PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Ġuramentat Nru **495/2023 (AD)**

PAUL BONNICI (KI 419752M)
DOROTHY BUSUTTIL (KI 372954M)
RAY BONNICI (KI 522457M)
SIMONE BONNICI (KI 120363M) U
KATHERINE ATTARD (KI 4463M)

VS

VICTOR BEZZINA (KI 361351M) U
JOHN MARY SIVE JIMMY BEZZINA (KI 180757M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, wieħed u għoxrin (21) ta' Marzu 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar talba tar-rikorrenti sabiex jiġi dikjarat illi huma proprjetarji tal-pozjon art konsistenti f'żewġ ħbula magħurfa bħala 'Tal-Għargħur' tal-kejl ta' tlett itmiem siegħ u tliet kejliet fil-kontrada ta' Baħar iċ-

Ċagħaq, u illi l-pussess tagħhom huwa aħjar minn tal-intimati, u sabiex ikun hemm ordni ta' żgumbrament mill-istess proprjeta' fil-konfront tal-intimati.

Preliminari

2. Permezz ta' rikors ġuramentat preżentat nhar it-tnax (12) ta' Mejju 2023, **Paul Bonnici et**, bil-ġurament tagħhom ippremettew:

    a. *Illi b'kuntratt tal-4 ta' Awissu 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef Paolo hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument A****, Oscar, Paul u Joseph aħwa Bonnici akkwistaw l-għalqa mingħand Giuseppe Felice konsistenti f'żewġ ħbula magħrufa bħala Tal-Għargħur tal-kejl ta' tlett itmiem siegħ u tlett kejliet (3T1S3K) fil-kontrada ta' Baħar iċ-Ċagħaq limiti ta' Għargħur konfinanti mix-Xlokk ma' beni ta' Gvern Ċivili, mill-Grigal ma' ġid tal-aħwa Bezzina u mill-Majjistral, ma' proprjeta' ta' Bartolomeo Cuschieri soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm51 9 shillings 4 pence ekwivalenti għal €119.91 pagabbli llum lil Jennifer Debono;*

    b. *Illi l-antekawża tal-aħwa Bonnici ossia Giuseppe Felice kien akkwista l-għalqa in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi perpetwa mill-poter ta' Daniele Pellegrini Chetcuti u ħutu b'kuntratt tal-15 ta' Lulju 1965 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument B****;*

    c. *Illi fit-8 ta' Lulju 1966 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef (hawn anness u mmarkat Dokument B1) l-aħwa Bonnici rrikonoxxew lil Daniele Pellegrini Chetcuti bħala l-uniċi padruni diretti tal-għalqa fuq deskritta u da parti tagħhom, Pellegrini Chetcuti, irrikonoxxew lil Joseph u Oscar ilkoll aħwa Bonnici bħala l-uniċi emfitewti u preżenti utilisti tal-għalqa in kwistjoni;*

d. *Illi l-għalqa in kwistjoni ġiet imqabbla lil Ġużepp u Franġisk Bezzina kif jirriżulta mid-dokument tas-27 ta' Settembru 2011, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument C*** *mill-15 t'Awwissu 1954;*

e. *Illi Oscar Bonnici miet fit-2 ta' Settembru 1987 u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment unica charta tat-3 ta' Marzu 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef fejn huwa nnomina bħala eredi tiegħu lir-rikorrenti odjerni, u dan kif jirriżulta mit-testment ossia* ***Dokument D*** *hawn anness;*

f. *Illi s-suċċessjoni tal-imsemmi Oscar Bonnici ġie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 1638/91 hawn annessa u mmarkata bħal* ***Dokument E****;*

g. *Illi b'kuntratt ta' transazzjoni tal-26 ta' Marzu 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien ir-rikorrenti llikwidaw kull pendenzi li talvolta kellhom l-atturi mal-armla ta' Oscar Bonnici, liema dokument qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument F****;*

h. *Illi l-imsemmi Paul Bonnici miet fit-13 ta' Marzu 1989 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq l-atturi permezz tat-testment unica charta tal-24 ta' Novembru 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument G****;*

i. *Illi l-wirt tiegħu ġie debitament denunzjat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni skont denunzja numru 1336/90 hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument H****;*

j. *Illi omm l-atturi, Hilda Bonnici, mietet fl-10 t'Ottubru 2009, u l-wirt tagħha ddevolva bit-testment unica charta* ***Dokument G*** *hawn anness u ġie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tat-28 ta' Settembru 2010 fl-atti tan-Nutar Graziella Agius Farrugia bħala* ***Dokument I****;*

k. *Illi Joseph Bonnici miet fit-18 ta' Mejju 2019 u l-wirt tiegħu ddevolva b'testment unica charta tal-24 ta' Jannar 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Stephanie Muscat, hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument J*** *u ġie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tas-7 ta' Mejju 2000 fl-atti tan-Nutar Graziella Agius Muscat, hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument K*** *kif ukoll permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Lulju 2020 fl-atti tal-istess Nutar hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument L*** *fejn innomina lin-neputi tiegħu legatarju ossia lill-attur Ray Bonnici fit-terz indiviż tal-proprjeta' in kwestjoni;*

l. *Illi l-intimati b'mod fażull u qarrieqi, b'kuntratt tal-1 ta' Ġunju 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono, illi kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument M*** *iddikjaraw illi l-art in kwistjoni hija proprjeta' tagħhom meta huma jafu illi l-antekawża tagħhom kien jippossedi din l-art b'titolu ta' qbiela kif jirriżulta mid-Direttorat tal-Agrikoltura skont* ***Dokument N*** *tal-20 ta' Settembru, 2011 ossija ta' qraba tagħhom Ġużepp Bezzina u Franġisk Bezzina;*

m. *Illi ai termini ta' l-istess kuntratt Dokument M, l-intimati jippretendu li huma għal iktar minn ħamsa u erbgħin sena b'mod kontinwu u mhux interrott u jippretendu li akkwistaw il-fuq imsemmija art meta kienet imqabbla mill-antenati tagħhom;*

