



## **QORTI TAL-APPELL**

### **IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI  
ONOR. IMĦALLEF ROBERT G. MANGION  
ONOR. IMĦALLEF GRAZIO MERCIECA**

**Seduta ta' nhar it-Tlieta, 15 ta' Ottubru, 2024.**

**Numru 5**

**Rikors numru 26/20/2 BS**

**Raymond u Doris konjuġi Sammut**

**v.**

**John Theuma u Ursola magħrufa bħala Elsie Theuma u Samantha  
Theuma**

**Il-Qorti:**

1. L-atturi fetħu din il-kawża b'talba biex jiġu ddikjarati sidien ta' appartament u l-arja tiegħu; sabiex jieħdu lura l-pussess tiegħu mingħand il-konvenuti li qegħdin jokkupawh mingħajr titlu; u sabiex il-Qorti tiddikjara li kuntratt ta' donazzjoni tal-istess fond li għamlu l-konvenuti favur binthom huwa *res inter alios acta* fil-konfront tal-atturi.

2. Dwar it-talbiet l-oġrajn, fil-mertu, il-konvenuti eċċepew il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena.

3. Mhux ikkontestat li:

- L-attriċi Doris Sammut u l-konvenut John Theuma huma aħwa. John Theuma emigra lejn l-Awstralja fl-1974 u rritorna Għawdex fl-1980. Iżżewweġ lill-konvenuta Elsie Theuma f'April 1983 u f'Ġunju 1983 emigraw it-tnejn. Irritornaw Għawdex f'Diċembru 1997.

- L-atturi għandhom titlu validu fuq il-proprjetà *de quo*. Huma akkwistaw porzjon art b'kuntratt tas-16 ta' Novembru 1979 u bnew fuqha garaxx u żewġ appartamenti fuq xulxin. L-appartament mertu ta' din il-kawża huwa wieħed minn dawn l-appartamenti, li jinstab eżattament taħt il-bejt tal-blokka.

- Il-konvenuti għamlu xi żmien jgħixu fl-appartament, għalkemm m'hemmx qbil f'liema perjodi; u li meta kienu emigrati l-appartament kien jinkera lil terzi; iżda m'hemmx qbil dwar jekk il-kera kinux jirċevuha l-atturi inkella l-konvenuti.

4. B'sentenza tat-3 ta' Ottubru 2023, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri, Sezzjoni Ġenerali laqgħet it-talba dwar il-kuntratt ta' donazzjoni iżda ċaħdet it-talbiet l-oħrajn, wara li għamlet dawn il-kunsiderazzjonijiet:

“Il-konvenuti huma ċari f'li jgħidu li huma jqisu l-appartament numru tnejn bħala tagħhom kemm għaliex huma ffinanzjaw il-bini tiegħu kif ukoll għaliex huma ilhom fil-pussess tal-istess appartament għal oltre tletin sena.

Fuq il-kwistjoni tal-finanzjament tal-bini allegat mill-konvenuti, tenut kont ta' l-assjem tal-provi din il-Qorti tirritjeni x-xhieda mogħtija mill-konvenut John Theuma verosimili pero', nieqsa minn korraborazzjoni estranja u ndipendenti. Tant li l-konvenuti stess, għalkemm jagħmlu diversi argomenti dwar l-finanzjament tal-bini relattiv minnhom waqt ilġbir tal-provi, anqas isemmu l-istess fir-risposta ġuramentata tagħhom fejn jistrieħu biss fuq il-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali.

Jingħad ukoll li anke kieku saret prova skjaċċanti tal-finanzjament tal-bini, fil-fehma ta' din il-Qorti, din waħedha ma' kienitx twassal għal deċiżjoni ta' titolu aħjar miżmum mill-konvenuti fil-konfront ta' titolu b'mezz ta' att insinwat pruvat mill-atturi; jekk tali preponderanza ma' tkunx tissussti flimkien ma' dak li ser jiġi kkunsidrat hawn aktar l-isfel.

Jibqa' allura sbaieq din il-Qorti teżamina jekk jissustax l-elementi neċessarji sabieq tinstab l-akkwizizzjoni favur il-konvenuti permezz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali.

- omissis –

.... fil-każ tal-preskrizzjoni akkwizittiva, bħal każ de quo, jispetta lil minn jipproponi l-preskrizzjoni li jipprova l-perkors taż-żmien stabbilit bil-liġi, ossia, il-perkors tat-terminu ta' tletin sena, iżda wkoll leżistenza ta' l-elementi kollha addizzjonali li l-liġi teziġi li jiġu ppruvati ossia; dawk relatati mal-pussess.

Għal dak li hu l-fattur taż-żmien il-prova li trid issir hija waħda konvinċenti tal-bidu tal-pussess vantat mill-atturi billi ma tistax titqies suffiċjenti s-sempliċi affermazzjoni ġenerika “longissimi temporis praescriptio”.

Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaċċjat mal-mument fokali meta lpreskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur (mhux interrot), paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu ntenzjonat jippreskrivi.

-omissis –

### **Rigward il-kontinwita' u n-nuqqas ta' interruzzjoni tal-pussess:**

Dawn iż-żewġ elementi jistgħu jingabru flimkien għaliex il-wieħed ma' jista'x jeżisti mingħajr l-ieħor.

Kif citat supra, id-dottrina u l-ġurisprudenza tgħallem li l-pussess irid jissussisti għaž-żmien kollu tat-trentenju iżda mhux neċessarju li l-pussessur ikun il-ħin kollu fil-pussess tal-ħaġa. Li huwa neċessarju hu li l-pussessur jagħmel użu regolari mill-ħaġa billi jsiru atti regolari ta' godiment tagħha skont in-natura tagħha. Dik li l-awtur Baudry - Lacantinerie jsejjaħ *la manifestazione regolare del diritto che il possessore pretende avere sulla cosa u i diversi atti di godimento di cui la cosa e' suscettibile, che si sia comportato come un proprietario accurato e diligente.*

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-eżistenza u konsistenza ta' dawn l-elementi ġew sodisfaċentement ippruvati mill-konvenuti.

Dan billi din il-Qorti hija konvinta mix-xhieda tal-konvenut John Theuma, kif korraborata minn diversi xhieda ulterjuri li rressqu l-konvenuti in sostenn tat-teżi konvenuta, li wara li l-konvenuti konjuġi Theuma żżewġu f'April, 1983 huma marru joqogħdu fl-appartament in mertu, ossia dak numru tnejn fil-blokka "Hilltop Flats".

B'dan li, għalkemm f'it tax-xhur wara, ossia f'Ġunju, 1983, emigraw lejn l-Awstralja, huma komplew jeżerċitaw fuq l-istess appartament atti ta' proprjetarji mhux biss billi jgħidu li baqgħu jirċievu kera miġbura minnu – kwistjoni li ma' ġietx korraborata b'mod indipendenti – iżda billi qagħdu fl-appartament meta ġew Malta għall-btala fl-1993, u dan għal ben sitt xhur, marru jgħixu fl-istess għal-żmien indefinit meta rritornaw Malta għal kollox fl-1997, u, sa minn qabel bdew jgħixu fl-appartament b'mod indefinit ingaġġjaw diversi ħaddiema jagħmlu diversi xogħolijiet fl-istess appartament għal liema nnegozzjaw prezzijiet huma u effettwaw il-ħlas huma.<sup>1</sup>

L-atturi jikkontendu li l-konvenuti daħlu biss fl-appartament fl-1997 meta rritornaw Malta għal kollox u dan jixduh b'ċerta forza kemm l-attur Raymond Sammut kif ukoll uliedu Pauline Zerafa u Gary Sammut.

B'dan iżda li mistoqsi in kontro-eżami dwar jekk il-konvenuti għexux fl-appartament in mertu wara li żżewġu u qabel emigraw lejn l-Awstralja l-attur Raymond Sammut ma' jirriżulta xejn konvinċenti għal din il-Qorti anzi, jirriżulta evasiv b'mod malizzjuż għall-aħħar.

---

<sup>1</sup> Ref. inter alia, affidavit tal-bennej Eukaristico Cordina – a fol 231 – li bena kamra fuq struzzjonijiet tal-konvenut fl-1990, u; affidavit ta' Raymond Zammit – a fol 236 – li jahdem l-aperturi tal-aluminju li għamel xogħol ta' aperturi fuq struzzjonijiet tal-konvenut fis-sena 2000 u 2005 b'dan iżda li kien jaf bil-konvenut qabel, sa mis-sena 1981/1982 meta ntalab kwotazzjoni mill-attur li iżda jgħid li l-attur rid konferma fuqha minghand il-konvenut.

Oltre dan, ix-xhieda tar-rappreżentanta tas-soċjeta' *ARMS Limited* turi li l-arloġġi ta' l-utilitajiet fl-appartament in mertu kienu rreġistrati fuq isem il-konvenut John Theuma sa' mill-1989 bil-kontijiet thallsu regolarment.<sup>2</sup>

Il-pussess ta' l-konvenuti anqas ma' jirriżulta li ġie xi darba kkontestat jew interrot tant li l-atturi konsistentement xehdu li huma hallewhom joqodu fl-appartament numru tnejn li, xi drabi waqt ix-xhieda tagħhom, possibilment bi żvista ndikattiva, huma stess jirreferu għalih bħala talkonvenuti, għalkemm jgħidu li għamli dan bi pjaċir u b'sens ta' karita' għax skonthom il-konvenuti ma' kellhom imkien ieħor fejn jgħixu – allegazzjoni li tisfatta wkoll waqt il-kontro-eżami tal-attur Raymond Sammut meta ġie mistqosi dwar id-dikjarazzjonijiet fl-affidavit tiegħu li waqt li kienu għadhom l-Awstralja l-konvenuti kienu diġa akkwistaw proprjeta' kif ukoll biċċi raba' f'Għawdex.

