QORTI ĊIVILI PRIM’AWLA

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta’ nhar il-Ħamis 17 ta’ Ottubru 2024

Numru 4

Rikors Numru 699/20TA

Fabio Zuccaro (ID 77285M)
vs
Kirby Zammit (ID 231095M) u Axel Cauchi (ID 162693M)

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta’ Fabio Zuccaro (l-Attur) tal-11 ta’ Awwissu 2020 li permezz tiegħu ppremetta u talab is-segwenti:

1. L-esponent huwa sid il-fond numerat ufficjalment tlieta (3) u hamsa (5), gja numerat tnejn ittra A (2A), fi Triq Mifsud-Ellul, Hal-Qormi bis-sahha ta’ kuntratt ta’ donazzjoni datat 21 ta’ Gunju 2018 (**Dok A**).

2. Il-proprjeta` tieghu ghandha tarag intern li jaghti ghal fuq bejt. Nofs dan il-bejt (delinejat bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala **Dok B**) huwa sovrapost ghall-proprjeta` tieghu

stess, filwaqt li n-nofs l-iehor (delinejat bil-kulur isfar fuq l-istess pjanta) huwa sovrapost ghall-proprjeta` tal-intimati.

3. Ghalkemm parti mill-bejt huwa sovrapost ghall-proprjeta` tal-intimati, il-bejt kollu kemm hu huwa u minn dejjem kien accessibbli biss mill-proprjeta` tal-esponent permezz tat-tarag intern imsemmi (delinejat bil-kulur blu fuq il-pjanta). Min-naha l-ohra, il-proprjeta` tal-intimati m'ghandhiex u qatt ma kellha tarag jew xi mezz ta' access iehor ghal dan il-bejt.

4. Il-proprjeta` tal-esponent ilha fil-familja tieghu ghal dawn l-ahhar sittin sena u cioe` minn meta kienet giet akkwistata fis-sena 1960 min-nannu tal-esponent bis-sahha ta' kuntratt ta' akkwist datat 28 ta' Novembru 1960 (**Dok C**), u minn dakinhar il-familja tal-esponent dejjem kellha pussess kontinwu, mhux imfixkel, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku tal-istess bejt fl-intier tieghu.

5. Madankollu, u minkejja li l-intimati ma ghandhom ebda jedd jew titolu fuq il-bejt in kwistjoni, l-intimati applikaw u ottjenew il-permessi tal-izvilupp bin-numri PA1771/19 u PA2615/2020 (**Dok D** u **Dok E**) sabiex, fost affarijiet ohra, jiddemolixxu l-parti tal-bejt delinejat bil-kulur isfar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok B. Dawn ix-xoghlijiet twaqfu permess tal-mandat ta' inibizzjoni bin-numru 799/2020, deciz fit-22 ta' Lulju 2020 (**Dok F**).

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi u dawk kollha li jirrizultaw fil-kors tas-smigh ta' din il-kawza, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista` tirrizulta mehtiega, l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara li l-esponent huwa sid il-bejt accessibbli mit-tarag intern gewwa il-fond proprjeta` tieghu numerat ufficjalment tlieta (3) u hamsa (5), gja numerat tnejn ittra A (2A), fi Triq Mifsud-Ellul, Hal-Qormi;

2. Tiddikjara li l-intimati ma ghandhom ebda jedd jew titolu fuq il-bejt sureferit;

3. Tikkonferma definittivament l-effetti tal-mandat ta' inibizzjoni mahrug fit-22 ta' Lulju 2020 bin-numru 799/2020 u dan fil-konfront taz-zewg intimati, taht il-piena ta' disprezz lejn l-awtorita` ta' din il-Qorti.