n. *Illi l-intimati qed jokkupaw il-proprjeta' b'mod abbusiv u llegali din l-art hija parti mill-istess art akkwistata mill-antekawża tal-atturi bil-kuntratt Dokument A hawn fuq imsemmi, li issa l-intimati jippretendu li hija tagħhom, u li qed jokkupaw abbużivament u illegalment;*

o. *Illi l-intimati m'għandhom ebda titolu validu fil-liġi u qed jokkupaw parti minn dan it-territorju ossia l-parti li huma ddikjaraw bħala tagħhom fil-kuntratt fuq msemmi tat-12 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono, meta effettivament din l-istess proprjeta' hija l-proprjeta' esklussiva tal-atturi;*

p. *Illi b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Marzu 2023 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dokument O****, l-atturi ttentaw jinnotifikaw lill-intimati pero jirriżulta li huma għadhom ma ġewx notifikati;*

q. *Illi peress li l-atturi huma proprjetarji tal-art in kwistjoni u li dejjem kienet ikkunsidrata tagħhom b'titolu li jirrisali għal aktar minn ħamsa u sebgħin (75) sena b'kuntratti ta' trasferimenti b'atti pubbliċi, u mhux dikjarazzjoni sua sponte kif għamlu l-intimati;*

r. *Illi peress illi l-pussess tal-atturi huwa aħjar mill-pussess tal-konvenuti stante li huma akkwistaw din il-proprjeta' b'trasferiment inter vivos kif għamel l-antekawża tal-venditur tagħhom qabilhom, ossia skond Dokument A u per via di successione, u peress li ħadd qatt ma ddisturbahom fil-pussess tat-titolu tagħhom;*

s. *Illi peress illi jinħtieġ li jiġi dikjarat u deċiż illi l-proprjeta' in kwistjoni hija proprjeta' assoluta tal-atturi u mhux tal-intimati Bezzina stante li t-titolu tagħhom huwa aħjar minn dak tal-konvenuti;*

t. *Illi peress illi l-atturi interpellaw lill-intimati b'ittra uffiċjali tat-23 ta' Marzu 2023, Dokument O, fil-proċess, biex jersqu u jirrilaxxjaw l-art fil-pussess abbużiv tagħhom stante li huma qatt ma setgħu jippossjedu l-istess art animo domini u konsegwentement kellha ssir din il-kawża;*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-atturi huma proprjetarji tal-porzjoni tal-art konsistenti f'żewġ ħbula magħrufa bħala tal-Għargħur tal-kejl ta' tlett itmiem siegħ u tlett kejliet (3T1S3K) fil-kontrada ta' Baħar iċ-Ċagħaq, konfinanti mix-Xlokk ma' beni ta' Gvern Ċivili, mill-Grigal ma' ġid tal-aħwa Bezzina u mill-Majjistral, ma proprjeta' ta' Bartolomeo Cuschieri soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm51 9 shillings 4 pence ekwivalenti għal €119.91 pagabbli lil Jennifer Debono;*

ii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-proprjeta' in kwstjoni hija proprjeta' tal-atturi u li l-pussess tal-atturi huwa aħjar minn dak tal-intimati;*

iii. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati għandhom jiġu żgumbrati fi żmien qasir u perentorju li lilhom jiġi ffissat minn din l-Onorabbli Qorti, mill-porzjoni tal-art konsistenti f'żewġ ħbula magħurfa bħala tal-Għargħur tal-kejl ta' tlett itmiem siegħ u tlett kejliet (3T1S3K) fil-kontrada ta' Baħar iċ-Ċagħaq, konfinanti mix-Xlokk ma' beni ta' Gvern Ċivili, mill-Grigal ma' ġid tal-aħwa Bezzina u mill-Majjistral ma' proprjeta' ta' Bartolomeo Cuschieri soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm51 9 shillings 4 pence ekwivalenti għal €119.91 pagabbli lil Jennifer Debono;*

iv. *Tikkundanna lill-intimati biex jiżgumbraw mill-porzjoni tal-art konsistenti f'żewġ ħbula magħurfa bħala tal-Għargħur tal-kejl ta' tlett itmiem siegħ u tlett kejliet (3T1S3K) fil-kontrada ta' Baħar iċ-Ċagħaq, konfinanti mix-Xlokk ma' beni ta' Gvern Ċivili, mill-Grigal ma' ġid tal-aħwa Bezzina u mill-Majjistral ma' proprjeta' ta' Bartolomeo Cuschieri soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm51 9 shillings 4 pence ekwivalenti għal €119.91 pagabbli lil Jennifer Debono;*

Bl-ispejjeż kollha, inklużi dawk tal-ittra uffiċjali tat-23 ta' Marzu 2023 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlieta u għoxrin (23) ta' Mejju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ġunju 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta ġuramentata datata tletin (30) ta' Mejju 2023, il-konvenuti **Victor Bezzina et** eċċepew:

   a. *Illi l-atturi għandhom jippruvaw it-titolu tagħhom u kif qed jivvantaw li t-titolu tagħhom ossia tal-atturi huwa aħjar minn dak tal-eċċipjenti;*

b. *Illi fit-tieni talba tal-kawża, l-atturi rikorrenti jaħilfu li huma għandhom pussess aħjar minn dak tal-eċċipjenti fuq ir-raba' mertu tal-kawża. Illi ser jirriżulta ampjament li r-rikorrenti qatt ma kellhom pussess ta' dina l-art, kuntrarjament għal dak li qed jallegaw;*

c. *Illi l-art in kwistjoni tappartjeni lil-eċċipjenti għaliex huma ilhom snin jippussessaw l-istess bil-mod li trid il-Liġi kif ser jirriżulta ampjament waqt is-smigħ tal-kawża;*

d. *Illi l-eċċipjenti qed jivvantaw titolu anke a bażi tal-artikolu 2140 et seq tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

e. *Illi jsegwi li t-talbiet tal-atturi għandhom jiġu miċħuda kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt;*

f. *Illi l-eċċipjenti ma għandhomx jiġu żgumbrati minn l-art in kwistjoni;*

g. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Il-Qorti

6. Reġgħet rat ir-rikors ġuramentat tar-rikorrenti datat tnax (12) ta' Mejju 2023, u d-dokumenti annessi miegħu;

7. Reġgħet rat ir-risposta ġuramentata tal-konvenuti datata tletin (30) ta' Mejju 2023;

8. Rat l-affidavit ta' **Simone Bonnici**, esebit bħala **Dok SB1** a fol 127-128 tal-proċess;

9. Rat l-affidavit ta' **Jennifer Debono** u d-dokumenti annessi miegħu, esebiti a fol 136 *et seq* tal-proċess;

10. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Joseph Borg** in rappreżentanza tad-**Direttorat tal-Agrikoltura**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tnax (12) t'Ottubru 2023[1], u rat id-dokumenti minnu esebiti u mmarkati **Dok JB1 u Dok JB2** a fol 144 u 145 tal-proċess rispettivament;

11. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tan-**Nutar Dr Reuben Debono** prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Novembru 2023[2];

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Siglio Borg**, in rappreżentanza tal-**ARPA**, prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tlieta u għoxrin (23) ta' Jannar 2024[3], u rat id-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok SB1**, a fol 164-165 tal-proċess;

13. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Victor Bezzina**, prodott mir-rikorrent waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2024[4];

14. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **John Mary sive Jimmy Bezzina**, prodott mir-rikorrent waqt is-seduta tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Marzu 2024[5];

15. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Mario Cacciattolo** prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Mejju 2024[6];

16. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Charles Mifsud**, prodott mill-konvenuti waqt is-seduta tad-disgħa (9) ta' Mejju 2024[7];

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Simone Bonnici** prodotta mill-konvenuti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Novembru 2024[8];

[1] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 140 *et seq* tal-proċess
[2] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 147 *et seq* tal-proċess
[3] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 158 *et seq* tal-proċess
[4] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 170 *et seq* tal-proċess
[5] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 173 *et seq* tal-proċess
[6] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 177 *et seq* tal-proċess
[7] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 180 *et seq* tal-proċess
[8] It-traskrizzjoni tax-xhieda tinsab a fol 188 *et seq* tal-proċess

18. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata għaxra (10) ta’ Jannar 2025, a fol 196 *et seq* tal-proċess;

19. Rat illi l-konvenuti naqsu milli jippreżentaw nota ta’ sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

20. Rat illi l-partijiet qablu illi l-kawża tibqa’ differita għas-seduta tal-lum għas-sentenza;

21. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

22. Bil-kawża odjerna, ir-rikorrenti qed jippremettu illi l-pussess tagħhom qua uniċi enfitewti u utilisti tal-għalqa mertu tal-kawża odjerna huwa aħjar minn dak tal-intimati, reġistrati bħala gabillotti fl-istess għalqa. Konsegwentement qed jitolbu lil din il-Qorti tiżgombra wkoll lill-intimati mill-istess għalqa. Mill-banda l-oħra, l-intimati jsostnu illi kienu huma illi kellhom pussess kontinwu tal-għalqa tul is-snin, ad esklużjoni tar-rikorrenti. Dan apparti illi qed jivvantaw ukoll titolu a bażi tal-Artikolu 2140 *et seq* tal-Kap 16, cioe bil-preskrizzjoni akkwiżittiva;

23. Fl-ewwel lok jiġi osservat illi din hija azzjoni ta’ rivendika, definita, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Giuseppe Ablea vs John Zammit***[9], bil-mod kif isegwi:

> *Din l-azzjoni, li hija l-prinċipali li titnissel mid-dritt tal-proprjeta’, titwieled mid-dominju jew proprjeta’ li wieħed jkollu fuq il-ħwejjeġ privati, u li per mezz tagħha l-proprijetarju li jkun tilef il-pussess tal-istess ħaġa jiġi l-quddiem ġudizzjarjament biex jirreklamah u jirrivendikah*

[9] Qorti Ċivili (Prim’Awla), Onor Imħ Dr A V Camilleri, 16 ta’ Mejju 1962 (in ġudikat) (Vol XLVI.I p 619)

kontra min ikun jinstab li għandu l-pussess tal-ħaġa, u jitlob il-kundanna għar-restituzzjoni tagħha;

24. Ingħad illi mhuwiex biss il-proprjetarju illi għandu dritt iġib din l-azzjoni, imma anke min ikollu l-utile dominju u jkun l-enfitewta. Infatti ġie ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Marcus Marshall noe vs Reġistratur tal-Artijiet et***[10]:

> *Enfitewta jista' wkoll jipproponi l-azzjoni ta' rivendika kontra min ikun fil-pussess ta' art, u l-enfitewta attur jista' jagħmel il-prova tat-titolu oriġinali għall-finijiet ta' din l-azzjoni (i) jew bil-prova tal-pussess ta' tletin sena tad-direttarju nnifsu qua proprjetarju (jew ta' persuni li jkunu ppossedew f'isem id-direttarju) qabel ma jkun għamillu l-konċessjoni enfitewtika, (ii) jew bil-prova tal-pussess ta' tletin sena da parti tiegħu stess qua enfitewta jew (iii) bil-prova tad-dekorriment ta' tletin sena in parti bil-pussess tad-direttarju (jew ta' persuni li jkunu ppossedew f'ismu) u in parti bil-pussess tiegħu stess. F'kull każ l-enfitewta attur ikun ipprova li għandu titolu oriġinali qua enfitewta u mhux qua proprjetarju. Issir referenza f'dan ir-rigward għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Lulju 2023 fil-kawża fl-ismijiet* ***Perit Godwin A Borg et vs Anatole Baldacchino et*** *fejn ġie ritenut hekk:*
>
> *"It-titlu oriġinali li akkwistaw bil-perkors ta' tletin sena mill-1936 kien qua ċenswalisti u mhux qua proprjetarji. (L-utli dominju fil-fatt jista' jiġi akkwistat bil-preskrizzjoni ta' tletin sena, ara* ***L-Aġent Direttur tal-Uffiċċju Konġunt v. Vellul Limited et****, Q. App. 12.01.2021,* ***Mary Rose Aquilina et v. Antonio Piscopo, P. Awla****, 24.10.2003).*

[10] Rik Nru 187/1993/3, Qorti tal-Appell (Superjuri), 26 ta' Novembru 2024

Iċ-ċens huwa dritt reali, u ċ-ċenswalist għandu dritt jipproponi azzjoni ta' rivendika kontra min jinvadilu l-art li fuqha jgawdi dan id-dritt. Iċ-ċenswalist igawdi dritt reali fuq il-ħaġa, liema dritt joqrob ħafna lejn id-dritt tal-proprjetarju u fil-fatt jiġbor fih parti kbira mis-setgħat tal-proprjetarju."