Il-konvenuti wkoll jaffer maw li lilhom hadd qatt ma qallhom li hemm mhux tagħhom bl-unika korrispondenza anteedenti għal din il-kawża li għandha in atti din il-Qorti hija l-ittra ufficċjali numru 132/2020 mibgħuta mill-atturi lill-konvenuti nhar l-4 ta' Marzu, 2020.<sup>3</sup> Kwindi ċirka xahrejn qabel ġiet intavolata din l-istess kawża fis-7 ta' Mejju, 2020. Liema ittra ġiet debitament kontestata mil-konvenuti bl-ittra responsiva tagħhom numru 148/2020 tat-12 ta' Marzu, 2020.<sup>4</sup>

Il-konvenut John Theuma, fix-xhieda mogħtija minnu fil-kawża numru 36/2020 permezz ta' affidavit, isemmi istanza qabel meta r-raġel tanneputija tiegħu Pauline Zerafa qal lil bintu, il-konvenuta Samantha Maree Theuma li kien bi hsiebu jkeċċihom mill-appartament b'dan ilkumment iżda ġie allegatament dimiss bħala ċajta mill-attriċi Doris Sammut.

Prova ta' tali diskors jew id-dimissjoni tiegħu m'hemmx in atti għajr għal-kliem tal-konvenut b'dan li l-uniku dokument indisputabbli li għandha din il-Qorti rigward possibbli tentattiv ta' interruzzjoni tal-pussess jirrisali għall-4 ta' Marzu 2020, data ta' l-ittra ufficċjali tal-atturi ġja msemmija.

Din il-Qorti hija għalhekk sodisfatta li dan l-element tal-preskrizzjoni akkwisittiva ġie sodisfatt.

### **Rigward in-neċessita' li l-pussess ikun paċifiku:**

Id-dottrina tgħallem li pussess ottjenut bi vjolenza, kemm morali kif ukoll fiżika, u magħmulha minn kull min kontra kull min, ma' jippermettix il-perkors tal-preskrizzjoni.

<sup>2</sup> Ref. dokumenti a fol 253 u 254 kif ukoll a fol. 407 sa 409.

<sup>3</sup> Kopja a fol 8.

<sup>4</sup> Kopja a fol 9.

Fil-każ in eżami, ma' jirriżultax li l-pussess ittiefhed mill-konvenuti b'xi mod vjolenti jew mhux paċifiku.

L-atturi qatt m'għamlu din l-allegazzjoni anzi konsistentement xehdu li r-relazzjoni bejnhom u l-konvenuti dejjem kienet waħda familjari tajba sakemm inqalet il-kwistjoni tat-titolu fuq l-appartament numru tnejn.

Il-preskrizzjoni trentennali allura ma' tistax tiġi eskluża abbazi ta' vjolenza morali jew fiżika.

### **Rigward il-pubblicita' tal-pussess:**

L-importanza ta' dan l-element temani min-natura proprja ta' l-istitut tal-preskrizzjoni trentennali u hija kruċjali fis-sens li sabiex pussess iwassal għal-proprjeta' – mill-fatt għad-dritt – irid ikun pubbliku u mhux mistur sabiex bih isir jaf – jew jista' jsir jaf – dak li huwa tassew is-sid tal-ħaġa u b'hekk dan jassumi l-fakolta' li jeżerċita d-drittijiet tiegħu fuq l-istess ħaġa.

*Id-dottrina ċċitata tgħallem li l-elementi l-oħrajn kollha tutte tendono a denunciare al vero proprietario l'usurpazione che e' stata commessa di lui, e a metterlo in grado di respingerla. Tgħallem ukoll li la clandestinita' dice il Dunod, e' un ostacolo alla prescrizione perche' il possessore nasconde il suo godimento, e gli interessati che non lo hanno conosciuto sono scusabili per non essersi opposti.*

Fil-każ *de quo*, dan l-element jirriżulta sodisfaċjentement sodisfatt minn diversi fatturi nkluż dawk diġa enunċjati fis-sezzjoni ta' din id-deċiżjoni relattiva għall-element tal-kontinwita' u n-nuqqas ta' interruzzjoni tal-pussess.

Mill-assjem tal-provi jirriżulta inkonfutabilment li l-konvenuti bl-ebda mod ma' żammew il-pussess minnhom tal-appartament in mertu mistur u dan mhux biss billi utilizzawh bħala padruni billi qagħdu fih kull meta ġew bżonnu iżda anke billi kellhom l-arloġġi tal-utilitajiet irreġistrati fuq isem il-konvenut John Theuma sa' mill-1989, kif tajjeb xehdet irrapprezentanta tas-soċjeta' *Arms Limited* Leanne Vella, u kulhadd kien jaf l-appartament bħala tagħhom – ref. *inter alia*, ix-xhieda ta' Facond Buttigieg, Mario Mizzi, Eukaristico Cordina, Anthony Cassar, Pauline Bezzina, Josphe Xuereb u Raymond Zammit.

