażin u għalhekk ma jistax jiġi milqugħ.

34. Imiss li jiġi eżaminat it-**<u>tieni aggravju tal-atturi appellanti</u>** fejn jingħad minnhom li mhuwiex minnu li l-konvenut żamm il-pussess tal-garaxx mertu tal-kawża bil-ħsieb li dan huwa tiegħu għall-perjodu ta' tletin sena. Jilmentaw li minkejja li l-Ewwel Qorti saħqet li għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, huma meħtieġa żewġ elementi tal-pussess: dak materjali, li jkollu il-poter tal-fatt fuq il-ħaġa u l-aspett intenzjonali, jiġifieri l-animu tal-pussessur, li jgawdi l-ħaġa bħallikieku kien il-proprjetarju tagħha, mill-provi jirriżulta li l-konvenut kien jaf tul iż-żmien kollu li l-garaxx mertu tal-kawża mhux proprjetà tiegħu u dan kemm minn kif ġab ruħu u kif xehed f'din il-kawża.

35. Dan jingħad mill-atturi peress li l-konvenut qatt ma talab li l-garaxx mertu ta' din il-kawża jdur fuq ismu, minkejja li kien jaf li ma kienx fuq ismu; jirriżulta li minkejja li l-konvenut fir-risposta ġuramentata tiegħu qal li qatt ma ġie interpellat sabiex jiżgombra mill-istess garaxx, fil-fatt mill-provi jirriżulta li saret talba f'dan is-sens, bil-miktub; il-konvenut qatt ma ħallas iċ-ċens li kien hemm dovut, minkejja li kien jaf bih u li dan dejjem tħallas mill-atturi u mix-xhieda tiegħu jirriżulta li l-konvenut għamel distinzjoni bejn l-art li hija tiegħu u l-*plot* li mhix tiegħu. Isegwi li l-pussess li kellu l-konvenut huwa nieqes minn element essenzjali, dak tal-animu

tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku kienet proprjetà tiegħu.

36. Min-naħa l-oħra, il-konvenut appellat iwieġeb li għalkemm huwa qatt ma talab sabiex il-garaxx jinqaleb fuq ismu, peress li kien konvint li ma setax isir it-trasferiment tal-garaxx minħabba li dan kien marbut mal-bank, dan ma jfissirx li ma żammx il-garaxx bħala tiegħu. Minbarra li l-konvenut żamm il-garaxx fil-pussess esklussiv tiegħu għal tletin sena, mill-provi rriżulta li: (i) kien hemm żmien meta l-istess konvenut kera l-garaxx lil terzi; (ii) il-garaxx seta' jinfetaħ biss mill-konvenut; (iii) il-fatt li l-attur qata' d-dawl tal-garaxx sabiex iħalli lill-konvenut mingħajr dawl; (iv) il-fatt li t-tifel tal-atturi kien jagħti l-pasti lill-konvenut bħala ringrazzjament talli jitħalla jipparkja quddiem il-garaxx; u (v) l-atturi u l-konvenut kienu ilhom jgħixu maġenb xulxin għal diversi snin. Għalhekk kienet korretta l-Ewwel Qorti meta kkonkludiet li kienu jirriżultaw l-elementi meħtieġa sabiex tintlaqa' l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni, fis-sens li l-pussess kien wieħed kontinwu, mhux miksur, paċifiku u mhux ekwivoku.

37. Fir-rigward ta' dan it-**<u>tieni aggravju tal-atturi appellanti</u>**, din il-Qorti tibda billi tosserva li dwar il-pussess meħtieġ sabiex tirnexxi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni trentennali, kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tat-30 ta' Ġunju, 2021, fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Spiteri et v. Mario Mifsud et***: «*il-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena ma tirrikjedix la titlu*

u lanqas buona fede, iżda teħtieġ pussess leġittimu għaż-żmien kollu ta' tletin sena. Il-pussess sabiex ikun legittimu għandu jkun bl-animus domini, kif ukoll li jkollu l-elementi ta' pussess kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku matul dan iż-żmien kollu ta' tletin sena.»