25. Dwar il-prova ta' titolu oriġinali ntqal fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***William Portelli vs Peter Paul Portelli***[11]:

30. Huwa magħruf li f'azzjoni rivendikatorja, l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubbju – ara pereżempju s-sentenza tal-Qorti tal-Appell mogħtija fl-1958 fil-kawża fl-ismijiet ***Borg v. Buhagiar****. F'dik il-kawża intqal illi kwalunkwe dubbju għandhu jimmilita favur il-konvenut possessur. "L'attore rivendicante deve provare in modo posittivo la proprieta' che reclama e basta il semplice dubbio sulla pertinenza della proprieta' perche il convenuto che e al possesso dev'essere assolto delle domanda". (Vol. XXIX.ii.488).*

26. Hekk ukoll ingħad fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Jack Chircop Ltd vs Andrews Feeds (Malta) Limited et***[12]:

49. Għalhekk f'azzjoni rivendikatorja, il-piż tal-prova tal-proprjetà tinkombi dejjem fuq l-attur. Hija biss id-difiża tal-konvenut għall-actio rei vendicatoria li tinfluwenza jekk l-attur iridx iressaq il-prova diabolica jew inkella jekk il-Qorti tridx tiddeċiedi min għandu l-aqwa titlu. Appena huwa neċessarju jingħad illi f'azzjoni bħal dik tal-lum jibqa' dejjem l-oneru tal-attur li jipprova sodisfaċentment it-titolu minnu allegat bi tħaddim tal- massimi actori

[11] Ċit Nru 49/94, Qorti tal-Appell (Superjuri), 27 ta' Settembru 2019
[12] Ċit Nru 571/2004/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 23 ta' Mejju 2024

*incumbit onus probatio u ei incumbit probatio qui dicit, non qui negat; prinċipji bażilari tad-dritt proċedurali inkorporati fil-liġi tagħna li tipprovdi illi «l-obbligu tal-prova ta' fatt imiss dejjem lil min jallegah» (**Artikolu 562 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili**). Meta l-konvenut jopponi l-azzjoni rei vendicatoria permezz ta' eċċezzjoni li huwa għandu titolu, l-attur ma jinħelisx mill-oneru li jipprova sodisfaċentment it-titolu tiegħu. Ikun imiss imbagħad lill-konvenut li jikkontrapponi permezz ta' provi dwar it-titlu tiegħu. F'tali xenarju l-kompitu tal-Qorti huwa li tara minn mill-partijiet għandu titlu l-aktar b'saħħtu, eżerċizzju komparattiv imsejjes primarjament fuq apprezzament tal-provi mressqa (ara s-sentenza tal-Qorti tal-Appell flismijiet **John Desira v. Maroushka Ciantar** mogħtija fis-27 ta' Frar, 2024).*

[…]

*52. Il-ħtieġa li ssir prova ta' titlu oriġinali f'azzjoni rivendikatorja ssib żewġ eċċezzjonijiet: jiġifieri sakemm il-konvenut ma jkunx qed jirrikonoxxi l-validità tat-titlu tal-attur iżda jivvanta titlu aħjar, jew sakemm l-attur u l-konvenut ma jkunux qed jippretendu titlu mingħand l-istess awtur (ara s-sentenza ta' din il-Qorti tas-26 ta' Jannar, 2022, fil-kawża fl-ismijiet **Anthony Sammut et v. Paul Muscat**).*

27. Huwa evidenti illi, hekk kif ben stabbilit f'ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana, huwa diffiċilissimu sabiex jiġi pruvat titolu oriġinali, u infatti huwa llum aċċettat dak ritenut, *inter alia*, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***L-Onor Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar noe***[13]:

[13] Ċit Nru 2735/1997/1, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ T Mallia, 17 ta' Marzu 2005 (in ġudikat)

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta', jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jista' jipprova biss 'il proprio diritto per conseguire il rilascio'. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid- duttrina. Gia' fis-seklu dsatax l-awtur Francis <u>E. Levy</u> fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjeta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni rei vindicatoria bhala 'una contraversia tra privati' (<u>Tabet e Ottolenghi</u>, 'La Proprieta''). Il-<u>Pacifici Mazzoni</u> ('Istituzioni di Diritto Civile Italiano', Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi 'sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu' fondato di quello del reo convenuto'.

Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "<u>Attard vs Fenech</u>", deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollexz. Vol. XII.390) fejn intqal li: 'Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla

legittimamente acquistata; con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu' debole del suo'. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta' Lulju, 2004).

28. Madanakollu, ġie spjegat ulterjorment dwar l-azzjoni *publiciana* fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Richard England et vs Joseph Muscat et***[14]:

42. Sabiex jitneħħa kull ekwivoku u ma tinħoloqx l-impressjoni illi l-azzjoni publiciana hija xi forma "ekonomika" tal-azzjoni rei vindicatoria – speci ta' actio rei vindicatoria "lite" li l-attur jista' liberament jagħżel bejn waħda u l-oħra – il-qorti tosserva illi dik li llum tissejjaħ actio publiciana ma hijiex l-azzjoni publiciana tad-dritt Ruman. L-actio publiciana kienet actio utilis ficticia in rem li l-pretur kien jagħti lil min cum iusta causa iżda b'mod ta' akkwist li ma jiswiex għat-trasferiment ta' res mancipi – e.g. traditio flok mancipatio jew in jure cessio – ikun kiseb res mancipi u jkun kisibha a domino, u jitlef il-pussess tal-ħaġa qabel ma jkun laħaq għadda ż-żmien biex ikun ikkonsolida t-titolu u kiseb il-proprjetà b'usucapio. B'finzjoni li għadda żmien biżżejjed biex

