MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
TONIO MALLIA

Seduta ta' l-20 ta' Ottubru, 2005

Citazzjoni Numru. 249/2002/1

Mercury plc

vs

Emanuel sive Manuel Muscat, Gaetana sive Gay, mart l-istess Emanuel Muscat, u Samuel Galea

Il-Qorti:

Rat ic-citazzjoni ppresentata mis-socjeta' attrici fl-4 ta' Marzu, 2002, li *in forza* taghha, wara li ppremettat illi:

Is-socjeta' esponenti *Mercury p.l.c. (C 27497)* hija s-succeditrici fid-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollha tas-socjeta' *"England Sant Fournier & Son Limited" (C414)* kif jirrizulta mill-avviz pubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern datat 12 ta' Frar, 2001 u c-certifikat relattiv mahrug mir-Registratur ta' l-Kumpanniji;

Ghalhekk s-socjeta’ *“Mercury plc”* tippossjedi l-bicca art diviza, akkwistata bil-kuntratt ta’ qsim maghmul *in atti* Nutar Dottor Maurice Gambin tat-tmintax (18) ta’ Ottubru, elf disa’ mija tlieta u sittin (1963) u deskritta bhala t-tielet (3) porzjoni fl-istess kuntratt liema porzjoni art hija soggetta ghar-rata taghha ta’ cens annwu u perpetwu ta’ sittin Lira (Lm60). B’mod aktar preciz is-socjeta’ *“Mercury plc”* tippossjedi r-rimanenti parti mill-bicca art imsemmija, u *cioe’* dik il-parti li tibqa’ wara li jitnaqqas (a) il-villa *“Carmen”* li nbieghet minn *“England Sand Fournier & Son Limited”* lill-konvenut Samuel Galea *in atti* Nutar George Bonello du Puis tal-erbatax (14) ta’ Settembru elf disa’ mija tnejn u sebghin (1972) u (b) l-villa *‘Dar il-Hena’* bil-*garage* taghha li nbieghet minn *“England Sant Fournier & Son Limited”* lil terzi in l-istess atti tad-dsatax (19) ta’ Lulju elf disa’ mija erbgha u tmenin (1984);

Is-socjeta’ esponenti bhala succeditrici tas-socjeta’ *“England Sant Fournier & Son Limited”* minn dejjem gawdiet l-pussess pacifiku u pubbliku tar-rimanenti porzjon art imsemmija kif jirrizulta wkoll mill-kopja tal-ittra datata disgha u ghoxrin (29) ta’ Jannar tas-sena elfejn u tnejn (2002) mibghuta mill-Kunsill Lokali ta’ San Giljan hawn annessa kif ukoll minn skrittura privata datata disgha u ghoxrin (29) ta’ Jannar elf disa’ mija sebgha u tmenin (1987) firmata mill-konvenut Samuel Galea;

Nhar il-Gimgha tnejn u ghoxrin (22) ta’ Frar tas-sena elfejn u tnejn (2002) r-rappresentanti tas-socjeta’ rikorrenti saru jafu li l-konvenut Emanuel Muscat qabbad xi kuntratturi sabiex jaghmlu xogholijiet fuq il-porzjon art kif jirrizulta mill-annessi ritratti (*‘digital photographs’*) mehuda dakinhar stess;

Meta r-rappresentanti imsemmija avvicinaw lill-istess Emanuel Muscat dana qalilhom li l-porzjon art hija tieghu;

L-art hija fil-fatt propjeta’ tas-socjeta’ esponenti u ghadha sal-lum fil-pussess taghha;

In kawtela tad-drittijiet taghha, is-socjeta' l-esponenti otteniet fis-sebgha u ghoxrin (27) ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn (2002) mandat ta' inibizzjoni (Inib. 404/02) fl-ismijiet *"Mercury p.l.c. vs Emanuel sive Manuel Muscat"* sabiex l-istess Emanuel Muscat jigi inibit milli jkompli jaccedi fuq il-porzjon art diviz imsemmi u inibit ukoll milli jkompli jaghmel kwalsiasi tip ta' xoghol fuq l-istess porzjon art;

Talbu lill-konvenuti jghidu ghaliex din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex:

1. tiddikjara li l-porzjon art fuq deskritta hija proprjeta' tas-socjeta' esponenti, u

2. tordna lill-konvenuti jew minn minnhom jnehhu kwalsiasi xoghol li setghu ghamlu fuq l-istess porzjon art.

