MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tas-26 ta' Mejju, 2006

Appell Civili Numru. 2644/1996/1

Emmanuele Inguanez

v.

Carmena mart Francesco Bonnici
u b'digriet tad-19 ta' Ottubru 2001 issejjah fil-kawza Francesco Bonnici u b'digriet moghti fit-13 ta' Frar 2006,
stante l-mewt ta' Francesco Bonnici
l-atti tal-kawza ghal dak li jirrigwarda l-interess tal-kjamat
fil-kawza Francesco Bonnici gew trasfuzi fil-persuni ta'

Maria Teresa mart Martin Frendo u Silvana mart Carlino Gelfo.

Il-Qorti:

PRELIMINARI

IC-CITAZZJONI TA' L-ATTUR EMMANUELE INGUANEZ

1. B'citazzjoni intavolata fit-30 ta' Awissu 1996 l-attur ippremetta li l-konvenuta Carmena Bonnici kienet wahda mill-werrieta ta' Michael Angelo u Angela Inguanez li mietu fil-21 ta' Marzu 1982 u fis-26 ta' Jannar 1987 rispettivament, bis-sahha ta' testment *unica charta* tat-3 ta' Novembru 1980. L-attur ippremetta illi fir-raba' Artikolu ta' dan it-testment hu kien gie mholli b'titolu ta' prelegat il-fond 36 u 37 fi Triq Warda, Zurrieq bil-kundizzjoni li jhallas lil kull wahda mill-werrieta, fosthom il-konvenuta, is-somma ta' tlett mitt lira Maltin (Lm300). Zied li l-werrieta l-ohra kollha kienu dahhluh fil-pussess tal-prelegat b'kuntratt tal-25 ta' Lulju 1996, izda l-konvenuta, minkejja li giet interpellata biex taghmel dan, baqghet ma immittitux fil-pussess ta' sehem mhux maqsum minn hamsa tal-fond, u li hija qeghdha wkoll izomm bla titolu l-arja ta' l-istess fond. L-attur intavola c-citazzjoni odjerna fejn talab lill-Qorti li (1) tordna lill-konvenuta tqeghdu fil-pussess ta' parti wahda mhix maqsuma minn hamsa ta' dan il-fond, (2) tordna lill-istess konvenuta tirrimwovi kull oggett taghha fuq l-arja li tinsab fuq il-fond in kwistjoni; u (3) tahtar nutar biex jircievi l-att relattiv, tiffissa l-modalitajiet tal-pubblikazzjoni ta' l-att u tahtar kuratur biex jidher f'isem min jonqos li jidher ghall-publikazzjoni ta' l-att, bl-ispejjez gudizzjarji.

L-ECCEZZJONIJIET TAL-KONVENUTA

2. Il-konvenuta Carmena Bonnici, mart Francesco, eccepiet li gej:

i) in-nullita` tac-citazzjoni stante li giet imharrka minghajr l-intervent ta' zewgha;

ii) in-nullita` tac-citazzjoni stante li mhix diretta kontra s-sidien kollha tal-fond;

iii) in-nullita` tat-tieni talba ghax mhix preceduta minn kawzali u domanda li jwasslu ghal dikjarazzjoni li hija qed tokkupa l-arja tal-fond imsemmi;

iv) li fil-mertu, hija qatt ma rrifjutat li timmetti lill-attur fil-pussess tal-fond legat lilu kif kien meta nfethet is-successjoni;

v) li hija ma hix qed tokkupa l-arja tal-fond legat lill-attur.

<u>IL-KJAMATA FIL-KAWZA TA' FRANCESCO BONNICI</u>

3. Fid-19 ta' Ottubru 2001 (fol. 107 *et seq*.), il-Prim Awla ddecidiet dwar l-ewwel eccezzjoni tal-konvenuta u ordnat li jissejjah fil-kawza Francesco Bonnici stante li kien legittimu kontradittur safejn il-kawza tolqot l-arja tal-fond *de quo*.

<u>L-ECCEZZJONIJIET TAL-KJAMAT IN KAWZA FRANCESCO BONNICI</u>

4. B'nota ta' l-eccezzjonijietipprezentata fil-5 ta' Frar 2002 il-kjamat in kawza ressaq is-segwenti eccezzjonijiet:-

i) li hu mhux il-legittimu kontradittur ghall-ewwel talba ghax huwa mhux eredi ta' Michael Angelo Inguanez;

ii) li bhala komproprjetarju tal-fond 34, 35 Rose Street, Zurrieq ghandu interess fit-tieni talba u ghalhekk ghall-integrita` tal-gudizzju u biex jigu evitati spejjez zejda kellu jigi imharrek mill-bidunett;

iii) li l-azzjoni hija preskritta ai termini ta' l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili ghax hu kiseb il-fond imsemmi b'kuntratt tal-21 ta' Frar 1963;

iv) li l-azzjoni hija preskritta ghax il-pussess ta' l-arja kontestata ilu f'idejh kontinwament minghajr interruzzjoni u in bona fidi b'titolu tajjeb li jittrasferixxi l-proprjeta` ghal aktar minn ghaxar snin;

v) li t-tieni talba m'ghandhiex tigi milqugha u ghal dan il-ghan jaghmel tieghu il-provi migjuba mill-konvenuta l-ohra.

IS-SENTENZA TAL-PRIM AWLA TAL-QORTI CIVILI

5. B'sentenza datata 24 ta' April 2003 il-Prim Awla laqghet l-ewwel talba attrici u kkundannat lill-konvenuta Carmena Bonnici tqieghed lill-attur fil-pussess tas-sehem taghha mill-fond *de quo* jigifieri mill-fond fiz-Zurrieq, Triq il-Warda, numru 36 u 37, b'dan li l-attur kellu jhares il-modalitajiet tat-testment *unica charta* tal-konjugi Inguanez. Il-Qorti ddikjarat ukoll li l-arja ta' fuq il-parti mill-kamra li kienet mizjuda mal-fond legat lill-attur ma kellhiex titqies li tmur mal-fond stante li l-konvenuti kellhom il-pussess rikjest, ghal aktar minn tletin sena, u b'hekk kienu akkwistawha bil-preskrizzjoni ta' tletin (30) sena. Ghalhekk laqghet l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni taht l-Artikolu 2143 u cahdet it-tieni talba attrici. Inoltre, il-Qorti ordnat lill-attur ihallas l-ispejjez tal-kawza. Kopja intiera tas-sentenza appellata qed tigi annessa mas-sentenza odjerna biex tifforma parti integrali minnha.

L-APPELL TA' L-ATTUR

6. L-attur hass ruhu aggravat bis-sentenza moghtija mill-Prim Awla tal-Qorti Civili u ghalhekk interpona appell minnha ghal fini ta' riforma minn kif gie deciz mill-ewwel Qorti fl-24 ta' April 2003 in kwantu giet milqugha l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 u b'hekk tiddikjara li:

(i) fir-rigward ta' l-ewwel talba ghandha ssir ukoll l-immissjoni fil-pussess ta' l-arja ta' fuq il-kamra li tifforma parti mill-fond numru 36 u 37, Rose Street, Zurrieq u meritu tat-tieni talba; u

(ii) tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap. 16) u tilqa' t-tieni talba ta' l-attur appellant.

Bl-ispejjez kontra l-appellati.

L-APPELL INCIDENTALI TA' L-APPELLATI

7.1. L-appellati, fl-ewwel lok, wiegbu li "fil-kompless taghha s-sentenza appellata moghtija ……. hija gusta u timmerita konferma hlief ghal dik il-parti fejn ma laqghetx il-preskrizzjoni ta' ghaxar snin moghtija mill-kjamat fil-kawza u cahdet ir-raba' eccezzjoni tieghu. Minhabba f'hekk l-esponenti appellati hassew ruhhom aggravati minn dik is-sentenza u qed jinterponu appell incidentali".

7.2. L-aggravju ta' l-appellati konjugi Bonnici huwa "li r-raguni li wasslet l-ewwel Qorti biex tichad ir-raba' ecezzjoni tal-kjamat fil-kawza ma hix valida." Fil-ligi m'hemm xejn li tobbliga li tkun espressament imsemmija f'kuntratt kull sovrapposizzjoni jew sottoposizzjoni. Fil-kaz in ezami, jissottomettu l-appellati, il-fond taghhom gie offrut u accettat "*as seen*". Il-venditur kien il-missier u l-kompraturi kienu bintu u zewgha.

Ghalhekk l-appellati wkoll talbu riforma tas-sentenza minn kif moghtija bir-revoka ta' dik il-parti fejn giet michuda r-raba' eccezzjoni tal-kjamat fil-kawza u li minflok din tigi milqugha; u mill-bqija tigi kkonfermata l-imsemmija sentenza.

<u>TRASFUZJONI TAL-GUDIZZJU</u>

8. Tajjeb li jigi rilevat li fil-mori ta' l-appell sehhet trasfuzjoni tal-gudizzju minhabba l-mewt tal-kjamat fil-kawza, Francesco Bonnici u floku ddahhlu Maria Teresa mart Martin Frendo u Silvana mart Carlino Gelfo.

<u>KONSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI</u>

9.1. Fil-vertenza odjerna l-attur qed jitlob li jigi mqieghed fil-pussess ta' prelegat imholli lilu mill-genituri tieghu. Il-fatti fis-semplicita` taghhom huma s-segwenti -

i) l-attur u l-konvenuta Carmena Bonnici huma tnejn mis-sitt ulied li kellhom Michael Angelo u Angela Inguanez li mietu fil-21 ta' Marzu 1982 u fis-26 ta' Jannar 1987 rispettivament;

ii) li l-genituri tal-kontendenti ahwa Inguanez, kienu ghamlu testment *unica charta* fit-3 ta' Novembru 1980 ippubblikat min-nutar Dr. John Micallef Trigona, fejn

istitwew lil uliedhom eredi taghhom u hallew il-fond numru 36 u 37 f'Rose Street bi prelegat lill-attur;

iii) l-appellata u zewgha Francesco Bonnici huma proprjetarji tal-fond 34-35 Rose Street, Zurrieq li huma akkwistaw minghand il-genituri tal-konvenuta b'kuntratt ippublikat min-Nutar Giovanni Chapelle fil-21 ta' Frar 1963;

iv) B'kuntratt datat 25 ta' Lulju 1996 l-eredi l-ohra resqu u mmettew lill-attur fil-pussess ta' sehemhom, izda l-konvenuta naqset li tidher nonostante li giet interpellata mill-attur;

v) L-attur b'hekk intavola c-citazzjoni odjerna fejn qed jikkontendi wkoll li l-konvenuta u zewgha qed jokkupaw illegalment parti mill-arja tal-fond imholli lilu bi prelegat u infatti jghid li l-konvenuta m'ghandhiex access dirett ghall-istess bejt.