[14] Rik Ġur 557/2008/1, Qorti tal-Appell (Superjuri), 29 ta' Ottubru 2018

> *seħħet usucapio l-pretur kien jippermetti lill-attur li jikseb lura l-pussess ukoll mingħand is-sid kwiritarju. Fid-dritt modern ma għadx hemm id-distinzjoni bejn res mancipi u res nec mancipi u għalhekk 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 l-attur u kemm 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. F'ċirkostanzi oħra – i.e. meta l-attur u l-konvenut ma jkunux jippretendu titolu mingħand l-istess awtur – ma jkunx biżżejjed għall-attur li juri "pussess anterjuri" jekk dak il-pussess ma jkunx ikkonsolida bl-użukapjoni, appuntu għax il-publiciana ma hijiex rei vindicatoria "lite".*

L-istess Qorti kompliet tgħid illi l-attur għandu juri titolu tajjeb, pussess *ad usucapionem*, iż-żmien meħtieġ għall-użukapjoni u l-bono fidi fil-pussess, u li, *"ladarba hu meħtieġ titolu oriġinali, kuntratti, ikunu kemm ikunu "ċari u inkonfutabbli", qatt ma jistgħu weħedhom ikunu prova biżżejjed għax kuntratt huwa titolu derivattiv mhux oriġinali."*;

29. Fl-istess sens iddeċidiet ukoll il-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Marcus Marshall noe vs Reġistratur tal-Artijiet et***[15], fejn, wara esposizzjoni tal-iżvilupp tal-azzjoni pubbliċjana tul is-snin u l-applikazzjoni tagħha f'ġurisprudenza nostrana, il-Qorti qalet:

> *44. In suċċint, għalhekk, l-attur f'azzjoni ta' rivendika jrid qabel xejn jipprova li għandu titolu oriġinali fuq il-proprjetà in disputa (abbażi tal-użukapjoni, bil-pussess ta' tletin sena) u mhux biżżejjed li jipprova li għandu titolu derivattiv (abbażi tal-kuntratti); dan irrispettivament minn*

[15] Rik Nru 187/1993/3, Qorti tal-Appell (Superjuri), 26 ta' Novembru 2024

jekk il-konvenut ikunx, da parti tiegħu, ivvanta titolu fuq l-istess proprjetà. Huwa biss meta l-attur u l-konvenut jippretendu li għandhom titolu fuq lart in kwistjoni mingħand l-istess awtur li huwa biżżejjed għall-attur li jipprova biss li għandu titolu derivattiv (fejn imbagħad isir eżami komparattiv tat-titoli biex jiġi stabbilit min għandu l-aħjar titolu).

Tkompli l-Qorti billi tgħid illi sabiex enfitewta jirnexxilu jipprova li għandu titolu oriġinali fuq porzjon art, għandu jiġi pruvat:

- Illi tkun ngħatat konċessjoni enfitewtika perpetwa lill-antenat tal-atturi u li l-art kienet fil-pussess tiegħu/tas-suċċessuri tiegħu għal tletin sena;

- Li hemm ness ċar bejn l-ewwel enfitewta u l-atturi, fis-sens li jirriżulta li s-sehem sħiħ li kellu l-enfitewta oriġinali fuq l-art baqa' jiġi trasferit / jintiret tul is-snin sakemm spiċċa kollu għand l-atturi;

- Li l-art mertu tal-konċessjoni enfitewtika hija fil-fatt l-istess art merrtu tal-kawża;

30. Applikati l-prinċipji suesposti għall-fatti tal-każ odjern, din il-Qorti rat illi, f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti:

   a. Ġie ppruvat illi Daniele Pellegrini Chetcuti f'ismu proprju u f'isem ħutu kkonċeda lil Joseph Felice b'titolu ta' enfitewsi perpetwa l-għalqa Tal-Għargħur" fil-kontrada ta' Baħar iċ-Ċagħaq, limiti tal-Għargħur, tal-kapaċita' superfiċjali ta' cirka tliet itmien, siegħ u tliet kejliet konfinanti mix-Xlokk ma' beni tal-Gvern Malti, mill-Grigal ma' ġid tal-aħwa Bezzina u mill-Majjistral ma' proprjeta' ta' Bartolomeo Cuschieri. Dan permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef nhar il-ħmistax (15) ta' Lulju 1965[16];

[16] Vide **Dok B** anness mar-rikors promotur, a fol 11 *et seq* tal-proċess

b. Ġie ppruvat illi Joseph Felice biegħ lil Joseph, Oscar u Paul, aħwa Bonnici l-utile dominju perpetwu tal-għalqa "Tal-Għargħur" fil-kontrada ta' Baħar iċ-Ċagħaq, limiti tal-Għargħur, tal-kapaċita' superfiċjali ta' cirka tliet itmien, siegħ u tliet kejliet konfinanti mix-Xlokk ma' beni tal-Gvern Malti, mill-Grigal ma' ġid tal-aħwa Bezzina u mill-Majjistral ma' proprjeta' ta' Bartolomeo Cuschieri. Dan permezz ta' kuntratt pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef nhar l-erbgħa (4) t'Awwissu 1965[17];

c. Ġie ppruvat ukoll illi Daniele Pellegrini Chetcuti pro et noe rrikonoxxa lill-aħwa Bonnici bħala l-uniċi enfitewti u utilisti tal-għalqa fuq deskritta b'att rikonjitorju pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Francis Micallef nhar it-tmienja (8) ta' Lulju 1966[18];