Bl-ispejjes komprizi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni (Inib. 404/02) fl-ismijiet *"Mercury p.l.c. vs Emanuel sive Manuel Muscat"*.

Rat in-nota tal-eccezzjonijiet tal-konvenuti li *in forza* taghha huma eccepew illi:

1. Fl-ewwel lok is-socjeta' attrici ghandha tipprova t-titolu taghha.

2. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi l-konvenut Samuel Galea kien akkwista b'titolu oneruz minghand is-socjeta' *England Sant Fournier & Son Limited*, permezz ta' kuntratt datat 14 ta' Settembru, 1972 l-arja ta' cirka mija u tnax il-qasba kwadra (112 q.k.) li fuqha nbniet il-villa *"Carmen"*, f'*Olive Street, The Gardens, San Giljan* liema arja hija ahjar indikata bil-kulur ahmar fl-annessa pjanta Dok. SG1.

3. Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma fi kwalunkwe kaz preskritti *ai termini* tal-artikolu 2140 tal-Kodici Civili (Kap. 16) *stante* illi l-konvenut Samuel Galea akkwista b'bona fidi l-arja ta' cirka mia u tnax il-qasba kwadra (112 q.k.) b'titolu tajjeb biex

jitrassferixxi l-proprjeta’ u ilu jipposjedi din l-arja ghal aktar minn ghaxar (10) snin.

4. Subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici fil-konfront tal-konvenuti konjugi Muscat huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi huma ma ghandhom l’ebda pretensjoni fuq l-art *in kwistjoni* u fi kwalunkwe kaz huma dejjem agixxew ghan-nom tal-konvenut l-iehor Samuel Galea.

5. Minghajr pregudizzju ghas-suespost it-talbiet attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi kwalsijasi xogholijiet gew ezegwiti fuq porzjon art li hija proprjeta’ tal-konvenut Samuel Galea.

6. Fi kwalunkwe kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost ix-xogholijiet li saru huma ta’ tindif tal-porzjon *in kwistjoni* u fl-ebda kaz ma huma ta’ dannu.

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-kaz.

Rat id-dikjarazzjonijiet guramentati tal-partijiet;

Semghet il-provi li ressqu l-partijiet;

Rat l-atti kollha tal-kawza u d-dokumenti esebiti;

Rat ukoll l-atti tal-Mandat ta’ Inibizzjoni numru 404/02, mahrug minn din il-Qorti fis-27 ta’ Frar, 2002;

Semghet lid-difensuri tal-partijiet;

Rat in-noti tal-osservazzjonijiet tal-partijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghal-lum ghas-sentenza;

Ikkunsidrat;

Illi din il-kawza hija wahda ta’ natura *rei vindicatoria* li *in forza* taghha s-socjeta’ attrici qed titlob dikjarazzjoni li porzjoni art maghrufa bhala *“tal-Ghoqod”* kantrada *“The Gardens”* f’San Giljan okkupata mill-konvenuti hija, fil-fatt

proprjeta' taghha, u qed titlob li l-istess art tigi vakata mill-konvenuti u l-pussess liberu taghha moghti lura f'idejn is-socjeta' attrici. Il-konvenuti qed jecepixxu mhux biss il-pussess tal-art *in kwistjoni*, izda qed jikkontestaw it-talba tas-socjeta' attrici b'allegazzjoni ta' proprjeta' ta' l-intimat f'idejn il-konvenut Samuel Galea.

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 E. Levy fil-ktieb *'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere'* kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprieta' 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-azzjoni *rei vindicatoria* bhala *'una contraversia tra privati'* (Tabet e Ottolenghi, *'La Proprieta').* Il-Pacifici – Mazzoni (*'Istituzioni di Diritto Civile Italiano'*, Vol. III, Parte I , p465) 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 'Attard vs Fenech', deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. 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-posizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", decisa 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", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002).