vi) Il-konvenuta tichad din l-ahhar allegazzjoni. It-tezi taghha hi li l-bicca bejt pretiza mill-appellant kienet tifforma parti minn bejt uniku, li kien is-saqaf tal-kamra ta' gewwanett tal-fond numru 34 u 35, akkwistat minnha u minn zewgha fl-1963, u li ghalkemm qabel ma akkwistaw il-fond huma, din il-kamra kienet giet maqsuma u bicca minnha saret parti mill-fond legat lill-attur, il-bejt dejjem baqa' shih u ma nqasamx. Il-konvenuti jsostnu li huma kienu jaccedu ghall-bejt minn tarag fil-genb tad-dar taghhom, liema tarag tnehha wara xoghol strutturali estensiv li ghamlu fil-fond taghhom u b'hekk giet ikkreata l-bicca ckejkna tal-bejt li qed jitlob l-appellant, u li tant hi zghira li tintuza biss biex jitqieghdu xi servizzi bhalma hu tank ta' l-ilma, u li llum ghalhekk bizzejjed li jintuza sellum bhala mezz ta' access.

9.2. Fis-sentenza taghha il-Prim Awla tal-Qorti Civili ghalkemm ordnat lill-konvenuta timmetti lill-attur fil-pussess tal-fond legat lilu, ddecidiet illi l-arja ta' fuq il-parti mill-kamra mizjuda mal-fond 36-37 Rose Street, Zurrieq ma kenitx tifforma parti mil-legat stante li l-konvenuti kienu akkwistawha bil-preskrizzjoni trigenarja. Ghaldaqstant

cahdet it-tieni talba attrici. L-attur appella minn din id-decizjoni ghal diversi ragunijiet li bosta minnhom se jigu trattati flimkien ghaliex intimament konnessi. Gie interpost ukoll appell incidentali mill-konvenuti peress li l-Qorti ta' l-ewwel grad cahdet ir-raba' eccezzjoni tal-kjamat in kawza, cioe' dik tal-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2140 tal-Kap 16.

DWAR L-APPELL TA' L-ATTUR

10.1. Fl-ewwel lok l-appellant jissottometti li l-proprjetarju ta' l-art ghandu wkoll il-proprjeta` ta' l-ispazju sovrastanti u dak sottostanti u li skond l-Artikolu 1234 tal-Kodici Civili dak li ghandu presunzjoni stabbilita favur tieghu mhux obbligat jipprova xejn fir-rigward ta' dan il-fatt. Izid li ghalkemm din il-presunzjoni hija wahda *iuris tantum*, il-provi migjuba biex jghelbuha jridu jkunu konkludenti u mhux ekwivoci jew kongetturali. L-appellant jghid illi l-konvenuti kienu obbligati jgibu prova kuntrarja izda mill-kuntratt ta' l-akkwist esebit minnhom ma jirrizultax li huma zammew xi drittijiet ta' proprjeta` fuq il-bejt tal-fond.

Ighid imbaghad li l-ewwel Qorti ma jmisshiex laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trigenarja. Huwa jpoggi fid-dubju l-element tal-pussess tal-konvenuti fuq il-parti tal-bejt *de quo* ghaliex fl-opinjoni tieghu tali pussess, li jrid ikun *animo domini*, kontinwu, ininterott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku, lanqas biss jirrizulta mill-provi prodotti mill-konvenuti. Ighid li x-xiehda ta' l-appellati mhix kredibbli u li huwa inverosimili li l-appellata kellha pussess ta' l-arja ghal tletin sena u ma ddefendietx ruhha bl-eccezzjoni tal-preskrizzjoni – tant hu hekk, li fil-hames eccezzjoni taghha qalet li hija "bl-ebda mod ma hi qed tokkupa l-arja tal-fond legat lill-attur."

Jistaqsi jekk it-tqeghid ta' tank ta' l-ilma fl-1995 fuq il-bejt *de quo* jfissirx li giet akkwistata minnhom l-arja bit-trapass taz-zmien. Jelabora li l-fatt li qatt ma kien hemm access dirett mill-fond ta' l-appellanti ghal dan il-bejt u l-istess konfigurazzjoni fizika tieghu, li ma tippermettix li dan jigi uzat normalment bhala bejt, huwa ta' relevanza kbira. Inoltre, il-pussess li l-appellati jivvantaw li ghandhom bis-sahha ta' l-accessibilita` tal-bjut mill-fond taghhom huwa wkoll kontestat peress li huwa uza l-bejt *de quo*.