Rilevanti ħafna x-xhieda ta' Anthony Cassar in kontro-eżami li jgħid li anke wara li l-konvenuti marru jgħixu f'dar ġdida, huwa tant kien jaf l-appartament numru tnejn bħala tagħhom li meta kien jara lill-konvenut John Theuma nieżel mat-triq fejn jinsab l-appartament, li fiha jgħix huwa wkoll, kien immedjatament jassumi li sejjer fl-appartament.

Oltre dan:

i. I-istess atturi għandhom garaxx fil-binja li minnha jiffirma parti l'appartement in mertu u proprjeta' oħra ftit aktar l-isfel filwaqt li meta m'għexux fil-proprjeta' l-oħra li għandhom aktar l-isfel għexu fid-dar ta' omm l-attriċi Doris Sammut u huha l-konvenut John Theuma li tinsab ftit aktar il-fuq mil-blokka li minnha jiffirma parti l'appartement in mertu. B'dan li ma jistgħux konvinċentement jallegaw li ma' kienux jafu x'qed jiġri fl'appartement in mertu kif ukoll fuq il-bejt tal-binja inkluż meta fl-1990 inbriet kamra fuq il-bejt fuq struzzjonijiet tal-konvenut John Theuma;

ii. żewġ ulied tal-atturi, Pauline Zerafa u Gary Sammut, it-tnejn għexu fil-binja li minnha jiffirma parti l'appartement in mertu b'Pauline għexet fl-appartement numru wieħed waqt li kien hemm il-konvenuti f'dak numru tnejn mentri Gary għex hemm anke meta l-konvenuti pruvaw jaċċedu fil-binja u ma' rnexxilhomx tant li bgħatulu messaġġ telefoniku li jammetti in kontro-eżami li rċieva iżda għal liema ma' rrispondiex.

B'dan li ċertament l-atturi ma' jistgħux jikkontendu li l-pussess ta' l'appartement inżamm mistur mil-konvenuti.

#### **Rigward l-inekwivoċita' tal-pussess:**

Kif tgħallem id-dottrina ċċitata, dan l-element mhuwiex neċessarjament wieħed addizzjonali daqs kemm huwa wieħed li jorbot l-elementi loħrajn. Infatti, li jrid dan l-element proprju huwa li l-elementi l-oħrajn jirriżultaw b'mod ċar u ċert: inekwivoku.

Il-Qorti hija sodisfatta li l-pussess tal-konvenuti kien inekwivoku u dan stante l-użu mgħamul minnhom ilkoll mill-appartement in mertu tul issnin liema użu, kif diġa spjegat supra, irriżulta li kien kontinwu, mhux interrot, paċifiku, u pubbliku.

#### **Rigward il-pussess animus domini:**

Id-dottrina u l-ġurisprudenza nostrana ċċitata jgħallmu li sabiex jissussisti dan l-element, il-pussessur irid jippossjedi b'titolu ta' propretarju.

Il-ġurisprudenza nostrana suċċitata trid illi *mhux bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija tagħha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.*

Hawnhekk isib applikazzjoni wkoll l-Artikolu 524(1) tal-Kodiċi Ċivili, Kap. 16, Liġijiet ta' Malta, li jipprovdi:

*“524.(1) Il-pussess huwa d-detenzjoni ta’ haġa korporali jew it-tgawdija ta’ jedd, li tagħhom tista’ tinkiseb il-proprjetà, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu.”*

Fil-każ in eżami, l-atturi jallegaw li l-konvenuti kienu fl-appartament in mertu biss bil-volonta’ tagħhom, bi pjaċir, u b’sens ta’ karita’.

Il-konvenuti ma’ jaqblux u jgħidu li kienu hemm għaliex hemm tagħhom.

Huwa minnu li l-konvenut John Theuma jixhed u stess li f’xi stadju meta l-attur Raymond Sammut qallu li hemm l-arja mhix tiegħu u hu għandu biss dritt għal-użu tagħha, huwa offra li jixtri l-arja jew sehem minnha.

B’dan iżda li l-istess konvenut jixhed b’mod konsistenti u konvinċenti li huwa kemm-il darba offra lill-atturi u lill-binhom Gary Sammut sabiex jixtru mingħandu l-appartament numru tnejn.

L-istess dwar il-kwisjtoni li l-konvenuti ġrew wara l-atturi sabiex isir kuntratt ta’ trasferiment minn isem l-attur Raymond Sammut għallisimhom stante li l-appartament numru tnejn u l-binja li minnha jiffirma parti nbnew fuq art li kien akkwista u li ssejjaħ propju lil Raymond Sammut.