Illi jirrizulta mill-provi li l-art *in kwistjoni* kienet giet akkwistata minn Edwin England Sant Fournier ghad-ditta Edwin England Sant Fournier and Son, minn John Gambina u mill-Professur Joseph Debono fi kwota ta' terz indiviz kull wiehed u dan b'att tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tas-17 ta' Settembru, 1960; dina l-art kien fiha kejl ta' 513 qasba kwadra, soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm128.25c (kalkolat a bazi ta' 25c ghall-kull qasba kwadra) pagabbli lil ahwa Guiliano u Giuseppe Borg, padruni diretti.

B'kuntratt iehor ppubblikat minn Nutar Dottor Paul Pullicino fit-3 ta' Dicembru 1960, l-istess tlett partijiet hadu *in enfitewsi* perpetwa bicca art ohra kontigwa ghal-dik fuq deskritta, tal-kejl ta' 327 qasba kwadra u soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' Lm40 pagabbli lill-Kurja Arciveskovili ta' Malta.

Dina l-art baqghet fil-pussess esklussiv tat-tlett partijiet sat-18 ta' Ottubru, 1963, meta iddecidew li jiddividu *"per assegnazione"* iz-zewg porzjonijiet art fuq imsemmija. Dakinhar deheru fuq kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin u qasmu l-art kollha bejniethom. Lis-socjeta' Edwin England Sant Fournier and Son giet assenjata t-tielet porzjoni, li kienet bicca art ta' cirka 225 qasba kwadri, tmiss min-nofsinhar ma' sqaq u soggetta ghac-cens perpetwu ta' Lm60, li minnhom Lm21 hu pagabbli lill-Kurja u Lm39 lill-ahwa Borg.

Id-ditta England Sant Fournier and Son giet eventwalment kostitwita f'socjeta' limitata. Din il-kumpanija b'att tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis tal-14 ta' Settembru, 1972, bieghet lil Samuel Galea il-villa bla numru maghrufa bhala *"Carmen"*, f'*The Gardens, San Giljan*, liema villa kienet inbniet mill-kumpanija fuq arja ta' cirka 112-il qasba kwadra. Din il-villa nbieghet kif soggetta ghar-rata taghha ta' Lm30 cens annwu u perpetwu, liema cens kien gie mifdi minn Samuel Galea b'cedola tat-13 ta' Frar, 1998.

B'kuntratt iehor ippubblikat minn Nutar Dottor George Bonello Du Puis tad-19 ta' Lulju, 1984, l-istess kumpanija bieghet lill-Joseph Demanuele il-villa bla numru maghrufa bhala *"Dar il-Hena",* f'*The Gardens, San Giljan,* liema villa kienet inbniet mill-kumpanija fuq parti mill-art assenjat lilha bl-att ta' divisjoni fuq imsemmi ta' Ottubru, 1963. Din il-villa nbieghet kif soggetta ghar-rata taghha ta' Lm30 cens annwu u perpetwu.

Barra dawn iz-zewg porzjonijiet li nbieghu lill-terzi, il-kumpanija England Sant Fournier and Son Limited zammet f'idejha porzjoni ohra tal-istess art li, jirrizulta mir-ricerki tal-kumpanija, ghadha ma gietx mibjugha u baqghet ta' propjeta' ta' din il-kumpanija. Hija ghal-fuq din il-porzjoni tal-art li, minn *"Villa Carmen"*, il-konvenut Samuel Galea fetah accessi u beda jaghmel xi xoghol.

Il-villel *in kwistjoni* kienu nbnew mill-kumpanija England Sant Fournier and Son Limited. Ftit wara li nbnew, dik il-kumpanija kienet qabdet lil certu Alfred Xuereb biex jaghmel *survey* tal-art, liema *survey* kien sar bejn l-1984 u l-1989. F'dak is-*survey* gew konstatati il-*boundaries* taz-zewg villel. Meta dan l-ahhar inqalghet il-kwistjoni mas-Sur Galea, l-istess Alfred Xuereb gie inkarigat sabiex jerga jmur fuq is-sit u jikkonstata x'kien qed jigri fuq l-art li baqghet tal-kumpanija England Sant Fournier and Son Limited. Hu ikkonstata li l-*boundary wall* tal-villa tas-Sur Galea baqa' fejn kien originarjament, izda mill-gol-hajt infethu bibien li jaghtu ghal-art tal-kumpanija proprjetarja; dawn il-bibien ma kienux hemm meta s-Sur Xuereb kien ghamel is-*survey* l-ewwel darba. Is-Sur Xuereb qal li l-qisien tal-villel hadhom mill-kuntratti u minn dak li ra fuq