Bl-ispejjez kollha kontra l-intimati li jinsabu minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ġuramentata ta' Kirby Zammit u Axel Cauchi (il-konvenuti) tad-29 ta' Settembru 2020 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:

1) Illi preliminarjament l-attur irid iressaq prova li huwa s-sid il-bejt sovrapost ghall-proprjeta' tal-esponenti, u cioe' il-bejt li dwaru r-rikorrent qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-esponenti m'ghandhom ebda jedd jew titolu fuqu, anke' sabiex jigi radikat l-interess guridiku tieghu – u jrid ukoll jindika bi precizjoni liema hi dik il-parti tal-propjeta' li qed jilmenta dwarha f'din il-kawza.

2) Illi fil-mertu u minghajr pregudizzju ghall-premess, it-talbiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu jigu michuda bl-ispejjez billi l-proprjeta' in kontestazzjoni tappartjeni lill-istess esponenti, kif se jigi ippruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jiġu sottomessi waqt it-trattazzjoni ta' dina l-kawza.

Bl-ispejjeż, u b'riserva għal kull azzjoni spettanti lill-esponenti kontra r-rikorrent.

Rat l-atti u dokumenti kollha fil-kawża.

Semgħet u qrat ix-xhieda ta' dawk il-persuni mressqa mill-partijiet fil-perkors tal-Kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għal-lum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

L-Attur jgħid li huwa propjetarju tal-fond 3 u 5, Triq Mifsud-Ellul, Ħal Qormi. Dan akkwistaħ mingħand ommu permezz ta' donazzjoni bis-saħħa ta' kuntratt fl-Atti tan-Nutar Dorianne Arapa tal-21 ta' Ġunju 2018.

L-attur għandu taraġ intern li jagħti għal fuq il-bejt mertu ta' din il-Kawża li kien anke jipprometti hu hemm parti minnu hija sopraposta għall-propjeta tal-konvenuti. Taħt il-kamra tal-konvenuti hemm l-ambjenti tal-Attur. Jiġifieri l-propjeta' tal-konvenuti qiegħda bejn il-propjeta' tal-Attur u l-bejt mertu ta' din il-Kawża. Ħdejn dan il-bejt hemm bejt ieħor, li jinsab f'dislivell, li jagħti għal fuq triq pubblika, li jiġi fuq is-salott tal-Attur li pero mhux parti mill-mertu ta' din il-Kawża.

L-attur qiegħed jgħid li l-bejt li huwa sovrapost għall-kamra tal-konvenuti illum huwa tiegħu għaliex ilu dejjem kellu pussess kontinwu, mhux imfixkel, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku tal-istess bejt fl-intier tiegħu, kompriża għalhekk ukoll dik li tiġi fuq l-ambjenti tal-konvenuti.

Il-konvenuti applikaw biex jagħmlu żvilupp li parti minnu ser isir fuq il-bejt sovrapost għall-kamra tagħhom. Kien dan il-fatt li jidher li spinġa lill-Attur jagħmel il-proċedura odjerna.

Punti ta' Liġi

Ma hemm ebda dubbju li l-Attur qiegħed jeżerċita l-azzjoni petitorja tant li qiegħed jitlob minn din il-Qorti dikjarazzjoni li huwa l-propjetarju ta' din il-parti tal-bejt.

Jibda biex jingħad li kull min jipposjedi fond hu preżunt li jipposjedi wkoll l-arja tiegħu kif ukoll is-sottoswol, għalkemm f'dan il-każ il-kwistjoni hija biss dwar l-arja. Għalhekk kull min jakkwista fond għandu favur tiegħu l-

presunzjoni legali li akkwista ukoll l-arja ta' dak il-fond flimkien ma' dak kollu li jmur miegħu.

Din hija presunzjoni *u għalhekk tista' tiġi opposta bil-prova kuntrarja.* Pero' jekk din il-prova ma ssirx b`suċċess tibqa' ferma u soda l-presunzjoni msemmija. Issa f'din il-kawża l-konvenuti qegħdin jilqgħu għall-pretenzjoni tal-Attur fost oħrajn għaliex jgħodu li l-arja inkwistjoni hija propjeta' tagħhom.