d. Ġie ppruvat illi Oscar Bonnici, illi miet nhar it-tnejn (2) ta' Settembru 1987, irregola l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu b'testment *unica charta* tat-tlieta (3) ta' Marzu 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Francis Micallef, illi permezz tiegħu: (a) innomina bħala eredi tiegħu lir-rikorrenti Dorothy, Catherine, Simone, Raymond u Paul aħwa Bonnici u wlied ħuh Paul Bonnici, b'dana illi sehmu mill-utile dominju tar-raba' sudeskritta għaddha wkoll għand l-istess aħwa Bonnici (klawsola 10); (b) ħalla, b'titolu ta' legat, l-usu u l-usufrutt tal-proprjeta' kollha immobbli tiegħu lil martu Maria Dolores Bonnici (klawsola 7); u (c) ħalla n-nuda proprjeta' tal-immobbli tiegħu lil ulied ħuh Paul Bonnici, u cioe Dorothy, Catherine u Simone fi proporzjon ta' 17% kull waħda minnhom, u lil Paul u Raymond ir-rimanenti 49% (klawsola 10)[19]. Sehem Oscar Bonnici mill-għalqa ġie dikjarat ukoll fid-denunzja ta' proprjeta' taxxabbli sottomessa wara l-mewt tal-istess Oscar Bonnici[20];

e. Ġie ppruvat illi Maria Dolores Bonnici trasferixxiet lil Dorothy, Catherine, Simone, Raymond u Paul aħwa Bonnici d-drittijiet t'użu u t'użufrutt fuq

---

[17] Vide **Dok A** anness mar-rikors promotur, a fol 7 *et seq* tal-proċess
[18] Vide **Dok B1** anness mar-rikors promotur, a fol 17 *et seq* tal-proċess
[19] Vide **Dok D** anness mar-rikors promotur, a fol 23 *et seq* tal-proċes
[20] Vide **Dok E** anness mar-rikors promotur, a fol 29 *et seq* tal-proċess

l-art suriferita b'att pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Patrick Critien nhar is-sitta u għoxrin (26) ta' Marzu 1992[21];

f. Ġie ppruvat illi Paul Bonnici, ħu Oscar u Joseph Bonnici, illi miet nhar it-tlettax (13) ta' Marzu 1989, irregola l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu b'testment *unica charta* pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr E Micallef nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Novembru 1988[22]. Skont dan it-testment, Paul Bonnici u martu Hilda ħallew b'titolu ta' legat reċiproku l-immobbli tagħhom in assoluta proprjeta' u l-usufrutt ta' ġidhom kollu mingħajr eċċezzjoni (klawsola 2), filwaqt illi nnominaw imbagħad lill-ħames uliedhom Paul, Raymond, Dorothy Busuttil, Catherine Attard u Simone Bonnici (cioe, ir-rikorrenti) werrieta universali proprjetarji assoluti tagħhom (klawsola 8). Għaldaqstant, filwaqt illi mal-mewt tiegħu, sehem Paul Bonnici għadda f'idejn martu, mal-mewt ta' martu Hilda l-istess sehem ġie trasferit *per via successione* fuq ir-rikorrenti. Sehem Paul Bonnici mill-utile dominju fuq l-art suriferita ġie indikat bħala parti mill-patrimonju ta' Paul Bonnici fid-denunzja ta' proprjeta' taxxabbli wara l-mewt ta' Paul Bonnici[23], kif ukoll fid-dikjarazzjoni dwar trasmissjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Graziella Agius Farrugia nhar it-tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2010[24];

g. Finalment, Joseph Bonnici, ħu Paul u Oscar Bonnici, ġie nieqes nhar it-tmintax (18) ta' Mejju 2019 bħala armel, u rregola l-wirt u suċċessjoni tiegħu b'diversi testmenti; iżda b'testment pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Stephanie Muscat nhar l-erbgħa u għoxrin (24) ta' Jannar 2007, huwa ħassar u rrevoka kull testment ieħor li kien għamel, u ħalla b'titolu ta' legat in piena proprjeta' lil Raymond iben ħuh Paul Bonnici sehmu mill-art kollha illi huwa kien akkwista ma' ħutu f'Baħar iċ-Ċagħaq u l-Mosta, inkluż għalhekk l-art suriferita[25]. Dan is-sehem ġie wkoll indikat fl-att ta'

[21] Vide **Dok F** anness mar-rikors promotur, a fol 37 *et seq* tal-proċess
[22] Vide **Dok G** anness mar-rikors promtour, a fol 44 *et seq* tal-proċess
[23] Vide **Dok H** anness mar-rikors promtour, a fol 48 *et seq* tal-proċess
[24] Vide **Dok I** anness mar-rikors promotur, a fol 56 *et seq* tal-proċess
[25] Vide **Dok J** anness mar-rikors promtour, a fol 63 *et seq* tal-proċess

dikjarazzjoni dwar trasmissjoni *causa mortis* pubblikata fl-atti tan-Nutar Dr Graziella Agius Farrugia nhar is-sebgħa (7) ta' Mejju 2020[26];

h. **Jennifer De Bono**, fl-affidavit tagħha[27], tididkjara illi:

> *The payment of the ground rent due to Mr Daniele Pellegrini Chetcuti and his siblings were transferred to my father, Joseph De Bono, on the death of the last surviving sibling Stefania Pellegrini Chetcuti on 21st July 1978 as per their last will and testaments, dated 22nd September 1966.*
>
> *On the death of my father, Joseph De Bono, on the 06th March 2014, the ground rents were transferred to myself, Jennifer De Bono, as per the Causa Mortis and subsequent agreement of partition dated 14th August 2014.*
>
> *Since the original contract,* ***the Bonnici family has always paid the due regularly and are currently up to date.*** (emfasi tal-Qorti)

Hija tesebixxi wkoll irċevuta ta' ħlas taċ-ċens magħmul minn Joseph Bonnici, l-eredi ta' Oscar Bonnici u l-eredi ta' Paul Bonnici għall-perjodu bejn is-sittax (16) ta' Jannar 1989 u l-ħmistax (15) ta' Jannar 1990, datata sebgħa u għoxrin (27) t'April 1990[28], u ffirmata minn Joseph De Bono bħala l-eredi ta' Stephania Pellegrini Chetcuti;

31. Din il-Qorti għalhekk tqis illi ġie suffiċjentement pruvat illi l-konċessjoni enfitewtika perpetwa oriġinali mogħtija lil Joseph Felice ġiet akkwistata mill-antenati tal-atturi, u huwa evidenti mingħajr ebda ombra ta' dubju illi s-sehem sħiħ illi kellu Joseph Felice u sussegwentement l-antenati tal-atturi,