is-sit, u dana peress li l-*boundary walls* kienu gia ezistenti. Minn dawn il-qisien, fiz-zmien bejn l-ewwel u t-tieni *survey*, ma tbiddel xejn, izda minn *"Villa Carmen"* tal-konvenut Galea, infethu bibien ghal-art li kienet baqghet tal-kumpanija England Sant Fournier and Son Ltd.

Il-kumpanija England Sant Fournier and Son Ltd, giet amalgamata fis-socjeta' attrici b'effett mis-26 ta' Dicembru, 2000, u b'hekk din isuccedit fid-drittijiet u l-obbligazzjonijiet kollha tal-kumpanija precedenti. L-avviz relattiv gie ppubblikat fil-Gazzetta tal-Gvern tat-12 ta' Frar, 2001.

Mill-premess, il-Qorti hi sodisfatta li s-socjeta' attrici irnexxielha tipprova t-titolu taghha fuq l-art *in kwistjoni.*

Darba li l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza "Cassar noe vs Barbara et", decisa mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru, 1980, intqal li *'fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjeta' jinkombi fuq l-attur. Imma la darba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta provi cari, univoci u indubbi, it-titolu proprju'.* Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza "Abela vs Zammit" moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez. Vol. XLVI.II.619) fejn jinghad li: *'Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta' proprieta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond ir-regoli probatorji 'reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum'.* Hekk ukoll fil-kawza "Mizzi noe vs Azzopardi et", deciza fis-27 ta' Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal: *'meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa'*

sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess'.

Illi l-konvenut Galea jibbaza t-titolu tieghu fuq l-akkwist li hu ghamel ta' *area* ta' 112-il qasba kwadra bil-kuntratt tal-14 ta' Settembru, 1972, u jghid li x-xoghol li hu ghamel gie kollu esegwit fuq art li hi proprjeta' tieghu. Il-konvenut jghid li biex ikollu l-qies ta' 112 qasba kwadra, irid johrog barra mill-konfini tal-hajt u jzid *area* ta' 29.31 qasba kwadra (u dana peress li l-*area* ta' *"Villa Carmen"*, kif imdawra bil-*boundary wall*, hija ta' 82.69 qasba kwadra). Hu jghid li l-accessi fetahom fuq din l-*area* inkwadrata fl-*area* ta' 112 li xtara bil-kuntratt ta' Settembru, 1972.

Il-Qorti tirrileva, *pero'*, li l-bejgh lill-konvenut Galea ma kienx bejgh ta' art *ad mensuram*, u dan peress li l-bejgh ma kienx ta' bicca art billi tinghad il-kwantita' b'tant flus ghall-kull tant kejl. Il-bejgh kien ta' *corpus* determinat u limitat ghax sar ta' fond specifiku maghzul u mifrud mill-qbija tal-proprjeta' tas-socjeta' attrici. Jirrizulta fil-fatt li qabel il-bejgh li kien sar lis-Sur Galea, il-villa kienet mibnija, kellha hajt divizorju u kienet ben definita, u meta l-konvenut xtara l-villa, huwa xtara *"il-villa maghrufa bhala 'Carmen', f'Olive Street, The Gardens, San Giljan"*, u mhux kejl ta' art. Il-kejl tal-art tnizzel fuq il-kuntratt ghal-fini tal-provenjenza u intqal li l-villa *"nbniet mill-kumpanija fuq arja ta' cirka 112-il qasba kwadra li tifforma parti mit-territorju akbar ta' 225.5 qasab kwadri li kien miss lill-kumpanija fil-kuntratt ta' divisjoni"*. Il-prezz ukoll tnizzel bhala wiehed u *lump sum*.