Klassikalment f'azzjoni rivendikatorja l-Attur irid jipprova l-proprjeta` tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nniffsu. Il-prova trid tkun sħiħa u konklużżiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut għandha tilliberaħ jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubju.

Madankollu, fis-snin riċenti, ġie aċċettat mill-Qrati tagħna li meta l-konvenut jeċepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduċi provi f'dan is-sens huwa biżejjed li r-rivendikant jipprova li għandu titolu aħjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbaħ il-kawża. Fi kliem ieħor, f'każijiet bħal dawn m'hemmx għalfejn l-attur jipprova titolu oriġinali imma huwa biżżejjed li jipprova titolu derivattiv.

F'dan il-każ irid isir eżami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu fuq il-ħaġa in disputa. Il-prinċipju li min

għandu titolu aħjar jirbaħ il-kawża, mingħajr ħtieġa li l-Attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-ġurisprudenza tagħna.

Dan il-prinċipju ġie inferit mill-Qrati tagħna, tajjeb jew ħażin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman (Ara **inter alia App. Civ. Sebastian sive Bastjan Vella et v Charles Curmi, 28/2/2014; App. Civ. John Vella et v Sherlock Camilleri, 12/12/2002 u s-sentenzi hemm citati; App. Civ. Grezzju Spiteri v Catherine Baldacchino, 9/2/2001; ara wkoll P.A. Mary Rose Aquilina et v Antonio Piscopo,24/20/2003; Kummissarju tal-Artijiet v Frans Mallia, 20/1/2005; Onor. Perit Carmelo Vella et v Anthony Cassar pro et noe, 17/3/2005**).

Iżda "…strettament ma hemmx lok għall-azzjoni 'publiciana', lanqas favur min ikun kiseb immobbli mingħajr att pubbliku. Dak l-isem iżda ngħata lill-azzjoni fejn l-Attur juri titolu u kemm hu u kif ukoll il-konvenut jippretendu titolu fuq il-ħaġa mingħand l-istess awtur, u f'dik is-sitwazzjoni jirbaħ min ikollu l-aħjar titolu fis-sens ta' prijorità (il-**Qorti tad-29 ta' Ottubru, 2018, fil-kawża fl-ismijiet Richard England et v. Joseph Muscat,**).

Konsiderazzjonijiet

Mill-mod kif qiegħed imfassal ir-rikors, jidher li t-titolu li bħal donnu qiegħed jibbaża fuqu l-Attur huwa dak tal-preskrizzjoni ta' 30 sena, għalkemm skond il-liġi kien imiss li jsemmi l-artikolu tal-liġi, anke jekk huwa Attur. Il-Qorti waslet għal din l-osservazzjoni minħabba li kif jgħid l-Attur stess, il-familja tiegħu dejjem kellha pussess kontinwu, mhux imfixkel, mhux miksur,

paċifiku u mhux ekwivoku tal-istess bejt fl-intier tiegħu. Allura qiegħed jikkomprendi anke dik il-parti li hija mertu ta' din il-Kawża.

Illi kif diġa' intqal, għalkemm l-Attur ma jsemmiex l-artikolu tal-preskrizzjoni speċifikament fir-rikors promotur a' propositu ta' artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili ntqal li "*min jippossjedi fond animo domini għal tletin (30) sena jew aktar, u l-pussess tiegħu matul dan iż-żmien kollu jkun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku jakkwista l-propjeta' tal-fond bil-preskrizzjoni akkwiżittiva*" (Ara **Sentenza fl-ismijiet Azzopardi noe -vs- Farrugia – Qorti tal-Appell – tat-23 ta' Novembru 1962 – Vol.XLVI.I.381**).