Dan iżda ma’ jnaqqasx mill-konvinċiment morali ta’ din il-Qorti li dak li tassew ġara f’dan il-każ kien li l-attur Raymond Sammut akkwista l-art b’dan li fuqha ġew żviluppjati l-appartamenti akkont tal-aħwa, l-attriċi Doris Sammut u l-konvenut John Theuma.

Fattur li jikkorraborah ix-xhud Eukaristico Cordina li bena l-appartament numru wieħed u dak numru tnejn in mertu, li jixhed, konsistentement anke in kontro eżami, li kemm dam fuq is-sit kien sikwiet jiffaċċa Anthony Theuma, missier il-kontendenti attriċi Doris Sammut u konvenut John Theuma, jindikalu liema appartament ser ikun ta’ bintu u liema ser ikun ta’ ibnu.

Il-Qorti m’għandix diffikolta’ temmen dan anke għaliex l-attur Raymond Sammut innifsu jammetti li ġara li John Theuma ħalla f’idejh sabiex jakkwista proprjeta’ f’ismu; inkluż biċċa art indipendenti minn din ilkawża vicin l-art ta’ l-attur.

B’dan li allura l-fatt li l-konvenut ġera wara l-atturi sabiex isir kuntratt u anke li offra li jixtri l-arja jew sehem minnha wara li ntqal lilu li mill-arja kellu biss l-użu ma’ jnaqqasx mill-fatt li l-konvenuti ħaddnu l-pussess tal-appartament numru tnejn u l-elementi komuni tal-binja aċċessorji għalih kemm materjalment kif ukoll intenzjonalment, bl-animu ta’ pussessuri.



L-animu ta' pussessuri baqa' fil-konvenuti anke wara li ħarġu millappartament numru tnejn in mertu u marru jgħixu f'dar ġdida billi ħallew diversi oġġetti tagħhom fl-istess appartament u l-konvenuta Elise Theuma kienet addirittura tmur regolarment tħit u taħsel fil-kamra ta' fuq il-bejt.

Anke dan l-element neċessarju sabiex isseħħ l-akkwiżizzjoni bil-preskrizzjoni trentennali huwa għalhekk sodisfatt.

### **Rigward iż-żmien mitlub mil-liġi:**

Il-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali tippretendi t-trapass taż-żmien statutorju ta' tletin sena pussess bl-elementi kollha surreferiti sabiex isseħħ l-akkwiżizzjoni favur il-pussessur bit-trapass taż-żmien.

F'dan il-każ, il-konvenuti jikkontendu li t-tletin sena għaddew u kif b'dan li jinsistu li huma daħlu fil-pussess ta' l-appartament numru tnejn in mertu bl-elementi kollha meħtieġa mil-liġi sabiex isseħħ lakkwiżizzjoni bil-preskrizzjoni fis-sena 1983 wara li żżewġu f'April, 1983 u baqgħu hekk fil-pussess tal-appartament sal-2017 meta mbagħad għaddew l-appartament lil binthom Samantha Maree Theuma, ukoll konvenuta, bl-att ta' donazzjoni tal-21 ta' Jannar, 2017 in atti Nutar Enzo Dimech.

Dan jikkorroborawh diversi xhieda anke ndipendenti nkluż ix-xhud Anthony Cassar.

Skond it-teżi konvenuta, huma kien ilhom għalhekk 'il fuq minn tletin sena fil-pussess tal-appartament numru tnejn in mertu, anke jekk tittieħed id-data tad-donazzjoni bħala dik applikabbli, stante li ddonazzjoni seħħet fil-21 ta' Jannar, 2017. Kunsidrat ukoll li l-ewwel att ġudizzjarju li sar qabel il-kawża preżenti kienet l-ittra ufficjali tal-atturi numru 132/2020 tal-4 ta' Marzu, 2020.

Għalkemm ma' ġiex ippreżentat iċ-ċertifikat taż-żwieġ tal-konvenuti, iddata taż-żwieġ tagħhom bħala April, 1983 ġiet korraborata minn diversi xhieda u anqas ġiet kontradetta mill-atturi meta mistoqsija dwar l-istess in kontro-eżami.

L-atturi, minn naħha tagħhom, f'diversi stadji tal-provi tagħhom jikkontendu li l-konvenuti daħlu fil-pussess ta' l-appartament numru tnejn in mertu fl-1997 meta ġew lura mill-Awstralja għal kollox. B'dan iżda li kif diġa intqal, meta ġie mistoqsi direttament dwar dan in kontro-eżami l-attur Raymond Sammut irrisponda mhux ha ngħidlek iva u anqas le. Żied jgħid li jista' jkun li John mar jgħix fl-appartament meta żżewweġ iżda m'huwiex ċert.

Din il-Qorti tqis ruħha pjenament sodisfatta li l-konvenuti daħlu jgħixu fl-appartament in mertu immedjatament wara li żżewġu fl-1983. Tenut kont ukoll tal-fatt li kif jixhed l-attur Raymond Sammut stess huma

akkwistaw proprjetajiet oħrajn biss wara li marru jgħixu l-Awstralja b'dan li kien dan l-appartament li kien disponibbli għalihom wara li żżewġu u qabel emigraw.

Huwa għalhekk li anke dan l-element tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali jirriżulta sodisfatt.

Jingħad ulterjorment li hekk kif kull element tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali nstab sodisfatt fir-rigward tal-appartament numru tnejn in mertu, l-istess jitqies sodisfatt fir-rigward tas-sehem indiviż tal-partijiet komuni u tal-bejt tal-binja "Hilltop Flats" li jirriżulta ampjament mill-assjem tal-provi li kienu jintużaw mill-konvenuti regolarmet u flimkien mal-użu minnhom ta' l-appartament.

Dan mingħajr xejn ma' jingħad dwar ix-xhieda tal-konvenut John Theuma li hu u oħtu kienu ftehm u dwar min għandu jonxor fejn, ftehim li għalkemm mhux korraborat indipendentement, anqas ġie kontradett anzi, mix-xhieda ta' bint l-atturi Pauline Xuereb jirriżulta li tassew kien viġenti stante l-allegazzjoni tagħha li l-konvenuta Elise kienet tonxor fuq il-bejt u tfarfar twapet għal' fuq in-naxra tagħha fil-bitħa attigwa għall-appartament numru wieħed isfel."

5. L-atturi qegħdin jappellaw minn dawn it-talbiet l-oħrajn li, kif inhuwa paċifiku bejn il-partijiet u hekk kif ikkunsidrathom l-Ewwel Qorti, jikkostitwixxu l-azzjoni rivendikatorja. Id-doljaanza tal-appellanti tikkonsisti f'żewġ aggravji:

(1) Kritika tal-apprezzament tal-provi.

(2) Il-konvenuti, li kellhom titlu prekarju, naqsu li jidentifikaw kif u meta għamlu interverżjoni fil-pussess.

### **L-ewwel aggravju**

6. F'para. 18 tar-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti jgħidu hekk:

“A bazi ta’ dak allegat *supra* mil-konvenuti, l-Ewwel Qorti Onorabli ikkonkludiet, “Il-baži ta’ din il-prova skont l-Ewwel Qorti kienet illi l-konjuġi Theuma qagħdu fl-appartament minn April sa Ġunju 1983, emigraw l-Awstralja u baqgħu jirċievu l-kera, qagħdu fl-appartament fin-1993 għal 6 xhur waqt li kienu hawn għal btala u imbagħad meta rritornaw għal kollox fl-1997.”

7. Kif sewwa jirrivevaw l-appellati din il-“kwotazzjoni” fil-paragrafu 18 tar-rikors tal-appell hiġa minn bran ineżistenti fis-sentenza. L-Ewwel Qorti mkien m’esprimiet ruħha fit-termini kif espressi mill-appellanti.

8. F’para, 23 tar-rikors tal-appell tagħhom, l-appellanti jgħidu hekk:

“23. Dan qed jinghad għaliex minn naha l-wahda l-Ewwel Qorti tqis li x-xhieda tal- konvenut tant kredibbli u verosimili minkejja li tammetti li ma hix korroborata u tezentah milli jikkorobora ix-xhieda tiegħu bi kwalunkwe prova ohra u prattikament tistrieħ fuq ix-xhieda tiegħu li inghatat u tressqet fkawza ta’ spoll fl-ismijiet inversi. Imbagħad, minkejja li l-istess Qorti Onorabli emmnet lill-konvenut, kienet selettiva dwar liema xhieda addottat biex issosnti ir-ragunament tagħha filwaqt li skartat minghajr spjegazzjoni u minghajr gustifikazzjoni xhieda ohra tal-istess konvenut, liema xhieda kienu skaccjanti. Hekk perezempju tistrieħ fuq l-allegazzjoni tal- konvenut li:

- halla lill-ommu tagħti lill-ohtu Lm1000 lira li kienu intizi għalih biex ohtu l-attrici tibni l-flat skont hu, għalih,

- li zzewweg fin-1983 u li dakinhar qagħad fl-appartament għal tliet xhur,

li kera l-apartament hu fl-eghxieren ta’ snin li għamel l-Awstralja u l-kera kienet tigborha ommu minghand Sammut u li din tagħthielu kull darba li kien jigi vaganza,

- li gie vaganza darba wahda biss għall sitt xhur u imbagħad irritorna biex jghix Malta fin-1997.”

9. Lanqas hawn m’huma veritjeri l-appellanti. L-unika parti fejn l-Ewwel Qorti qalet li x-xhieda tal-appellati mhix korroborata b’dokumenti jew

xhieda barranin tinsab fil-parti fejn ikkunsidrat il-kwistjoni tal-finanzjament tal-bini taż-żewġ appartamenti:

“Jingħad ukoll li anke kieku saret prova skjaċċanti tal- finanzjament tal-bini, fil-fehma ta' din il-Qorti, din wahedha ma' kienitx twassal għal deċiżjoni ta' titolu ahjar miżmum mill-konvenuti fil-konfront ta' titolu b'mezz ta' att insinwat pruvat mill-atturi; jekk tali preponderanza ma' tkunx tissussti flimkien ma' dak li ser jiġi kkunsidrat hawn aktar 'l isfel.”

10. Il-Qorti ġustament ikkonkludiet li m'hemmx prova tal-finanzjament iżda kien hemm provi oħrajn li jippruvaw il-pussess. B'daqshekk ma jfissirx remotament li kienet parzjali fir-raġunament tagħha u li waslet għall-konklużjonijiet tagħha b'mod selettiv jew arbitrarju.

11. **Dwar il-pussess kontinwu u mhux interrott.** F'para. 31 tar-Rikors tal-Appell, jingħad hekk:

“Hawnhekk l-Ewwel Qorti Onorabbli stranament tirrikonoxxi li għalkemm l-attur kien emigrat l-Awstralja, tasal li tghid li dan bl-ebda mod affettwa il-pussess tiegħu kkonfortata bl-insenjament ta' Baudrie Lancantenerie li jghid li, *'non e necessario che il-possessore sia stato in contatto costante con la cosa'* pero imbagħad ma tispjegax kif dan il-pussess ma giex imfixkel mill-atturi sidien tal-propejta li durante dan iz-zmien kollu kellhom il-pussess fiziku u attwali fidejhom. Illi l-Qorti ma semmiex u lanqas tghid għaliex skartat il-prova tagħhom li huma bnew l-appartament biex jikruhom u fil-fatt kienu jikru dawn l-appartament, semmew lil min krewhom u tul kemm zmien u xehdu li dejjem gabru il-kera huma, L-atturi xehdu ukoll li -attur wahdu kellu c-Cwieviet u kellu -assolut dominju tal-blokka kollha fidejh. Din ix-xhieda tal-atturi dwar il-kirjiet giet kkoroborata wkoll minn ulied l-atturi Pamela Zerafa u Gary Sammut liema xhieda fdawn l-atti ma gewx soggettati għal kontro ezami. La darba l- konvenuti stess ma merewx ix-xhieda attrici, wiehed jista'qsi, kif allura il-Qorti tal- ewwel grad skartat b'daqshekk leggerezza din ix-xhieda pertinenti?”

12. Din il-Qorti tqis li sabiex jiġi eżerċitat il-pussess mhuwiex meħtieġ li l-pussessur ikollu kuntatt kostanti mal-ħaġa. Il-konvenuti ressqu provi li

juru li anki matul il-perjodu li matulu John Theuma kien jgħix fl-Awstralja huwa kien jeżerċita l-pussess fuq l-appartament, ironikament għal parti sostanzjali minn dak il-perjodu *tramite* Doris Sammut innifisha. John Xuereb xehed li matul dak iż-żmien Carmen Theuma u Doris Sammut kienu jmorru jnaddfu “l-appartament ta’ Johnny” meta kienu joħorġu l-inkwilini minnu. Leanne Vella, rappreżentanta ta’ ARMS Limited xehdet li l-*meters* tad-dawl u l-ilma dejjem kienu intestati fuq isem John Theuma u qatt fuq isem l-atturi. Ix-xhieda tal-konvenut stess turi li matul dak iż-żmien, il-kera li kienet tingabar kienet tingabar minn ommu f’ismu. Fil-fatt kull meta marru lura Għawdex, il-membri kollha tal-familja Theuma kienu jaqbd u jidhlu fl-appartament mingħajr ma jitolbu permess mingħand l-atturi, u mingħajr il-ħtieġa ta’ xi awtorizzazzjoni jew kunsens da parti tal-atturi. Il-fatt li x-xogħlijiet kollha li saru f’dan l-appartament matul is-snin saru u tħallsu mill-konvenuti.

13. Fil-parti tar-rikors tal-appell intitolata **Ekwivoċità tal-pussess**<sup>5</sup>, l-appellanti jikkellmu fuq *prestanome*, mhux fuq ekwivoċità. Jgħidu li huwa kontradittorju li wieħed jirreklama akkwist bi *prestanome* u akkwist bil-preskrizzjoni ta’ tletin sena fl-istess ħin. Din il-Qorti tqis li fl-eċċezzjonijiet tagħhom, il-konvenuti mkien ma jsemmu l-*prestanome* imma jistrieħu esklussivament fuq il-pussess ta’ tletin sena. Għalhekk id-difiża tistrieħ fuq il-pussess u xejn iktar. Huwa minnu li l-Ewwel Qorti aċċennat għall-

---

<sup>5</sup> Para. 30 – 32.