Darba li l-bejgh sar ta' fond definit, japplika l-artikolu 1402 tal-Kodici Civili li jaghti lix-xerrej id-dritt biss li jitlob tnaqqis fil-prezz f'kaz li jirrizulta li d-differenza fil-kejl tkun ta' aktar minn 20%. Kif qalet din il-Qorti fil-kawza <u>"Magri vs Zammit"</u>, decisa fit-22 ta' Novembru, 1983, darba jirrizulta li l-konvenut xtara *'corpus determinat'*, u dana sebbene segwita bil-menzjoni tal-kejl, f'kaz li jkun hemm zball fil-kejl, dan l-izball ma jaghtih ebda dritt li jinvadi l-fond ta' l-attur biex b'hekk ikun okkupa l-kejl kollu li skond il-kuntratt kien akkwista; jekk il-fond tieghu huwa dificienti fil-kejl, dan jista' jaghtih drittijiet ohra kontra l-venditur, imma

certament mhux li jizurpa mill-art ta' haddiehor. Kif kompliet tosserva din il-Qorti fil-kawza "Meli Bugeja vs Gauci", decisa fit-12 ta' Jannar, 2001, xerrej ma jistax iqies art ohra bhala *"tieghu"* biex jigi li akkwista l-kejl indikat fil-kuntratt.

Kwindi, l-konvenut ma jistax jipprova jikkampa mal-preskrizzjoni akwizittiva ta' ghaxar snin, ghax dik il-preskrizzjoni trid, fl-ewwel lok, l-akkwist tal-proprjeta' b'titolu tajjeb, mentri f'dan il-kaz, fit-titolu tal-akkwist, ma tirrizultax dik il-bicca art, izda tirrizulta biss il-bejgh u x-xiri ta' *"Villa Carmen"* bhala korp specifikat.

Inoltre, kif qalet l-Onorabbli Qorti tal-Appell fil-kawza "Zammit vs Bonello", decisa fid-19 ta' Marzu, 1983, biex persuna tista' takkwista bid-dekors ta' 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jkunu jezistu r-rekwisiti tal-pussess *ai termini* ta' l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili, u kif jispjega l-gurista Dunod, *"Perche' essa sia efficace, occorre che il possesso che si potra' un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non e' sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale".*

F'dan il-kaz, l-atti ta' *"possess"* fuq l-art tas-socjeta' attrici sehhew fl-1987 (kif ikkonferma l-istess konvenut Galea meta qal: *"Dawn l-openings ma niftakarx meta saru, izda nghid li kien fl-1987"*). Meta saru dawn il-fethiet, is-socjeta' attrici mil-ewwel oggezzjonat, izda peress li giet infurmata li l-aperturi saru minhabba l-kondizzjoni u l-istat ta' sahha tal-konvenut, accettat li thalihom hemm, basta jkollha dikjarazzjoni li l-aperturi kienu hemm fuq tolleranza. Il-konvenut Galea, fil-fatt, iffirma dikjarazzjoni f'dan is-sens. F'din id-dikjarazzjoni, li fuqha l-konvenut gharaf il-firma tieghu, hemm imnizzel hekk:

"By these presents I, the undersigned, Samuel Galea (I.D. No.) acknowledge that I was not entitled to make the two openings which I made in the wall dividing my property (Villa Camen in Olive Street, The Gardens, St. Julian's)

from the adjoining property belonging to England Sant Fournier & Son. Ltd. at the Regional Road level, and promise and bind myself to wall up the said openings and restore everything to its former state at my sole expense and to the satisfaction of the same Company within one month from the receipt of a written intimation to this effect by the same Company, or by its successor/s in title".

Din id-dikjarazzjoni hija ammissjoni li l-art li fuqha infethu l-bibien hija tas-socjeta' attrici, u din tinterrompi kwalunkwe pussess *"animo domini"* li seta' kien qed jaghmel l-attur fuq l-art *in kwistjoni*. Kif jghid il-gurista Baudry-Lacantinerie (*"Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civili Della Prescrizione"*) f'dan il-kaz, l-interruzione tkun assoluta u l-*"pussess"* ikun biss prekarju li ma jwassal qatt ghal-akkwist tal-proprjeta' – *"Solo il riconoscimento del diritto del proprietario da parte del possessore puo' produrre un effetto assoluto, costituendo il possessore in istato di precarieta'".*

Apparti dan, ix-xhieda li ta' il-konvenut Samuel Galea ma tantx hi konducenti lejn affermazzjoni ta' proprjeta' fuq il-bicca art *in kwistjoni*. Jammetti li l-villa kienet mibnija meta xtraha, u li l-*openings* ghamilhom fil-*garage* u f'kamra ohra, u jzid li *"sa fejn naf jiena, il-proprjeta' tieghi tinsab mill-hajt 'l gewwa"*: *kwindi*, l-*area* tal-art mill-hajt 'il barra, dik meritu ta' din il-kawza, mhiex meqjusa proprjeta' tal-konvenut, lanqas mill-konvenut stess. Ghalkemm, drabi ohra meta xehed, il-konvenut Galea, jghid li ma jafx fejn hu tieghu u fejn hu ta' Sant Fournier (dikjarazzjoni din li wkoll twaqqa' kwalunkwe pussess *'animo domini'*), jghid illi kieku huwa ircievi ittra mis-socjeta' attrici fejn gie interpellat jaghlaq dawk l-aperturi, huwa kien jaghlaqhom. Jghid ukoll, specifikament ghall-art li fuqha infethu z-zewg bibien, meta gie mistoqsi biex jghid ta' min hi dik l-art, li *"ma nafx biss nahseb li hi ta' Sant Fournier"*. B'dawn id-diversi stqarrijiet tal-konvenut Galea, ma jistax jinghad li jezistu l-elementi ta' pussess kif rikjest fl-artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili ghal-fini tal-preskrizzjoni ta' ghaxar snin. Dan apparti li, kif intwera, ma jezisti ebda *"titolu tajjeb"* favur il-konvenut ta' l-art meritu ta' din il-kawza.

Kwindi, fil-fehma tal-Qorti, l-konvenut ma irnexxielux jipprova xi forma ta' titolu fuq l-art *in kwistjoni*, u ghandu, ghalhekk, jivvakka mill-istess art u jhalliha libera u battal favur is-socjeta' attrici.

Il-Qorti tghid li hi hadet l-impressjoni li l-problema f'din il-kawza ma nqaletx b'rihet il-konvenut Samuel Galea. Dan, minhabba l-eta' avvanzata tieghu, ta' prokura generali lill-konvenut Emanuel Muscat, li gie inkarigat ukoll jehodlu hsieb l-affarijiet kollha tal-Qorti; il-konvenut Galea, fil-fatt jghid li lanqas biss jaf li saret din il-kawza, u ma kellux idea ta' x'kienet in-natura tal-problema u ghalfejn kienu qed isirulu hafna mistoqsijiet dwar id-dar tieghu. Jidher li l-konvenuti Muscat qed jipprovaw japprofittaw ruhhu mill-ftuh ta' dawk l-aperturi (forsi ghax il-proprjeta' giet mhollija lilhom b'wirt?) u jakkampaw ma dettal f'kuntratt biex jippruvaw *"jkabbru"* l-proprjeta' originarjament akkwistata mill-konvenut Galea. L-ispejjes tal-kawza, ghalhekk, ghandhom jigu sopportati kollha mill-konvenuti Emanuel Muscat u martu Gaetana personalment.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet premessi, tiddisponi mill-kawza billi tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, u wara li tiddikjara li l-porzjoni art meritu ta' din il-kawza u deskritta fic-citazzjoni hija proprjeta' tas-socjeta' attrici, tikkundanna lill-konvenuti *in solidum* jaghlqu u jimbarraw bil-gebel il-ftuh li ghamlu ghal-fuq din l-art proprjeta' tas-socjeta' attrici u jnehhu kwalsiasi xoghol li ghamlu fuq l-istess porzjon art; dan ix-xoghol kollu ghandu jsir fi zmien tlettin (30) jum millum.

L-ispejjes tal-kawza jithallsu kollha mill-konvenuti Emanuel u Gaetana konjugi Muscat, *in solidum* bejniethom.

< Sentenza Finali >

--------------------------------TMIEM--------------------------------