Issa l-Qorti eżaminat b'reqqa l-provi prodotti mill-partijiet. Fl-akkwist tal-fond min-naħa ta' George Muscat, in-nannu tal-Attur, permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Novembru 1960 fl-atti tan-nutar Joe Cachia, jingħad li dan *għandu bir komuni ma post viċin, huwa <u>sovrapost in parti għal bini ta' ħadd ieħor</u>* (a' fol 11). Għalhekk meta l-awturi tal-Attur akkwistaw il-fond tiegħu, ma kien ebda dubbju li kien hemm rikonoxximent ċar li din il-parti tal-bejt fuq il-propjeta,' illum tal-konvenuti, ma kinitx tagħmel parti mill-fond okkupat mill-Attur.

Fil-fehma tal-Qorti x-xhud Eugenio Borg, wieħed mill-Awturi tal-konvenuti, huwa l-aktar xhud affidabbli u temmen li l-fatti huma kif jispjega hu. Dan jgħid li "*Anke meta xtrawh dawn għedtilhom isma' lil dik il-mara tridu tħalluha permess tgħaddi minn fuqha biss, Imma l-bejt tiegħek. Bħal meta għandek għalqa, passaġġ u jieħu pjaċir jghaddi minn ġo għalqa tiegħek"* (a'

fol 192). Jirrepeti l-istess ħaġa f'xhieda oħra tiegħu u b'referenza għal dak li qal lill-konvenuti jgħid li "*Hekk kien id-diskors*" (a' fol 194 u ara wkoll a' fol 196 fejn jerġa' jirrepeti li dan kien id-diskors).

Dan ix-xhud jgħid li fiż-żmien huma kienu jieħdu ħsieb li jħallbu l-bejt pero' jagħmilha ċara, li hi (omm l-Attur) m'għandiex minn fejn tgħaddi ħlief minn fuq il-bejt mertu tal-Kawża biex taċċedi għal dik il-parti tal-bejt li tiġi fuq l-ambjenti tal-Attur bl-opra morta tagħha tagħti għal fuq it-triq pubblika (a' fol 196).

Il-Qorti kellha opportunita' tikkonstata dan meta ordnat aċċess *in loco*. Dan ix-xhud jispjega li meta ċemplitlu l-konvenuta wara l-bejgħ ħaseb li riedet ma tħalliex lill-Attur jgħaddi minn fuq il-bejt pero' ċemplet biex tinfurmah li omm l-Attur kienet qiegħda tgħid li l-bejt tagħha iżda hu qalilha le li dak kien tagħha. (a' fol 196). Dan ix-xhud jiċħad li omm l-Attur kienet tonxor fuq din il-parti tal-bejt. Kienet tonxor fuq il-bejt l-ieħor li jagħti għal fuq it-triq u biex tagħmel hekk bil-fors kellha tgħaddi minn fuq il-bejt mertu tal-Kawża (a' fol 195 tergo). Il-bejt li jagħti għal fuq it-triq jiġi fuq is-salott tal-Attur (ara a' fol 220 tergo).

Issa l-Attur u ommu jsostnu l-kuntrarju. Jgħidu li kienu huma li dejjem ħalbu l-bejt, li dejjem naxru fuqu, li għamlu anke attivitajiet soċjali tal-familja. Il-Qorti ma teskludix li dan huwa kollu minnu iżda temmen ukoll, li kien hemm żmien meta ċ-ċirkostanzi kienu għal kollox differenti. F'dan ir-rigward Joseph Borg, ukoll wieħed mill-awturi tal-konvenuti jispjega li "*Qabel meta kienu postijiet antiki dak ħa biċċa minn hawn u l-ieħor. Kien ikun hemm*

ftehim bejn kulħadd. Il-bejt kien jinqeda bih kulħadd (a' fol 165) "*Qatt ma kellna xi ngħidu, wieħed jgħin lill-ieħor. Dak iż-żmien qed insemmillek sittin sebgħin sena ilu, familji hekk kienu. U la qatt fittxew fuq bejt u lanqas fuq xi ħaġa oħra. Allura ħa noqgħod niġġieled fuq bejt jien."* (ara a' fol 165 Emfażi tal-Qorti).