10.2. Dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni jissottometti wkoll li mill-atti jidher li l-appellati qed jippretendu li huma akkwistaw l-arja in kwistjoni bis-sahha tal-kuntratt tal-21 ta' Frar 1963 u li gie deciz mill-Qorti ta' l-Appell li l-eccezzjoni tat-titolu u dik tal-proprjeta` in forza tal-preskrizzjoni huma nkompatibbli, stante li ta' l-ewwel tippresuponi titolu naxxenti minn kuntratt u tat-tieni hija bazata fuq il-pussess[1]. Jghid li dan il-principju gie konfermat ukoll b'decizjoni ta' din il-Qorti tad-9 ta' Frar 2001 fl-ismijiet Spiteri v. Baldacchino fejn gie deciz li meta l-konvenut ma jiddefendix ruhu biss bil-pussess u jinvoka t-titolu ta' proprjeta', il-Qorti kellha tezamina t-titolu invokat minnu u jekk dan ta' l-ahhar ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu invokat huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess[2]. Ghalhekk jghid li meta l-konvenut jeccepixxi li hu l-proprjetarju ta' l-oggett rivendikat, l-oneru tal-prova huwa fuqu. Ghaldaqstant, peress li huwa car li l-appellati qed jinvokaw li huma proprjetarji kemm b'rizultat tat-titolu kif ukoll bil-preskrizzjoni trigenarja mhux bizzejjed li jipprovaw il-pussess. Ighid li gie wkoll ritenut mill-Qorti ta' l-Appell fid-decizjoni fl-ismijiet Sac. Don. G. Agius noe v. P. Genovese et li –

"la regola che a chi allega la prescrizione trigenaria non si puo` opporre difetto di titolo o di buona fede non ha luogo quando l'allegante non si contenta di difendersi col solo possesso, ma indica un titolo, se questo e` vizioso."

10.3. Finalment jikkonkludi l-lanjanzi tieghu konnessi mal-preskrizzjoni, billi jilmenta li fit-tielet eccezzjoni l-appellat qed jinvoka l-preskrizzjoni estintiva, izda l-Qorti ta' l-ewwel grad kkunsidrata bhala eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva. Jghid li l-konvenut eccepixxa li "salv u impregudikat il-premess, l-azzjoni odjerna hija preskritta skond l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili…" u li din ma tista' tfisser xejn aktar ghajr li l-attur tilef id-dritt li jitlob lura hwejgu bit-trapass taz-zmien. Huwa jilmenta wkoll dwar il-kap ta' l-ispejjez.

---

[1] Sammut et v. Galea et, deciza 29 ta' Mejju 1998
[2] Busuttil v. Abela et, deciza mill-Prim Awla fit-23 ta' Jannar 1953

11.1. Min-naha taghhom, l-appellati konjugi Bonnici jichdu l-allegazzjoni li huma qed jokkupaw parti mill-arja tal-fond legat lill-attur u jergghu jinsistu li l-bicca tal-bejt pretiza mill-appellant kienet parti mill-bejt uniku li kien jifforma s-saqaf ta' kamra ta' gewwa nett tal-fond akkwistat minnhom, u li qabel ma ghamlu x-xoghol ta' ristrutturazzjoni fil-fond taghhom kienu jaccedu ghall-bejt minn tarag fil-genb tad-dar, liema tarag ma giex rikostruwit ghal ragunijiet ta' spazju.

11.2. Jghidu li inkwantu dirett kontra l-konvenuta l-appell jipprova jwaqqa' l-provi migjuba billi jaghmel serje ta' sottomissjonijiet inveritjieri u kongetturi li ma jaghmlux sens. Il-pretensjoni ta' l-appellant hija ta' natura rivendikatorja u ghalhekk ghandha tkun ben provata u mhux biss bazata fuq presunzjoni *iuris tantum*. Izidu li fil-konfront tal-kjamat in kawza l-appellant jirrileva l-inkompatibilita` bejn l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali u dik trigenarja, liema argument messu tressaq quddiem l-ewwel Qorti u mhux bhala bazi ta' appell. Jelaboraw li l-appellant quddiem l-ewwel Qorti ghazel li jikkumbatti l-provi tal-konvenuta dwar il-proprjeta` tal-bejt, u ma giebx provi li din ma kellhiex pussess kif kien qed jigi pruvat – infatti jirrizulta mill-provi li l-attur tela' darba biss fuq il-bicca tal-bejt *de quo* u l-konvenuta rraportatu lill-Pulizija. Issa jekk hemm inkompatibilita` bejn l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni decennali u dik trigenarja, bl-istess principju ghandha tkun inkompatibbli difiza kontra l-preskrizzjoni trigenarja meta tkun gia` saret kontra l-preskrizzjoni decennali. Infatti l-ewwel Qorti ma rrilevat ebda inkompatibilita` ghaliex xejn ma gie sottomess dwar dan.

11.3. Finalment jghidu li huwa veru li l-ewwel Qorti rriferiet ghall-eccezzjoni tal-kjamat in kawza dwar il-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 bhala akkwizittiva, izda l-eccezzjoni baqghet wahda ta' preskrizzjoni estintiva, u wiehed ghandu jifhem li l-Qorti ta' l-ewwel grad uzat il-kwalifika akkwizittiva ghaliex l-akkoljiment ta' din l-eccezzjoni kien ser iservi ta' akkwist ghall-kommunjoni ta' l-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi Bonnici, u dan peress li l-konvenuta ma tatx tali

eccezzjoni. Inoltre, din l-eccezzjoni nghatat qabel dik tal-preskrizzjoni decennali skond l-Artikolu 2140 tal-Kap. 16.

IKKONSIDRAT ULTERJORMENT

12.1. Jinghad mill-ewwel li l-argument legali dedotti mill-appellant huma korretti u li gew akkolti kemm fil-gurisprudenza u l-ligi nostrana. In tema legali jigi osservat li, huwa minnu li meta attur jistitwixxi l-*actio rei vindicatoria* huwa ghandu l-obbligu li jressaq provi kompleti u konklussivi dwar il-pretensjoni tieghu u li kull dubju dwar il-provi hekk prodotti ghandu jmur favur il-konvenut possessur. Izda mill-banda l-ohra, wiehed ma jistax jinjora l-fatt li l-attur rivendikant fil-kaz *de quo* huwa mghejjun u ghandu favur tieghu l-presunzjoni kontemplata fl-Artikolu 323 tal-Kodici Civili li jiddisponi li sid l-art ghandu wkoll l-ispazju sovrastanti u dak sottostanti, u dan ghaliex kif gie spjegat mill-awtur Zachariae kwotat fis-sentenza fl-ismijiet <u>Michael Vella Haber v. Hector Borg</u> [3] - "Il suolo, la parte superiore e la parte sottoposta, non costituiscono tre distinte proprieta`, poiche` il suolo senza la parte superiore e sottostante si troverebbe ridotto ad una superficie geometrica e per conseguenza ad una astrazione."

12.2. Inoltre, kif sewwa jissottometti l-appellant ai termini ta' l-Artikolu 1234 tal-Kodici Civili (Kap. 16) dak li ghandu presunzjoni stabbilita favur tieghu mhux obbligat jipprova xejn fir-rigward ta' dan il-fatt. Tali presunzjoni hija *iuris tantum* u b'hekk tista' tigi imxejna – izda ccedi biss quddiem provi cari u konklussivi prodotti mill-konvenut li juru l-kuntrarju, bhal per ezempju t-termini ta' kuntratt u anke l-istat tal-haga fiz-zmien tal-kuntratt. Isegwi ghalhekk, li sakemm il-konvenut ma jgibx prova kuntrarja, sid il-proprjeta` huwa prezunt li huwa wkoll il-proprjetarju ta' l-ispazju sovrastanti u li din il-prova mill-konvenut ma tistax tigi stabbilita b'induzzjoni kongetturali imma bi provi konkludenti ghax "kwalunkwe prova kuntrarju ghal-liberta`

---

[3] 1962 - Vol XLVI

tal-proprjeta` ghandha tkun konkludenti u mhux kongetturali u ekwivoka Vol XXIX. Ii. 854”[4]

12.3 Applikati l-principji suesposti u galadarba hemm qbil li l-arja *de quo* tinsab fuq il-fond legat lill-appellant mill-gerituri tieghu, huwa ghandu l-presunzjoni tal-proprjeta` taghha u l-oneru legali jirrisjedi kompletament fuq il-konvenuti appellati li qed jopponu l-pretensjoni attrici.

F’dan ir-rigward il-konvenuti dejjem sostnew li huma sidien tal-bejt *de quo* ghaliex akkwistawh bil-kuntratt ta’ akkwist tal-21 ta’ Frar 1963 (Dok E17 fol. 81 u fol. 73 *et seq.*) ippublikat min-Nutar Giovanni Chapelle b’liema kuntratt huma akkwistaw il-fond adjacenti ghal dak legat lill-attur, ossija l-fond bin-numri 34 u 35 f’Rose Street, Zurrieq. Jammettu li qabel ma akkwistaw il-fond taghhom minghand il-gerituri tal-konvenuta, parti mill-kamra ta’ gewwa nett tal-fond kienet giet inkorporata mal-fond 36 – 37 Rose Street, Zurrieq, izda jghidu li l-bejt dejjem baqa’ wiehed u ma nqasam qatt. Jigi osservat illi l-prova kuntrarja ghall-presunzjoni ghandha tirrizulta primarjament mill-kuntratt ghax il-vendita tikkomprendi d-drittijiet kollha ta’ l-oggett mibjugh. Kif sewwa spjegat il-Qorti ta’ l-ewwel grad l-argument suespost ma hux gustifikat ghax mhux korroborat minn dak miftiehem fil-kuntratt ta’ l-akkwist, li huwa ferm car fid-dicitura tieghu, u jghid li dak li kien qed jigi trasferit kien “…it-terran iz-Zurrieq, Rose Street, numru erbgha u tletin (34) u hamsa u tletin (35) b’giardinetta retroposta u annessa, soggetta ghal piz ta’ lira… L-imsemmi Michaelangelo Inguanez li jipposjedi l-fond kongruwu numru sitta u tletin (36) ta’ l-istess triq jirriserva d-dritt ghalih u ghas-successuri u eventi causa minnu li jimla l-ilma mill-bir li hemm fil-giardinetta b’dana l-att mibjugha.”

Jirrizulta li fejn il-venditur ried jaghmel xi eccezzjoni ghar-regola huwa specifikaha espressament fil-kuntratt ta’ trasferiment u ghalhekk l-appellati ma jistghux issa jintentaw jaghtu interpretazzjoni taghhom lil att notarili li

[4] Nicole Borg v. C. Parnis – PA – citata b’approvazzjoni mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawza Supermarkets (1960) Limited v. Le Cram Developments Co. Ltd. deciza fit-22 ta’ Ottubru 2002

huwa car u ma jinhtieg l-ebda interpretazzjoni. Kienet ghalhekk korretta l-ewwel Qorti meta ddecidiet illi "Dan il-kuntratt… ghalkemm huwa titolu tajjeb biex il-konvenuti jiksbu l-proprjeta` tal-fond, ma hux titolu tajjeb biex jiksbu wkoll l-arja li tigi fuq il-parti tal-kamra li, meta sar il-bejgh gia` kienet mghaqqda ma' fond iehor." (fol 7 tas-sentenza tal-Prim Awla)

<u>DWAR L-APPELL INCIDENTALI TA' L-APPELLATI</u>

13.1. F'dan il-kuntest jista' jigi trattat l-appell incidentali ta' l-appellati. Ghalkemm il-ligi ma tirrikjedix li kull sovraposizjoni u sottoposizjoni tigi espressament imsemmija, l-ambjenti li ma jaqghux taht il-presunzjoni fil-prassi jigu espressament indikati. Hekk, fil-kaz in dizamina, gie espressament inkluz id-dritt tal-kreditur li jiehu l-ilma mill-bir tal-fond mibjugh. Il-legislatur jirrikjedi li l-proprjeta` li tkun se tigi trasferita tigi deskritta kjarament u dan anke fl-interess ta' terzi li jistghu jakkwistaw il-fond zmien wara. Ghaldaqstant fejn tkun se ssir xi eccezzjoni ghar-regola din ghandha tigi kjarament indikata anke jekk titratta sovraposizzjoni li hija minima, u ma jistax jinghad, li l-frazi "bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tieghu" tirratifika tali nuqqas. Apparti dan, l-appellati imkien ma giebu provi li kien sar xi ftehim mal-vendituri li din il-parti tal-bejt, ghalkemm formanti parti mill-proprjeta` tal-vendituri kienet se tigi trasferita lil binthom. Huwa ferm izjed probabbli li peress illi l-konjugi Inguanez kienu ser jitrasferixxu l-proprjeta` lil binthom u zewgha huma ma kienux qasmu fizikament il-bejt u hallewh kif kien qabel mal-kamra ta' gewwa nett tal-fond mibjugh giet diviza bejn il-fond mibjugh u r-residenza taghhom. B'hekk kienet gustifikata l-ewwel Qorti meta cahdet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva taht l-Artikolu 2140 mqajma mill-kjamat in kawza, liema Artikolu jiddisponi li –

"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jitrasferixxi l-proprjeta`, jipposjedi haga immobbli ghal zmien ghaxar snin, jakkwista l-proprjeta`."

It-titolu ta' l-appellati ghalkemm tajjeb fir-rigward tal-fond ma jistax jitqies tajjeb biex jitrasferixxi l-arja *de quo*. L-

appell incidentali tal-konjugi Bonnici ghalhekk mhux gustifikat u qieghed jigi respint.

14.1. Minbarra t-titolu li l-konvenuti jallegaw li ghandhom fuq il-bejt *de quo* b'rizultat tal-kuntratt ta' akkwist ppublikat fl-1963 il-kjamat in kawza eccepixxa wkoll il-preskrizzjoni ta' tletin sena fil-tielet eccezzjoni tieghu. Huwa ssottometta hekk –
"l-azzjoni hija preskritta skond l-Art 2143 tal-Kodici Civili peress li huwa akkwista l-fond 34 u 35 Rose Street Zurrieq fl-entita` tieghu tal-lum u dan permezz ta' kuntratt fil-atti tan-Nutar Giovanni Carmelo Chapelle tal-21 ta' Frar 1963 perjodu disa' snin itwal mit-tletin sena preskritti."

14.2. L-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap. 16), jiddisponi li –
"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."

Illi minn qari tat-test ta' l-eccezzjoni jirrizulta li din l-eccezzjoni ta' l-appellat hija eccezzjoni ta' preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni attrici – dan jidher car mill-kliem uzat fin-nota ta' eccezzjonijiet, fejn jinghad kjarament li l-azzjoni hija preskritta skond l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16. Dwar dan jaqblu anke l-appellati u fir-risposta ta' appell taghhom jispjegaw li minkejja li l-Qorti ta' l-ewwwel grad ghamlet zball, l-eccezzjoni taghhom xorta tibqa' wahda ta' preskrizzjoni estintiva u mhux ta' preskrizzjoni akkwizittiva. Jelaboraw li l-Qorti rriferiet ghal tali preskrizzjoni bhala akkwizittiva ghaliex l-akkoljiment taghha kien ser iservi ta' akkwist ghall-komunjoni ta' l-akkwisti. Minn punto ta' vista ta' dritt ghandu jinghad illi -
"Din il-preskrizzjoni giet introdotta minn Teodosio II fis-sena 424, merament bhala estintiva ghall-azzjonijiet kollha, anki civili, li kienu qabel impreskrittibli, u wara saret akkwizittiva permezz ta' Gustiniano, bil-Kostituzzjoni VIII "de praescip. Trig. Vel. Quadrag. Annorum", u kienet imsejha 'longissimi temporis.' Fid-dritt Patriju ma tirrikjedi la titolu u lanqas 'buona fede', la bhala estintiva u lanqas bhala akkwizittiva, imma tirrikjedi biss il-pussess legittimu

ta' tletin sena. Dan il-pussess, biex ikun legittimu, irid ikun kif imfisser fl-Artikolu 516(1) tal-Kodici Civili, jigifieri tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu, jigifieri esklussiv u assolut."[5]

14.3. Kif gie tajjeb spjegat imbaghad fis-sentenza fl-ismijiet J. Aquilina noe v. Sunny Homes Ltd et[6] illi ghalkemm l-Artikolu 2143 jikkontempla li l-preskrizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva "tajjeb li jigi rammentat li skond l-insenjament tal-Laurent (Principii di Diritto Civile, Vol XXXII) 'l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwizittiva konvolgenti l-pussess ta' l-eccipjent.' (Ara wkoll C. Davison v. M. Debono et Vol XXIX.ii.736). Ir-rilevanza ta' dan tohrog mill-fatt li nonostante li r-regola kontemplata fl-artikolu precitat tapplika fil-generalita` taghha kemm ghall-preskrizzjoni estintiva kif ukoll ghal dik akkwizittiva, hemm distinzjoni elementari bejn dawn iz-zewg preskrizzjonijiet; ghax filwaqt li fil-preskrizzjoni estintiva (ta' l-azzjoni) l-eccipjent huwa tenut jipprova biss il-perkors taz-zmien statutorju applikabbli u imbaghad ikun jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jaghzel it-triq u l-mezz li taghtih il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni; fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva (tal-proprjeta`), din tirrikjedi l-prova mhux biss tal-perkors taz-zmien stabbilit mil-ligi, imma wkoll ta' l-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu pprovati biex din l-eccezzjoni tirnexxi (Josianne Sciberras v. Giovanni Vella – Appell Civili deciz 21 ta' Frar 1996 u Jeremy Holland noe v. Jos. Chetcuti, deciza 25 ta' Frar 2000, kwotati fis-sentenza Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro Prim Awla deciza 27 ta' Gunju 2003.)"

14.4. Illi kif sewwa issottometta l-appellant fir-rikors ta' appell tieghu il-qrati taghna abbraccaw il-principju li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni trigenarja hija inkompatibbli ma' dik ta' titlu ta' proprjeta` tal-fond. F'decizjoni tas-17 ta'

[5] Grazia Mamo v. Carmelo Vella – Prim Awla deciza fl-1 ta' Frar 1951
[6] Prim Awla deciza 5 ta' Ottubru 2004

Marzu 1961 fl-ismijiet G. Ellul et v. R. Ellul et il-Prim Awla ikkonfermat dan il-principju u kompliet billi elaborat li –
" … huma ormai assodat fil-gurisprudenza taghna illi 'la regola che a chi allega la prescrizione trigenaria non si puo` oppore difetto di titolo o di buona fede non ha luogo quando l'allegante non si contenta di difendersi col solo possesso, ma indica un titolo, se questo e` vizioso' (Kollez. VIII.267, XXXII.i.735). Issa, huwa maghruf li hemm titolu skond il-ligi, meta l-pussess ikun gie akkwistat permezz ta' wahda mill-kawzi kapaci li jitrasferixxu l-proprjeta` bhal ma hija l-preskrizzjoni (Art 597 (1) Kod. Civili[7]); konsegwentement, il-konvenut Raimondo Ellul, ladarba oppona li huwa l-proprjetarju tal-bjut, ma jistax jiddefendi ruhu bil-pussess ta' l-istess bjut, li fuqu biss tinsab bazata l-preskrizzjoni, u ghalhekk ma jistax jinvoka favur tieghu l-principju *possideo quia possideo*."

15.1. L-appellati fir-risposta ghar-rikors ta' appell irrilevaw li dan l-argument messu gie mqajjem quddiem l-ewwel Qorti u ma jistax jifforma bazi ta' appell. Minn ezami ta' l-atti ma jirrizultax li tali argument tqajjem quddiem l-ewwel Qorti mill-attur appellant, u gie deciz diversi drabi li l-Qorti ta' l-Appell bhala Qorti ta' revizjoni ma kellhiex tokkupa ruhha minn kwistjoni li dwarha ma kien hemm ebda decizjoni, billi dan jissorprendi lill-kontro-parti. Izda minn ezami tal-provi skarsi prodotti jidher illi l-appellati xehdu wkoll dwar il-pussess li kellhom fuq il-bejt *de quo* u dejjem ikkontendew illi huma uzaw il-bejt kostantament minghajr ma gew disturbati fil-pussess taghhom.

15.2. Applikati l-principji suesposti jirrizulta li l-ewwel Qorti kienet zbaljata meta qalet li l-prova tal-pussess tista' tohrog mill-presunzjoni fl-Artikolu 528 tal-Kap. 16 li jiddisponi li –
"Kull persuna attwalment fil-pussess li tipprova illi fl-imghoddi kienet ippossediet titqies, sakemm ma jigix ppruvat il-kuntrarju, li baqghet tippossjedi fiz-zmien ta' bejn iz-zmien il-wiehed u l-iehor."

[7] illum Artikolu 560(1)

15.3. Jigi rilevat illi f'materja ta' uzukapjoni huwa necessarju ghall-konvenuti li jipprovaw illi huma akkwistaw titolu fuq il-bejt bil-passagg ta' tletin sena rikjesti mil-ligi, liema pussess irid ikun *animo domino*, kontinwu u mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien kollu rikjest mill-Artikolu 2107 tal-Kap. 16.

Il-pussess hu pacifiku meta ma jidhirx li kien originat minn att ta' vjolenza u lanqas hu klandestin. Irid ikun legittimu, fis-sens ta' tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu, jigifieri esklussiv u assolut u mhux ezercitat bil-bona grazzja jew tolleranza. Hu pubbliku meta wiehed jaghmel att ta' dominju fuq il-proprjeta`, bhal per ezempju jtella' bini jew ihawwel sigra ghaliex b'dan il-mod it-terz interessat ikollu l-opportunita` jara x'qed jigri fuq l-art. Il-pussess huwa inekwivoku fis-sens li jekk ic-cirkostanzi ta' fatt jistghu jaghtu lok ghal interpretazzjoni diversa, il-prova tal-pussess rikjest ghall-preskrizzjoni taqa'. Biex il-pussess ikun kontinwu u mhux miksur irid ikun hemm detenzjoni tal-godiment reali u effettiv li jkun attesta l-intenzjoni tal-pussess minghajr qatt ma jkun abbandunat l-istess pussess. Inoltre it-turbament li jigi rezistit skond id-dottrina ma jiksirx il-kundizzjoni tal-kontinwita` u biex it-turbament ikun jista' jinghad li jikser il-kontinwita` irid fil-fatt jirnexxi.

15.4. Wara ezami tal-ftit provi prodotti mill-konvenuti, ossija iz-zewg affidavits taghhom, li kif sewwa osserva l-appellant, huma kopja ta' xulxin, ma jirrizultax illi l-pussess li allegatament kellhom l-appellati jissodisfa r-rekwiziti kollha li timponi l-ligi biex jigi akkwistat titolu fuq il-proprjeta`. Irrizulta li l-pussess tal-bejt li jallegaw li kellhom ma kienx inekwivoku. Dan ghaliex, kif ammettew l-istess appellati, fil-passat il-fondi kienu parti minn dar kbira wahda li mbaghad giet maqsuma. Skond l-affidavits tal-konvenuti qabel ma l-fond 34-35 Rose Street Zurrieq gie akkwistat minnhom, il-kamra ta' gewwa nett inqasmet, izda l-bejt baqa' wiehed. Dan il-fatt jista' jaghti lok ghal interpretazzjoni diversa minn dik li jallegaw l-appellati, cioe` li l-bejt kollu gie akkwistat mal-fond taghhom. Facilment jista' jinghad, per ezempju, li l-konvenuti kienu

qeghdin fil-pussess ta’ din il-parti tal-bejt b’mera tolleranza peress li l-genituri tal-konvenuta kienu jirrisjedu fil-fond sottostanti ghall-bejt *de quo*.

Dan kollu qed jinghad bla pregudizzju ghall-fatt suespost li l-preskrizzjoni trentennali mhix kompatibbli legalment ma’ l-eccezzjoni tal-proprjeta`.

15.5. B’hekk id-decizjoni tal-Qorti ta’ l-ewwel grad fejn laqghet l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ta’ tletin sena mhix korretta u l-appell f’dan ir-rigward ghandu jigi milqugh billi jigi ordnat lill-konvenuta li timmetti lill-attur fil-pussess mhux biss tal-fond lilu legat izda anke tal-bejt *de quo*.

16. Il-lanjanza ahharija ta’ l-appellant titratta l-ispejjez gudizzjarji li gew akkollati kollha fuq l-attur. L-appellant jillanja li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni ma tqajmitx mill-konvenuta izda biss minn zewgha il-kjamat in kawza bin-nota prezentata fil-5 ta’ Frar 2002, sitt snin wara li giet ipprezentata c-citazzjoni. Fir-rigward ta’ din il-lanjanza jigi rilevat illi l-Qorti ta’ l-ewwel grad akkollat l-ispejjez fuq l-appellant ghaliex ddecidiet illi hu kellu tort. Peress illi tali decizjoni qed tigi mibdula, billi l-eccezzjoni tal-kjamat in kawza taht l-Artikolu 2143 tal-Kap. 16 se tigi respinta, l-ispejjez m’ghandhomx jigu akkollati lill-appellant izda lill-kontro-parti li ma riedux jimmettuh fil-pussess tal-bejt *de quo*.

Ghal dawn ir-ragunijiet:
Tiddeciedi billi fl-ewwel lok tichad l-appell incidentali; fit-tieni lok imbaghad tilqa’ l-appell ta’ l-attur u ghalhekk qeghda tirriforma s-sentenza appellata billi tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni taht l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili (Kap. 16) u tilqa’, minflok, it-tieni talba attrici u thassar u tirrevoka wkoll dik il-parti tas-sentenza appellata li tghid “u b’dan ukoll illi l-arja ta’ fuq il-parti mill-kamra li kienet mizjuda mal-fond ma ghandhiex titqies li tmur mal-fond”, b’mod ghalhekk li din il-Qorti qed tordna wkoll l-immissjoni fil-pussess ta’ l-arja ta’ fuq il-kamra li tifforma parti mill-fond 36 u 37 Rose Street, Zurrieq; u fit-tielet lok tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata b’dan li l-kuntratt ghandu jigi ppubblikat min-nutar imsemmi fis-

sentenza appellata nhar it-Tnejn 26 ta' Gunju 2006 fl-10.00am fl-edifizzju tal-Qorti, u tinnomina wkoll lill-Avukat Dott. Leslie Cuschieri bhala kuratur biex jidher ghall-eventwali kontumaci fuq l-att, u tordna li d-drittijiet tan-nutar u ta' l-avukat fuq imsemmija ghandhom jinqasmu bejn l-attur u l-parti konvenuta f'ishma ndaqs; u b'dana pero` li, in vista tas-suespost, l-ispejjez kollha taz-zewg istanzi ghandhom jigu sopportati unikament mill-konvenuta u mill-kjamat in kawza solidament bejniethom.

Deputat Registratur
df

APPENDICI

Kopja shiha tas-sentenza moghtija fl-24 ta' April 2003 mill-Prim Awla tal-Qorti Civili qed tigi annessa mas-sentenza odjerna biex tifforma parti integrali minnha.

< Sentenza Finali >

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