[26] Vid **Dok K** a fol 80 *et seq* tal-proċess
[27] A fol 136 tal-proċess
[28] A fol 139 tal-proċess

baqa' jiġi trasferit u jintiret tul is-snin sakemm illum spiċċa kollu f'idejn ir-rikorrenti bejniethom, b'dana illi t-titolu derivattiv jirriżulta sodisfatt. Il-fatt illi l-pussess tar-rikorrenti u l-antenati tagħhom baqa' f'idejhom għal tletin sena jirriżulta mill-fatt illi baqgħu jħallsu ċ-ċens b'mod regolari sal-ġurnata tal-lum, b'dana għalhekk illi anke t-titolu oriġinali jirriżulta pruvat. Il-Qorti rat ukoll illi fl-atti kollha esebiti mir-rikorrenti, u l-pjanti kollha annessi magħhom, l-art indikata hija dejjem dik bl-istess irjiħat indikata fir-rikors promotur bħala l-art mertu tal-kawża odjerna, b'dana illi din il-Qorti m'għandhiex dubju illi l-art mertu tal-konċessjoni enfitewtika hija effettivament l-istess art mertu tal-kawża;

32. Stabbilit għalhekk illi r-rikorrenti għandhom titolu oriġinali, din il-Qorti issa sejra ddur sabiex tara t-titolu illi qed jippremettu illi għandhom il-konvenuti fuq l-istess art. Fl-ewwel lok jingħad illi skont l-ittra spedita lil-legali tar-rikorrenti mid-Dipartiment tal-Agrikoltura fi ħdan il-Ministeru għar-Riżorsi u l-Affarijiet Rurali datata sebgħa u għoxrin (27) ta' Settembru 2011[29], ir-rikorrenti ġew informati illi:

> *The land is registered on Mr Giuzepp Bezzina, Farmer Registration Card 304/GR, residing at 2, Baħar iċ-Ċagħaq. Mr Bezzina is listed as land tenant of the land in question, from the 15th of August 1954. Land lord is Mr Daniel Pellegrini Chetcuti from Mosta.*
>
> *Parcel 425 is also registered in another person, being: Mr Franġisk Bezzina. Farmer Registration Card 57/GR, residing at 54, High Street, Għargħur. Mr Franġisk Bezzina is listed as both the land tenant and land lord of parcel 425. Mr Bezzina bought the land in 1950 as per act of Notary Debono from Naxxar.*

[29] Vdide **Dok C** anness mar-rikors promotur, a fol 20 *et seq* tal-proċess

L-istess ittra, iżda, fiha *disclaimer,* u cioe illi, *"Note that the archives were updated at the discretion of the land tenant from 1944 up until 2007, and therefore the Directorate cannot be responsible for any mistakes or outdated information."*

33. Eventwalment, fix-xhieda tiegħu, **Joseph Borg**, in rappreżentanza tad-Direttorat tal-Agrikoltura, jixhed illi l-bidwi fir-raba' mertu tal-kawża odjerna kien imniżżel mill-1949 bħala Ġużepp Bezzina, filwaqt illi ma jirriżulta ħadd reġistrat bħala bidwi fl-isem ta' Franġisk Bezzina. Fid-dokument minnu esebit u mmarkat **Dok JB2[30],** il-*Landlord and Tenant* huwa mniżżel bħala Daniel Pellegrini Chetcuti;

34. Il-konvenuti jixhdu illi huma ilhom jaħdmu l-għalqa madwar ħamsin sena, u li kienu jaħdmu l-għalqa bil-kunsens taz-ziju tagħhom Ġużeppi Bezzina, u li l-ftehim kien illi jagħtuh ftit minn dak illi jkabbru fiha. Jgħidu wkoll illi ma kellhom l-ebda ftehim maz-ziju l-ieħor Franġisk Bezzina, u li z-ziju Ġużeppi Bezzina qatt ma qalilhom illi huwa kien iħallas xi qbiela għar-raba'. Iressqu wkoll bħala xhieda lil **Mario Cacciattolo,** illi jgħix qrib il-post fejn hemm l-għalqa, u illi xehed illi ilu jafhom jaħdmu r-raba' sa mis-snin tmenin, kif ukoll lil **Charles Mifsud**, illi jaħdem ir-raba' bit-*tractor*, illi xehed illi ilu jiġi mqabbad jaħdem ir-raba' mill-konvenuti mill-inqas tletin (30) sena. Inoltre, mix-xhieda tar-Rappreżentant tal-ARPA rriżulta illi r-raba' ilha reġistrata fuq Victor Bezzina għall-fini ta' sussidju sa mill-għoxrin (20) ta' Marzu 2003[31], iżda x-xhud jgħid ukoll illi l-fatt illi r-raba' tkun hekk reġistrata jfisser biss illi l-persuna tkun qed taħdimha, iżda ma jfissirx illi neċessarjament tkun sidt l-għalqa jew ikollha xi titolu fuqha;

35. Il-konvenuti resqu fuq att dikjaratorju pubblikat fl-atti tan-Nutar Dr Reuben Debono nhar l-ewwel (1) ta' Ġunju 2010, illi fih iddikjaraw illi huma kienu ilhom aktar minn ħamsa u erbgħin (45) sena b'mod kontinwu u mhux interrott u in buona fede jippossjedu l-art bħala tagħhom, u li għalhekk kienu qed jakkwistaw l-art b'titolu ta' preskrizzjoni akkwiżittiva[32]. In-Nutar

[30] A fol 145 tal-proċess
[31] **Dok SB1** a fol 164 tal-proċess
[32] Vide **Dok M** anness mar-rikors promotur, a fol 111-112 tal-proċess

Debono jixhed illi f'każijiet bħal dawn ma jsirux riċerki, u li strieħ biss fuq dak illi ntqal lilu mill-konvenuti[33];