Imma l-aktar ħaġa sinjifikanti huwa l-att ta' donazzjoni li l-omm għamlet lill-Attur tal-21 ta' Ġunju tal-2018 (a' fol 4). Fid-deskrizzjoni tal-fond li ġie iddonat hemm ċar imniżżel *"... inkluż parti mill-arja tagħha stante li parti minnha hija sottoposta għal beni ta' terzi ..."* Jekk ir-referenza hija għall-arja ma hemm ebda dubbju li dak li riedu jgħidu l-partijiet hu li hija sovraposta u mhux sottoposta. Jidher li n-Nutar li kitbet il-kuntratt żbaljat meta riedet timxi fuq il-kuntratt tan-nannu tal-Attur, salv ir-referenza nieqsa għall-bir għaliex dan ġie mirdum kif jirriżulta mill-atti (Ara xhieda ta' Pauline Muscat a' fol 226 tergo). Di fatti fl-att tal-akkwist tal-1960 il-kliem użat huwa *"... għandu l-bir in kommun ma' fond viċin, sottoposta u sovraposta in parti għall-bini ta' ħadd ieħor..."* (Emfażi tal-Qorti).

Il-Qorti hija tal-fehma li l-Attur ma kien xejn konvint mit-titolu tiegħu, għaliex meta l-konvenuta talbitu sabiex ineħħi l-*Air Conditions* biex ikunu jistgħu jibdew ix-xogħolijiet huwa wieġeb hekk "*Bonġu Kirby. Meta bi ħsiebkom tibdew pls ax anke tal-ac irrid navża, Axel end July kien semmieli, wara San Bastjan".* Għalhekk jidher ċar li l-Attur kien lest li jikkopera. Dan kien fit-30 ta' Ġunju 2020 u din il-Kawża saret fil-11 ta' Awwissu 2020 (ara a' fol 187).

Il-Qorti hija tal-fehma li din it-tweġiba ma hiex kompatibbli ma xi ħadd li qed isostni li l-arja hija tiegħu. Abbinata mad-dikjarazzjoni tad-donazzjoni, ma jistax jingħad li l-pussess ma kienx ekwivoku. A' propositu ta' dak li ntqal fid-donazzjoni r-referenza "... inkluż parti mill-arja ..." ukoll hija indikazzjoni ċara li hemm xi parti li ma kinitx inkluża fid-donazzjoni. Issa lanqas m' għandu jkun hemm dubbju li l-parti li ma kinitx inkluża hija dik mertu ta' dawn il-proċeduri.

Kieku kif jgħid l-Attur li l-arja tal-bejt, tajjeb jew ħażin, kienet saret kollha tiegħu, ma kinitx issir din ir-referenza, anzi kien jiddikjara bl-arja kollha tiegħu. Di fatti b'referenza għal din il-parti tal-kuntratt tal-2018 fl-affidavit tiegħu l-Attur jgħid hekk "*Din il-parti tista' tiġi interpretata b'mod li l-arja mhijiex kollha tiegħi, meta fil-verita' bid-diskrizzjoni tal-kuntratt tal-1960 ma jingħad xejn dwar din l-arja iżda jingħad biss l-propjeta' hija sottoposta u sovraposta in parti għall-beni ta' ħadd ieħor*". (a' fol 69).