38. Illi l-**Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili** jipprovdi li l-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni għeluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma' tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi. Huwa aċċettat li, l-fatt innifsu li l-persuna żżomm il-ħaġa minkejja li taf li mhijiex tagħha, iżda li tagħmel dan bil-ħsieb li ssir sid dik il-ħaġa, ikun element ta' pussess tajjeb biżżejjed għall-finijiet ta' dik il-preskrizzjoni akkwiżittiva (ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-26 ta' Novembru, 2020, fl-ismijiet ***Ruggier Holdings Company Limited v. Joseph Cassar*** u dik tat-23 ta' Novembru, 2011, fil-kawża fl-ismijiet ***Carmel Bezzina et v. Carmelo Busuttil*** – mhux appellati).

39. F'dawn l-aħħar sentenzi ngħad ukoll li l-pussess meħtieġ għal din it-tip ta' preskrizzjoni, jitlob elementi oħrajn li tabilfors iridu jintwerew b'mod tajjeb biżżejjed biex ikun jista' jingħad li l-pussessur kiseb jedd għall-ġid bis-saħħa ta' dik il-preskrizzjoni. Dak il-pussess irid ikun wieħed leġittimu, jiġifieri wieħed bla ma jaqta' (mhux interrott), bla xkiel (paċifiku),

wieħed li jkun fid-dieher (pubbliku) u mhux ekwivoku (esklussiv) (**Artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili**), b'tali mod li min tkun għaddejja l-preskrizzjoni kontrih seta' jkun jaf li l-pussessur qiegħed iżomm b'dak it-titolu (ara s-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Lorraine Pace Bonello et v. Carmelo Micallef et*** msemmija qabel).

40. Jinsab imbagħad spjegat illi «*l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-ħaġa, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini. Mhux biżżejjed li jkollok id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta ħaddieħor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja*» (ara s-sentenzi fl-ismijiet ***Carmelo Caruana et v. Orsla Vella***, Appell Ċivili tat-13 ta' Marzu 1953; u ***Victor Chetcuti et v. Michael Xerri***, Appell Ċivili tal-31 ta' Mejju 1996). B'hekk ingħad ukoll li l-pussessur irid ikun wera li qiegħed jaġixxi bl-*animus rem sibi habendi,* jiġifieri l-intenzjoni li qiegħed jaġixxi bħala l-proprjetarju esklussiv tal-ħaġa (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri tat-28 ta' Mejju, 2010, fil-kawża fl-ismijiet ***Michael Farrugia et v. Joseph Cassar et*** ikkonfermata minn din il-Qorti fit-28 ta' Frar, 2014).

41. Meta niġu għall-każ taħt eżami, din il-Qorti ma ssibx dan it-tieni ilment tal-atturi appellanti bħala wieħed ġustifikat, peress li mill-provi jirriżulta kemm l-aspett materjali, kif ukoll dak intenzjonali fil-pussess eżerċitat mill-konvenut, li jsostnu l-preskrizzjoni akkwiżittiva vantata minnu. Kif irriżulta meta kien qiegħed jiġi mistħarreġ l-ewwel aggravju, il-konvenut kellu pussess sħiħ fuq il-garaxx inkwistjoni għal perjodu ta' tletin sena sħaħ. Minkejja li ntbagħtet ittra legali lill-konvenut fil-15 ta' Novembru, 2016, din ma setgħetx tissarraf fi ksur jew interruzzjoni tal-preskrizzjoni, peress li l-atturi naqsu milli jagħmlu att ġudizzjarju sabiex iwaqqfu l-mogħdija tal-preskrizzjoni akkwiżittiva li kienet għaddejja favur il-konvenut u l-ewwel att ġudizzjarju sar permezz tar-rikors promotur odjern, wara li kienu laħqu għaddew it-tletin sena.

42. Jista' jingħad ukoll li l-pussess li kellu l-konvenut kien paċifiku, għaliex minkejja li l-atturi kien jafu sew b'dan il-pussess esklussiv li kien qiegħed jiġi eżerċitat mill-konvenut, m'għamlu xejn sabiex ixekklu lill-attur minn dak il-pussess. Tant hu hekk li, minkejja l-fatt li l-atturi appellanti kellhom għarfien sħiħ li l-konvenut kien qiegħed ukoll jikri l-istess garaxx, huma qatt ma ppretendew li dan il-garaxx jingħata lura lilhom (ladarba jingħad minnhom li l-konvenut kien qiegħed jitħalla juża l-garaxx b'tolleranza), kif lanqas ma ppretendew li l-kera titħallas lilhom (ladarba huma jsostnu li huma s-sidien). Saħansitra, l-attur, waqt il-kontroeżami tiegħu għaraf li t-tifel tiegħu stess kien kera l-garaxx mingħand il-konvenut sabiex idaħħal il-karozza tiegħu, b'dan illi kien iħallsu bil-pasti! (ara fuq

wara tal-paġna 150 tal-proċess). Dan kollu jixhed ukoll li l-pussess eżerċitat mill-konvenut kien wieħed pubbliku, hekk kif l-garaxx jinsab bejn il-proprjetajiet tal-partijiet fil-kawża u allura kemm l-atturi, kif ukoll il-ġirien li xehdu setgħu jaraw lill-konvenut jeżerċita l-pussess sħiħ *uti domini* fuq l-imsemmi garaxx.

43. Isegwi li lanqas jista' jingħad li l-pussess tal-konvenut fuq il-garaxx mertu tal-kawża kien wieħed ekwivoku, ladarba l-atturi li seta' kellhom interess fuq l-imsemmi garaxx, kellhom kull opportunità li jaraw u setgħu wkoll jindunaw x'inhu jiġri fil-garaxx taħt eżami, iżda m'għamlu xejn fir-rigward. Kif ingħad fis-sentenza ta' din il-Qorti tas-7 ta' Lulju, 2006, fil-kawża fl-ismijiet ***Lawrence Sciberras v. Joseph Sciberras et***: «*Il-ligi tirrikjedi li l-pussess ikun pubbliku u mhux ekwivoku biex it-terz interessat ikollu sewwa sew l-opportunità li jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tiegħu u t-terz jitlef l-interess tiegħu fuq l-art jekk jara jew seta' induna x'kien qed jiġri u ma jagħmel xejn*» (ara f'dan is-sens ukoll is-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili tat-12 ta' April, 2002, fil-kawża fl-ismijiet ***Dr. Louis Vella et v. Joseph Gatt et***).

44. Din il-Qorti hija tal-fehma li l-fatt li l-konvenut appellat kien jaf li l-garaxx ma kienx fuq ismu u ma talabx li dan idur fuq ismu ma jistax jittieħed bħala raġuni għala l-konvenut ma setax jippreskrivi favur tiegħu nnifsu, peress li kif ingħad qabel, il-fatt innifsu li l-persuna żżomm il-ħaġa minkejja li taf li mhijiex tagħha, iżda li tagħmel dan bil-ħsieb li ssir sid dik

il-ħaġa, ikun element ta' pussess tajjeb biżżejjed għall-finijiet ta' dik il-preskrizzjoni akkwiżittiva.

45. Hekk ukoll, sa fejn l-atturi appellanti jsostnu li huma baqgħu jħallsu ċ-ċens fuq l-art sħiħa, filwaqt li l-konvenut qatt ma ħallas ċens fuq il-garaxx okkupat minnu, huwa magħruf li l-akkwist tal-utili dominju bil-preskrizzjoni ilu aċċettat mill-awturi u mill-ġurisprudenza. Rilevanti f'dan ir-rigward hija s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tal-24 ta' Ottubru, 2003, fil-kawża fl-ismijiet ***Mary Rose Aquilina et v. Antonio Piscopo***. Hemm saret referenza għal **Pacifici – Mazzoni - Istituzioni di Diritto Civili Italiano p. 442, para. 130**, kif ukoll għas-sentenza ta' din il-Qorti tat-23 ta' Novembru, 1962, fl-ismijiet ***Wisq Reverendu Don Carmelo Azzopardi ne v. Paul Farrugia***. F'din is-sentenza ngħad li kien ikun hemm problema li kieku l-pretensjoni tkun li l-akkwist bil-preskrizzjoni tkun fil-konfront tad-drittijiet ta' dominju dirett li d-direttarju għandu fuq l-art inkwistjoni, iżda ma kien hemm xejn ħażin sakemm il-pretensjonijiet ikunu fir-rigward tal-proprjetà tal-utili dominju, bla ma jiġu ppreġudikati d-drittijiet li jista' jkollu fuq dik l-art il-padrun dirett. Għalhekk tqies li persuna setgħet tippreskrivi l-utili dominju, jekk jirrikorru l-kundizzjonijiet tal-pussess kif meħtieġ mil-liġi (ara wkoll is-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fit-23 ta' Mejju, 2024 fl-ismijiet ***Jack Chircop v. Andrews Feeds (Malta) Limited et***).

46. Interessanti ferm ukoll hija r-referenza li ssir f'din l-aħħar sentenza għal sentenza oħra ta' din il-Qorti, tat-2 ta' Marzu, 1962, fl-ismijiet ***Salvatore Spiteri v. Francesco Saliba***. Hemm ingħad li, għalkemm min għandu titolu prekarju u jipposjedi ħaġa f'isem ħaddieħor ma jistax jippreskrivi favur tiegħu nnifsu, u allura enfitewta, li huwa wkoll pussessur prekarju fil-konfront tad-dirett dominju ma jistax jippreskrivi favur tiegħu nnifsu, b'daqshekk mhux eskluż milli jippreskrivi jekk huwa jkun kiseb mingħand il-pussessur prekarju. Dan ifisser li min ikun akkwista mingħand enfitewta jista' jippreskrivi. Filwaqt li pussessur prekarju ma jista' qatt jippreskrivi, u lanqas jista' jippreskrivi s-suċċessur tiegħu, mhux eskluż li l-aventi kawża partikolari tal-pussessur prekarju jista' jippreskrivi. Hemm ingħad ukoll li, għalkemm enfitewsi tkun nulla jekk ma tkunx magħmula b'att pubbliku, il-formalità tal-miktub mhix ta' xkiel għall-akkwist tal-enfitewsi bil-preskrizzjoni.

47. Isegwi li lanqas dan it-tieni aggravju tal-atturi appellanti ma jixraqlu li jintlaqa' u għalhekk ser jiġi miċħud ukoll.

48. Jonqos li jiġi trattat it-**<u>tielet aggravju tal-atturi appellanti</u>**, dak fejn jikkontestaw id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li huma għandhom ibatu l-ispejjeż tal-kawża, peress li minn dak li spjegaw taħt l-ewwel żewġ aggravji, m'għandhomx ibatu l-ispejjeż tal-kawża.

49. Ġaladarba ma ntlaqgħux l-aggravji l-oħra mressqa mill-atturi appellanti u din il-Qorti ser tikkonferma s-sentenza appellata jiġi b'hekk li lanqas dan l-aggravju ma jista' jintlaqa'. Kemm huwa hekk, l-**Artikolu 223 (1) tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u tal-Proċedura Ċivili** jipprovdi li kull sentenza definittiva għandha tikkundanna lit-tellief għall-ispejjeż, li f'dan il-każ kienu l-atturi.

50. Għalhekk lanqas dan l-aħħar aggravju ma jista' jirnexxi.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **tiċħad** l-appell tal-atturi appellanti Anthony u Antonia konjuġi Camilleri, u b'hekk tikkonferma għalkollox is-sentenza appellata.

L-ispejjeż marbuta mal-appell, għandhom jitħallsu kollha mill-istess atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef	Josette Demicoli Imħallef

Deputat Reġistratur
ss