*prestanome*, imma dan kien iktar bħala wieħed mill-indizji tal-pussess *animo domini* tal-konvenuti. Din il-Qorti lanqas ma tara xejn inkompatibbli milli wieħed li jkun akkwista għalih innifsu taħt isem ħaddieħor jeċepixxi l-preskrizzjoni ta' tletin sena bħala titlu minflok it-titlu tal-*prestanome*. Min jixtri proprjetà u jokkupaha bħala sid għal iktar minn tletin sena jkollu kemm titlu ta' xiri kif ukoll titlu ta' użukapjoni. Il-waħda ma teskludix lill-oħra. Hekk ukoll jekk dak li jkun jakkwista bi *prestanome*.

14. F'para. 42 li jinstab fil-bidu tal-parti tar-rikors tal-appell intitolata **L-element taż-żmien** l-atturi appellanti jgħidu hekk:

“Illi l-aggravju tal-appellanti huwa car u manifest u jikkonsisti fil-fatt illi anke rikward it-terminu tat-tletin sena, l-Ewwel Qorti ghamlet apprezzament u kalkolu zbaljat. Illi huwa risaput illi t-terminu tat-tletin sena irid jibda u jispicca minn data specifika. Ma hux bizzejjed indikazzjoni generika. Illi fil-kaz in ezami dan iz-zmien lanqas qatt ma gie definit. Hadd ma jaf meta suppost beda jiddekorri dan iz-zmien u il-konvenuti jinsinwaw diversi punti ta' tluq. Forsi f'Novembru 1979 meta nxtrat l-art wagt li l-konvenut kien emigrat l-Awstralja? Forsi dakinhar li saret it-telefonata bejn il-konvenut u ohtu fejn qed jalludi li sar qbil dwar l-Lm1000 li kienet ser itih ommu? Forsi xi darba fin-1979 meta inbdiet tinbena? Forsi fin-1980 meta 1-kostruzzjoni kienet tlestiet? Forsi f'April 1983 meta zzewweg il-konvenut? Fin-1993/1994 meta bghat il-flus ghat-taxx? Fin-n1997 meta skond ix-xhieda tal-konvenuta, "bdew jghixu hemm"? Forsi meta 1-konvenut talab li jibda jghix fl-appartament numru wiehed flok numru tnejn u l-attrici ma accettatx?”

15. Din il-Qorti tqis li l-perjodu li matulu l-konvenuti kellhom il-pussess tal-appartament beda mill-jum li fih tlesta l-appartament. Dan kien qabel ma żzewweg John Theuma għaliex kulħadd (bl-eċċezzjoni ta' Doris Sammut li “ma tafx” jew “insiet”) jaqbel li kif appena żzewweg f'April tal-1983, hu u martu marru joqgħodu f'dan l-appartament qabel ma siefru

lejn l-Awstralja xhur wara. U anki jekk jista' jkun hemm dubbju dwar jekk John Theuma kellux il-pussess tal-appartament qabel iżżewweġ huwa ċert li b'effett mid-data taż-żwieġ tiegħu, dak il-pussess kien f'idejh. Bejn l-1983 u s-sena 2022 meta g'iet ippreżentata ittra uffiċjali u nfetħet il-kawża għaddew 39 sena.

L-ewwel aggravju huwa fattwalment u legalment żbaljat.

### **It-tieni aggravju.**

16. It-tieni aggravju jikkonsisti fil-fatt illi filwaqt li l-atturi jirrikonoxxu li l-konvenuti kienu fil-pussess tal-appartament *de quo* bi pjacir tagħhom u għalhekk il-pussess tal-istess konvenuti kien wieħed prekarju, il-konvenuti naqsu milli jidentifikaw kif u meta saret l-interverżjoni fil-pussess u għalhekk ma jista' jitqies fl-ebda mument li l-pussess tagħhom kien *animo domini*.

17. Dan l-aggravju huwa bbażat fuq premessa ħażina. Il-pussess tal-konvenuti kien wieħed *animo domini* mill-bidunett. Fatt li kien rikonoxxut anke mill-atturi nfushom. Tant kellhom pussess *animo domini* l-konvenuti li saħansitra bnew kamra fuq il-bejt mingħajr ma talbu permess mill-atturi u mingħajr ma l-atturi, li kienu jafu bil-kamra, m'għamlu l-ebda oppożizzjoni.

It-tieni aggravju huwa wkoll mingħajr bażi.

***Decide***

18. Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda tiċhad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż taż-żewġ istanzi a kariku tal-atturi.

Mark Chetcuti  
Prim Imħallef

Robert G. Mangion  
Imħallef

Grazio Mercieca  
Imħallef

Deputat Reġistratur  
da