Bid-dovut rispett lejn l-Attur, b'din il-parti tax-xhieda tiegħu huwa ċar li qiegħed jitqanżah biex jinterpreta kif jaqbel lilu dak li huwa ovvju. Anzi, jekk hemm kuntratt li ma jħalli ebda dubbju li di fatti parti mill-bejt hija fuq il-propjeta' ta' terzi huwa l-kuntratt tal-1960, anke jekk ma hemmx speċifikament referenza għall-arja. Dan jemerġi wkoll mill-pjanta li kienet esebita oriġinarjament mal-kuntratt tal-1960 (a' fol 86). Din hija l-istess pjanta annessa mar-rikors promotur li tindika bl-isfar bl-ittra Y il-parti tal-bejt inkontestazzjoni burdurata bl-isfar (a' fol 9). Ma hemm ebda partijiet oħra mertu ta' din il-kawża ħlief il-parti li tiġi fuq il-kamra tas-sodda tal-

konvenuti u dik li tiġi fuq is-salott tal-Attur. Għalhekk ma tridx tkun xi matematiku bil-fjokki biex tifhem, liema parti ma kinitx inkluża la fil-kuntratt tal-1960 u anke dak tal-2018.

Meta wieħed iqies dan kollu, kważi kważi jasal għall-konklużjoni li kwalunkwe prova li tressqet fuq min ħaleb il-bejt, min naxar fuqu jew min kien jaċċedi għalih, kienu għal kollox superfluwi b'dak li tniżżel fl-att tad-donazzjoni. La darba kienet ġiet donata li parti biss tal-arja l-insistenza tal-Attur li l-bejt kollu, illum sar tiegħu, hija għal kollox illoġika. Kieku kien il-każ, id-donazzjoni kienet tistipula mod ieħor.

L-artikolu 561(1) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li *"L-okkupazzjoni hija l-att li bih wieħed jieħu pussessta' ħaġa korporali li mhix, iżda tista' tkun, il-proprjetà ta' xi ħadd, bil-ħsieb li jagħmilha tiegħu".* L-*uzucapione* huwa wieħed mill-modi ta' akkwist ta' propjeta'. Issa "*il-pussess, skont l-interpretazzjoni kostanti tal-Qrati Tagħna, jikkomprendi biss il-pussess kif definit mil-leġislatur fl-art. 561 tal-Kodiċi ċitat, jiġifieri d-detenzjoni ta' ħaġa 'animo domini'*. (**Ara Kollezz. XXVII.I.622; u XXXIII.II.198**). Issa kif qatt jista' jkun li fil-każ odjern jingħad dan, meta *ex admissis* fil-kuntratt ta' donazzjoni tal-2018 il-partijiet qed jirrikonoxxu li parti mill-arja tal-bejt kienet qed tkun trasferita, minkejja l-akrobazija mentali li jipprova jagħmel l-Attur fl-affidavit tiegħu kif fuq spjegat hija sottoposta għal beni ta' terzi. (sic: sovraposta)

F'dan ir-rigward, inkwantu anke saret referenza għall-preskrizzjoni trigenarja, josservaw is-segwenti:

"*per titolo s'intende il fatto giuridico dal quale deriva il diritto che intendiamo esercitare merce` il possesso della cosa; e, come tale, il titol e` cosa ben diversa dall'intenzione del possessore di ritenere la cosa posseduta con animo di proprietario, nel che abbiamo a suol luogo veduto consistere l'elemento subbiettivo del possesso. L'animo di proprietario con cui il possessore ritiene la cosa non costituisce che un fenomeno subbiettivo, perche` sta nell'intenzione del possessore di considerarsi e farsi ritener proprietario della cosa Kopja Informali ta' Sentenza Pagna 7 minn 18 Qrati tal-Gustizzja posseduta; laddove il titolo, che e' fatto giuridico da cui deriva il diritto che merce` il possesso si esercita, e` qualche cosa che <u>esiste nell'ordine esteriore ed obbiettivo delle cose</u>*" (Ara **Francesco Ricci, Corso Teorico Pratico di Diritto Civile, Vol. V. p. 414 para 223)** (Emfażi tal-Qorti).