36. Il-Qorti tibda billi tissenjala illi hija sprovvista minn kwalunkwe indikazzjoni dwar jekk effettivament iz-ziju tal-konvenuti għadux ħaj jew ġiex nieqes, stante illi John Mary Bezzina jgħid biss illi huma bdew jaħdmu l-għalqa għaliex l-istess Gużepp Bezzina ma baqax jiflaħ jaħdimha hu. Madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi, kemm jekk għadu ħaj, u kemm jekk illum huwa nieqes, Ġużepp Bezzina kien jirrikonoxxi lilu nnifsu bħala gabillott, u mhux bħala proprjetarju tal-art. Dan jirriżulta mill-informazzjoni mogħtija mid-Direttorat tal-Agrikoltura. Il-fatt illi kien jirrikonoxxi lilu nnifsu bħala gabillott jindika illi, hekk kif tajjeb jgħidu r-rikorrenti, tul ħajjet Ġużepp Bezzina, l-art ma kinitx fil-pussess tiegħu fis-sens rikjest f'kawżi ta' din ix-xorta, u dan stante illi, hekk kif ġie spjegat fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***It-Tabib Dr Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut***[34]:

> *Jinsab insenjat illi "lil min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrot, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u* ***d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni"*** [emfasi ta' din il-Qorti] *(**Vol. XXXV P I p 105**);*

[33] A fol 148-149 tal-proċess
[34] Ċit Nru 745/1989/3, Qorti Ċivili (Prim'Awla), Onor Imħ P Sciberras, 28 ta' Marzu 2003 (in ġudikat)

Minn dan il-bran, komprensiv ukoll ta' parafrasi ta' l-Artikolu 2107 (1) tal-Kodici Civili, huwa logiku li l-pussess huwa dejjem mehtieg ghall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva, in kwantu min ma ghandux dan il-pussess ma jista' qatt jakkwista bi preskrizzjoni, jghaddi kemm jghaddi zmien, ghax kif jinsab stipulat fl-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili dwar il-"kawzi li jimpedixxu l-preskrizzjoni":-

"Dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor jew il-werrieta taghhom, ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infishom: bhal ma huma l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji, u generalment, dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom.";

Jinsab imbaghad spjegat illi "l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini. ***Mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja"*** [emfasi ta' din il-Qorti] *("**Carmelo Caruana et -vs- Orsla Vella**", Appell Civili, 13 ta' Marzu 1953; "**Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri**", Appell Civili, 31 ta' Mejju 1996);*

37. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi anke jekk, għall-grazzja tal-argument, il-konvenuti ma kinux konxji illi kellha titħallas kirja, sakemm kien (jew għadu) ħaj Ġużepp Bonnici, il-konvenuti kienu qed jiddetjenu u jgawdu l-għalqa mhux bħala ħaġa proprja, iżda bħala ħaġa ta' ħaddieħor, b'dana għalhekk illi kwalsiasi żmien illi seta' għadda lanqas kellu jgħodd għall-fini ta' preskrizzjoni akkwiżittiva;

38. Fid-dawl tal-premess, din il-Qorti tqis illi filwaqt illi r-rikorrenti rnexxielhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, il-konvenuti ma rnexxielhomx iġibu prova aħjar minn dak tar-rikorrenti. Hekk kif ġie spjegat iktar ‘il fuq, filwaqt illi huwa minnu illi fl-azzjoni rivendikatorja l-piż tal-prova ta’ proprjeta’ jinkombi fuq l-attur, ma jfissirx illi, gialadarba sodisfatt dan il-piż, il-konvenut m’għandux jikkontraponi permezz ta’ provi ċari, univoċi u indubbi t-titolu tiegħu. Dan, fil-fehma tal-Qorti, il-konvenuti naqsu milli jagħmluh fil-każ odjern;

39. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tilqa**’ t-talbiet rikorrenti.

Decide

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa’ l-ewwel talba**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-atturi huma enfitewti u utilisti tal-porzjoni tal-art konsistenti f’żewġ ħbula magħrufa bħala tal-Għargħur tal-kejl ta’ tlett itmiem siegħ u tlett kejliet (3T1S3K) fil-kontrada ta’ Baħar iċ-Ċagħaq, konfinanti mix-Xlokk ma’ beni ta’ Gvern Ċivili, mill-Grigal ma’ ġid tal-aħwa Bezzina u mill-Majjistral ma’ proprjeta’ ta’ Bartolomeo Cuschieri soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta’ Lm51 9 shillings 4 pence ekwivalenti għal €119.91 pagabbli lil Jennifer Debono;

ii. **Tilqa’ t-tieni talba**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-pussess tal-atturi huwa aħjar minn dak tal-intimati;

iii. **Tilqa’ t-tielet talba**, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati għandhom jiġu żgumbrati fi żmien **tliet xhur mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat** mill-porzjoni tal-art konsistenti f’żewġ ħbula magħurfa bħala tal-Għargħur tal-kejl ta’ tlett itmiem siegħ u tlett kejliet (3T1S3K) fil-kontrada ta’ Baħar iċ-Ċagħaq, konfinanti mix-Xlokk ma’ beni ta’ Gvern Ċivili, mill-Grigal ma’ ġid tal-aħwa Bezzina u mill-Majjistral ma’ proprjeta’ ta’ Bartolomeo Cuschieri soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta’

Lm51 9 shillings 4 pence ekwivalenti għal €119.91 pagabbli lil Jennifer Debono;

iv. **<u>Tilqa' r-raba' talba</u>**, u tikkundanna lill-intimati biex jiżgumbraw mill-porzjoni tal-art konsistenti f'żewġ ħbula magħurfa bħala tal-Għargħur tal-kejl ta' tlett itmiem siegħ u tlett kejliet (3T1S3K) fil-kontrada ta' Baħar iċ-Ċagħaq, konfinanti mix-Xlokk ma' beni ta' Gvern Ċivili, mill-Grigal ma' ġid tal-aħwa Bezzina u mill-Majjistral ma' proprjeta' ta' Bartolomeo Cuschieri soġġetta għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' Lm51 9 shillings 4 pence ekwivalenti għal €119.91 pagabbli lil Jennifer Debono **<u>fi żmien tliet xhur mid-data illi fiha din is-sentenza tgħaddi in ġudikat</u>**;

Bl-ispejjeż ta' din il-kawża a karigu tal-intimati.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Christabelle Cassar
Deputat Reġistratur