Issa kemm meta l-Attur aċċetta li jirrimwovi l-*Air Conditoners* u aktar minn hekk, meta fl-att tal-akkwist hemm imniżżel ċar li parti biss tal-bejt kienet tiegħu, dawn huma fatti li jimmanifestaw esterjorament u anke b'mod obbjettiv li ma kienx qiegħed jokkupa l-parti tal-bejt in disputa *animo domini* u għalhekk qatt ma seta' jippreskrivi favurih.

Di piu' anke li kieku sa meta ma kinitx għadha saret id-donazzjoni kien hemm iċ-ċirkostanzi kollha li jagħtuh raġun, b'dak li ġie dikjarat fl-att tad-donazzjoni saret rinunzja għal kull dritt akkwiżit bis-saħħa ta' preskrizzjoni. Artikolu 2119(2) tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi li "*Ir-rinunzja taċita tiġi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat*".

Fil-każ ta' rinunzja espressa din trid tirriżulta minn espressjonijiet ċari u univoċi. Fil-każ ta' rinunzja taċita din għandha tiġi interpretata tant restrittivament illi mill-fatti li minnhom dik ir-rinunzja trid tiġi deżunta ma tkunx tista tinġibed konġettura oħra ħlief il-propożitu evidenti tar-rinunzja (Ara **Sentenza fl-ismijiet Michele Tabone et -vs- Emmanuele Sammut noe, Prim'Awla, 10 ta' Ottubru 1950**; u dik fl-ismijiet **Carmelo Galea -vs- Dottor Albert Camilleri noe, Appell Civili, 18 ta' Marzu 1977**).

Hija dottrina komunement aċċettata li r-rinunzja għall-preskrizzjoni hija manifestazzjoni unilaterali tal-volonta` inekwivokabbli tal-konvenut debitur li jabdika għall-effetti tal-preskrizzjoni u li ma jridx japrofitta ruhu mill-preskrizzjoni kompjuta. Għalhekk, kemm -il darba jkun interpretat li l-Attur kien akkwista d-dominju tal-arja inkwistjoni, kien hemm rinunzja espressa bid-deskrizzjoni tal-fond iddonat u anke impliċita, bid-disposizzjoni tiegħu li jikkopera mal-konvenuti fir-rimozzjoni tal-Air Conditioners minn dik il-parti tal-bejt mertu tal-kawża.

Għalhekk in vista ta' dan kollu l-Qorti hija tal-fehma li l-pretensjonijiet tal-Attur fil-mertu huma infondati kemm fil-fatt u anke fid-dritt, b'dana pero', li tħoss li għandha tagħmel is-segwenti osservazzjoni.

Tul il-kawża kemm -il darba saret referenza għall-passaġġ li għandu bżonn l-Attur minn fuq il-bejt mertu tal-kawża biex jgħaddi għal dik il-parti tal-bejt tiegħu li tiġi fuq is-salott tiegħu u li tagħti għal fuq triq pubblika. Il-Qorti diġa' għamlet referenza għal dak li xehdu Joe u Euġenio Borġ l-awturi tal-konvenuti f'dan ir-rigward. Anke l-istess Attriċi tixhed li huma kienu ser

jagħmlu washroom, u jħallu parti mill-bejt inkwistjoni bħala aċċess għal Fabio Zuccaro għall-kumplament tal-bejt tiegħu (a' fol 184).

Issa l-Qorti ma ġietx adita biex tgħid jekk jeżistix dan id-dritt ta' passaġġ, b'dana kollu ser tkun qed tingħata Sentenza bla preġudizzju għal kwalunkwe pretensjoni li talvolta jista' jkollu f'dan ir-rigward.

Deċide

Għaldaqstant din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-Kawża bil-mod segwenti:

Tiċħad it-talbiet kollha Attriċi mingħajr preġudizzju għal kull dritt ieħor li jista' jkollu l-Attur kif spjegat aktar 'l fuq f'din is-Sentenza.

Spejjes tal-Kawża għall-Attur.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur