MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF
VINCENT DE GAETANO

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH D. CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH A. FILLETTI

Seduta tat-3 ta' Ottubru, 2008

Appell Civili Numru. 144/1997/1

(1) Lawrence Costa, u b'digriet tat-3 ta' April, 2002, il-Qorti awtorizzat lil Francis Buttigieg sabiex jassumi l-atti
flok il-mejjet Lawrence Costa u dan għan-nom u in rappreżentanza
ta' l-eredi ta' l-istess Lawrence Costa u cioe`
Marisa mart Lawrence Dimech u Joe Costa
u b'digriet tat-30 ta' Mejju, 2008
l-atti in kwantu jirreferu ghall-assenti Joseph Costa
gew trasfuzi f'isem Carmela Cassar bhala mandatarja tieghu
u b'nota tad-9 ta' Gunju 2008
Marisa mart Lawrence Dimech assumiet l-atti personalment

stante li qed tirrisjedi fil-gzira ta' Ghawdex;

(2) Maria mart Giuseppe Muscat;

(3) Carmela Cassar li qed tidher kemm f'isimha proprju
kif ukoll in rappreżentanza ta' l-imsefrin
Michelina mart Gużeppi Mangion u Antonia mart Bernard Grubb aħwa Xerri ulied il-mejjet Pawlu Xerri;
kif ukoll tal-aħwa imsefrin Rosa mart Ganni Camilleri,
Rita mart Kristinu Camilleri,
Carmela mart Carmelo Grima u Lina mart Toni Gauci,
u b'digriet tat-13 ta' Mejju, 1999
l-isem Lina ġie sostitwit bl-isem Loreta sive Lela mart Toni Gauci
aħwa Xerri ulied il-mejjet Gużepp Xerri;

(4) Antoinette mart Dumink Saliba;
(5) Joanne mart Paul Debattista;

(6) Marianna mart Michele Ciangura;

(7) Anthony Buttigieg;

(8) Raymond Buttigieg;

(9) Francis Buttigieg kemm f'ismu proprju
kif ukoll in rappreżentanza ta' ħutu imsefrin
Maria mart Salvu Debono, Rosina mart Gużepp Grech,
Rita mart John Zarb u Gużepp
ilkoll ulied Anglu u l-mejta Loreta Buttigieg;
u b'digriet tat-30 ta' Mejju, 2008 l-atti in kwantu jirreferu
ghal Francis Buttigieg li miet fil-mori tal-kawza
gew trasfuzi f'isem martu Veronica Buttigieg;

(10) Loreto Buttigieg u b'digriet tat-30 ta' Mejju, 2008
l-atti in kwantu jirreferu ghal Loreto Buttigieg
li miet fil-mori tal-kawza gew trasfuzi f'isem
Carmela Ciantar mart Paul,
Anthony Buttigieg u Raymond Buttigieg f'ismu proprju

u bhala mandatarju tal-assenti Joseph Buttigieg,
Maria Debono mart Salvu, Rosina Grech mart Joseph
u
Rita Zarb mart John;

(11) Karmena mart Pawlu Ciantar ;

(12) Lina mart il-mejjet Charlie Grima ;

(13) Martin Xerri ;

(14) Loreta mart Silvio Farrugia ;

(15) Tania mart Joe Vella ;

(16) Victor Xerri, kemm f'ismu proprju kif ukoll
in rappreżentanza ta' ħutu imsefrin
Judith mart Peter Paul Camilleri,
Guża mart Joseph Debono u Teddy aħwa Xerri.

v.

(1) Loreto Xerri u b'digriet tal-5 ta' Lulju, 2007
stante l-mewt ta' Loreto Xerri fil-mori tal-kawza,
il-gudizzju gie trasfuz f'isem Carmen armla ta' Loreto Xerri
flimkien ma' uliedha Anthony Xerri,
Godfrey Xerri u Stephen Xerri kif rapprezentati
F'Malta minn Francis Attard.,

(2) Frans Attard bħala mandatarju ta' l-imsefrin
Emanuel Xerri,
Maria mart Emanuel Fenech, Joseph, John u Charlie,
aħwa, ulied il-mejjet Antonio Xerri.

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan hu appell ad istanza tal-atturi Francis Buttigieg *pro et nomine* li premezz tiegħu din il-Qorti qed tiġi mitluba

tikkonferma s-sentenza mogħtija mill-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Superjuri tad-29 ta' Novembru 2005 fejn hija caħdet l-eccezzjonijiet preliminari tal-konvenuti, u tibdilha fil-kumplament u cioe` fejn hija laqgħet l-eccezzjonijiet tal-konvenuti fuq il-mertu u minflok tilqa' t-talbiet tagħhom billi tiddikjara li l-atturi għadhom propjetarji ta' ħames sesti ($^{5}/_{6}$) indiviżi mill-mandra retrostanti l-lok ta' djar li jinsab f'Għawdex, Għajnsielem, Triq il-Ġnien, numru disgħa u għoxrin (29) jew verjuri u konsegwentement tirrivendika favur l-istess atturi appellanti l-kwota ta' ħames sesti indiviżi mill-istess mandra jew aħjar mill-porzjon li fadal mhux mibjugħa – kollox kif mitlub fic-citazzjoni, u konsegwentement ukoll ticħad l-eccezzjonijiet fil-mertu tal-konvenuti appellati bl-ispejjeż kontra tagħhom.

Għall-aħjar intendiment ta' dan l-appell, is-sentenza appellata qegħda tiġi hawnhekk riprodotta fl-intier tagħha:

"Il-Qorti ,

"Rat iċ-ċitazzjoni li permezz tagħha l-atturi, wara li ppremettew :

"Illi Lucio Xerri miet fl-għoxrin (20) ta' Settembru ta' l-elf disa' mija u ħamsin (1950) u l-wirt u s-suċċessjoni tiegħu ġew regolati fost l-oħrajn permezz ta' testment "unica charta" li sar fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo u li jġib id-data tal-tmienja (8) ta' Ottubru ta' l-elf disa' mija u erbgħa u sittin (1964) (Dok. A) ;

"Illi mart Lucio Xerri, Maria Xerri bint il-mejtin Pawlu Borg u Giovanna nee' Mizzi mietet fit-tmienja u għoxrin (28) ta' Frar ta' l-elf disa' mija u tnejn u ħamsin (1952) u l-wirt u suċċessjoni tagħha ġew regolati fost l-oħrajn bl-istess testment "unica charta" illi hija għamlet flimkien ma' żewġha liema testment sar fit-tmienja (8) t'Ottubru ta' l-elf disa' mija u erbgħa u sittin (1964) (Dok. A) ;

"Illi fl-istess testment il-konjuġi Lucio u Maria Xerri ħallew id-dar residenzjali tagħhom flimkien mal-mandra annessa tal-kejl ta' ċirka żewġt itmiem u tlett sigħan fi Triq il-Ġnien f'Għajnsielem, Għawdex permezz ta' legat u fi kwoti

ugwali bejniethom lis-sitt uliedhom Giovanna mart Giorgio Refalo, Margherita mart Salvatore Costa, Loreta mart Angelo Buttigieg, Pawlu, Giuseppe u Antonio ;

“Illi sussegwentement b'kuntratt ta' bejgħ li sar fl-atti tan-Nutar John Busuttil fis-sebgħa (7) ta' Mejju ta’ l-elf disa' mija u tnejn u sittin (1962) (Dok B) l-imsemmi Giuseppe Xerri bin Lucio u Maria Xerri, l-imsemmija Margherita mart Salvatore Costa, l-eredi ta’ l-imsemmija Giovanna mart Giorgio Refalo li huma Loreto Refalo u Marianna mart Michele Ciangura, u l-eredi ta’ l-imsemmi Paolo li huma Michelina mart Giuseppe Mangion, Antonia armla ta' Bernard Grubb u Giuseppe biegħu lil Antonio Xerri bin il-mejtin Lucio u Maria nee' Borg **"l-lok ta' djar li jinsab Ghawdex, Ghajnsielem, Garden Street, numru disgħa u għoxrin jew verjuri";**

“Illi fit-trasferiment tal-lok tad-djar li seħħ bil-kuntratt hawn fuq indikat l-komparenti aħwa Xerri bl-ebda mod ma ttrasferew lil ħuhom Antonio s-sehem tagħhom mill-mandra li kien hemm fuq in-naħa ta' wara ta' dan il-lok ta' djar ;

“Illi fil-kuntratt hawn fuq indikat din l-istess mandra bl-ebda mod ma tissemma kif lanqas jissemmew il-kejl ta’ l-istess mandra, l-irjeħat ta’ l-istess u dettalji oħra normalment rikjesti f'kuntratt ta' trasferiment ta' biċċa raba' jew mandra ;

“Illi għalhekk l-esponenti għadhom proprjetarji ta' ħames sesti (5/6) indiviżi mill-imsemmija mandra ;

“Illi fl-aħħar snin u mhux qabel l-elf disa' mija u tmienja u disgħin (1989) l-eredi ta' Antonio Xerri bdew ibiegħu porzjonijiet mil-lok tad-djar bin-numru disgħa u għoxrin (29) jew numru verjuri fi Triq il-Ġnien f'Għajnsielem, Għawdex u kif ukoll il-mandra li kien hemm wara l-istess lok ta' djar.

“Talbu lill-konvenuti jgħidu għaliex m’għandhiex din il-Qorti:

“1. Tiddikjara illi l-atturi għadhom proprjetarji ta' ħames sesti ($^5/_6$) indiviżi mill-mandra retrostanti l-lok ta' djar li jinsab f'Għawdex, Għajnsielem, Triq il-Ġnien, numru disgħa u għoxrin (29) jew verjuri, tal-kejl ta' ċirka żewġt itmiem u tlett sigħan, stante illi din qatt ma kienet tifforma oġġett tal-kuntratt ta' bejgħ pubblikat minn Nutar John Busuttil fis-sebgħa (7) ta' Mejju ta’ l-elf disa' mija u tnejn u sittin (1962);

“2. Konsegwentement tirrevendika favur l-istess atturi l-kwota ta' ħames sesti (5/6) indiviżi mill-istess mandra jew aħjar mill-porzjon illi fadal mhix mibjugħa lil terzi mill-imsemmija mandra;

“Bir-riserva ta' kwalunkwe azzjoni spettanti lill-atturi fil-konfront tagħkom konvenuti u terzi akkwirenti mingħandkom jew l-awturi tagħkom fit-titolu għar-rexissjoni tal-kuntratt ta' bejgħ in kwantu l-istess kuntratti jirrigwardaw xi porzjon mill-imsemmija mandra, u għad-danni kaġunati lill-istess atturi minħabba tali trasferimenti.

“Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni għas-subizzjoni illi għaliha minn issa intom inġunti.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-atturi debitament maħlufa minn Carmen Cassar.

“Rat in-nota ta’ l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti li eċċepew illi:

“1. Preliminarjament illi għandu jiġi ppruvat il-kunsens ta' kull wieħed mill-atturi sabiex tiġi istitwita din il-kawża u dan oltre l-prova tal-mandat mogħti lil dawk mill-atturi li qegħdin jaġixxu f'isem oħrajn resienti fl-esteru.

“2. Preliminarjament ukoll illi din il-kawża hija rrita u nulla billi miċ-ċitazzjoni ma jirriżultax x'inhu l-interess tal-atturi u ċioe' kif il-proprjeta' li dwarha dawn qegħdin jaġixxu għaddiet f'isimhom;

“3. Preliminarjament hemm in-nullita` taċ-ċitazzjoni minħabba nuqqas ta' integrita` tal-ġudizzju in kwantu l-

atturi ma jistgħux jipproċedu fil-konfront tal-konvenuti b'kawża ta' rivendika dwar proprjeta' li *ex admissis* kif jirriżulta mill-korp ta’ l-istess ċitazzjoni in parti ġia' inbiegħet lil terzi;

“4. Preliminarjament ukoll hemm in-nullita` taċ-ċitazzjoni in kwantu bejniethom jirrappreżentaw ħamsa minn sitta mill-eredi ta' Lucio u Maria Xerri ma jwassalx għall-jedd ta' ħamsa minn sitta fuq proprjetajiet partikolari allegatament kompriżi f'dawk l-ereditajiet;

“5. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju qiegħed jiġi kkontestat li l-atturi għandhom xi jekk fuq il-proprjeta` msemmija fiċ-ċitazzjoni.

“6. Illi l-proprjeta' msemmija tappartjeni esklussivament lill-konvenuti billi ġiet validament akkwistata mill-awtur tagħhom u kienet għal snin sħaħ ippossjeduta minnu paċifikament u pubblikament u dan bl-akwexxenza saħansita tal-awturi tal-atturi.

“Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri fid-dritt u fil-fatt.

“Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti tal-konvenuti maħlufa minn Francis Attard.

“Rat il-verbal tagħha tal-31 ta' Mejju 2005 fejn ħalliet il-kawża għal-lum għas-sentenza.

“Rat in-noti ta' l-osservazzjonijiet rispettivi tal-kontendenti.

“Rat l-atti l-oħra kollha tal-kawża, inklużi l-verbali tax-xhieda mismugħa u d-dokumenti esebiti, fosthom l-atti kollha tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 253/1997 fl-ismijiet: "Vincent Costa et. vs. Frans Attard noe." allegati mal-kawża preżenti b'digriet tagħha tas-7 ta' April 1998.

“Ikkunsidrat:

“Illi permezz ta' din il-kawża l-atturi qed jitolbu r-rivendika mingħand il-konvenuti ta' dak li għadu fil-pussess tagħhom minn biċċa art ossia mandra fi Triq il-Ġnien,

Għajnsielem, Għawdex. Fiċ-ċitazzjoni tagħhom jippremettu illi, bis-saħħa tat-testment *unica carta* tagħhom in-nanniet tagħhom Lucio u Maria konjuġi Xerri, ħallew lill-ġenituri rispettivi tagħhom u liz-zijiet Antonio Xerri u Loreta Buttigieg, b'titolu ta' legat u fi kwoti ugwali bejniethom, id-dar residenzjali tagħhom flimkien mal-mandra annessa tal-kejl ta' ċirka żewġt itmiem u tlett sigħan fi Triq il-Gnien, Għajnsielem, Għawdex[1]. Sussegwentement il-ġenituri tagħhom, biegħu lill-imsemmi Antonio Xerri l-ishma tagħhom mill-"*lok ta' djar li jinsab Għawdex, Għajnsielem, Garden Street, numru disgħa u għoxrin jew verjuri*." [2] Imbagħad fl-1989 l-eredi ta' Antonio Xerri bdew ibiegħu lil terzi, diversi *plots* imfasslin mhux biss mill-art okkupata b'din id-dar, imma wkoll mill-mandra li kien hemm wara id-dar[3]. L-atturi jikkontendu illi l-ġenituri tagħhom lil ħuhom kienu bigħhulu biss sehemhom mid-dar ta' Garden Street, u mhux ukoll mill-mandra annessa, u għalhekk il-konvenuti issa kienu qegħdin ibigħulhom ħwejjiġhom. Għalhekk saret din il-kawża.

“Dwar l-azzjoni ta' rivendika, il-**Pacifici Mazzoni** jfisser illi :

“*La proprieta` … e’ un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facolta’ ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca. Quindi il proprietario puo` rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria …. L’azione rivendicatoria e un azione reale con cui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta’ e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione... . Nel giudizio di rivendicazione l’attore deve provare la sua proprieta`, che e’ il fondamento della sua azione. Ne’ puo’ pretendere invece di provare che il*

[1] Dok. A anness maċ-ċitazjzoni: testment tat-8.10.1946 in atti Nutar Francesco Refalo

[2] Dok. B anness maċ-ċitazjzoni:kuntratt in atti Nutar John Busuttil tas-7.5.1962 .

[3] ara pjanta Dok. LX 9 a fol. 175 tal-process ; u kuntratti Dok. B, Dok. C, Dok. D, Dok.E a fol. 182 - 189 .

diritto di proprieta' manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuto resta assoluto nei noti principii :* ***actore non probante, reus absolvitur; in pari causa, melior est conditio possidentis*** *…. La prova dev'esser piena : appunto perche` il diritto, che ne forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attore o di uno dei suoi' autori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo` risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giustificazione del diritto dell'autore immediato, e dei suoi predecessori; risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remoto, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla comune dei dottori si osserva da Aubry e Rau*, che una prova cosi` rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta* ***probatio diabolica.*** *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. Da questo principio, che` pure sussidiato dalla presunzione della proprieta` annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:*

"1. Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprieta`, consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprieta`, purche` il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto ….

"2. Quando si' l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e' regolata dall'anteriorita` della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi …. .

"3. Allorche` l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua dimanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclusivo e ben determinato;….

“Del resto la prova della proprieta` puo` farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture; segnatamente ove trattisi di rivendicare un dominio antico.

“Ma, in generale, un’azione rivendicatoria non puo` sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali.”[4]

“Fl-applikazzjoni ta’ dawn il-prinċipji dottrinali, nsibu l-Qrati tagħna jispjegaw illi :

“…. *L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – ‘**melior est conditio possidentis**’. Gie dejjem ritenut mill-Qrati Tagħna, fuq l-istregwa tal-prinċipji ammessi universalment mid-dottrina u l-ġurisprudenza, bażata fuq liġijiet bħal tagħna, illi dik il-prova li hi eżatta mir-rivendikant hemm bżonn li tkun kompleta u konklużiva, b’mod li, kif ntqal fis-sentenza ‘Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta’ Marzu 1935, Kollez. Vol. XXIX. II. 488). ‘kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**’. Kompla f’dik is-sentenza jingħad illi ‘anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII. I. 282 ; XXXIII. II. 266 ; XXXV. I. 518; XXXVII. I. 105;*”[5]

“Hekk ukoll ingħad illi :

“*Rekwiżiti għall-eżerċizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-ħaġa akkwistata leġittimament u li **l-konvenut ikun qed jippossediha.***

[4] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884 ; vol.III. # 131 - 134, p. 207 et seq.
[5] Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v. Giuzeppi Borg : 17.11.1958; Kollez. vol. XLII. pt. I. p. 575 .

"Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-atteġġjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quanto jekk hu jeċċepixxi li hu għandu titolu fuq il-ħaġa rivendikata aktar mill-attur, il-piż tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilħaqx din il-prova jissokombi fl-eċċezzjoni tiegħu; jekk għall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruħu wara l-barriera ta' pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tiegħu u huwa anke jekk ma jipprovax it-titolu tal-pussess, Iżda jiddemonstra l-mankanza ta' titolu tal-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu".[6]

"Għalhekk il-provi li għandu jġib l-attur f'kawża bħal din jirrigwardaw kemm :

"(i) it-titolu tiegħu fuq il-proprjeta` in kwistjoni; u

"(ii) il-pussess tal-konvenut fuq l-istess proprjeta`.

"Billi madankollu fil-każ in eżami l-konvenuti qed jibbażaw id-difiża tagħhom fuq it-titolu ta' proprjeta' li jikkontendu li għandhom huma fuq l-art in kwistjoni, a tenur tad-dottrina u ġurisprudenza hawn fuq ċitata, jinkombi lilhom li jippruvaw dan it-titolu.

"Qabel pero` ma jiġi trattat il-mertu, hemm diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari li jeħtieġu li jiġu eżaminati :

"(i) L-ewwel eċċezzjoni ġiet sorvolata bil-preżentazzjoni ta' diversi prokuri li jixhdu l-mandat ta' dawk mill-kontendenti li jirrisjedu fl-esteru taw lil uħud mill-atturi sabiex jirrapreżentawhom f'dawn il-proċeduri.

"(ii) Fit-tieni eċċezzjoni u t-tnejn ta' warajha l-konvenuti jeċċepixxu n-nullita` taċ-ċitazzjoni għal diversi raġunijiet. Imma kif intqal mill-Qorti tal-appell : " *…. F'materja ta' eċċezzjonijiet ta' nullita` l-prinċipju applikabbli*

[6] Giuseppi Abela vs John Zammit : P.A. 16.5.1963 .

huwa ***ut magis res valeat quam pereat.*** *Il-Qorti għandha tilqa' eċċezzjoni ta' nullita` minħabba fin-nuqqas tal-attur li jħares xi formalita` (sakemm ma tkunx nullita` li tirriżulta espressament mil-liġi) biss fil-każijiet fejn jirriżulta li l-konvenut isofri preġudizzju irreparabbli minħabba fin-nuqqas tal-attur. Il-liġi ma tiddikjarax espressament in-nullita` tal-att li ma jħarisx l-artikolu 156(1)(a) u għalhekk huwa applikabbli l-artikolu 789(1) (c) tal-kap. 12 li jgħid li tista' tingħata eċċezzjoni ta' nullita`* ***'jekk fl-att ikun hemm vjolazzjoni tal-forma meħtieġa mill-liġi … kemm-il darba dik il-vjolazzjoni tkun ġiebet lill-parti li titlob in-nullita` preġudizzju illi ma jistax jissewwa xort'oħra ħlief billi l-att jiġi annullat****."* [7] Hekk ukoll ingħad illi: " … *n-nullita` tal-atti ġudizzjali hija sanzjoni estrema li l-liġi trid li tiġi imposta biss meta n-nuqqas - formali jew sostanzjali - fl-att ma jistax assolutament jiġi tollerat mingħajr ħsara għal xi prinċipju ta' ġustizzja proċedurali.*"[8] B'din l-eċċezzjoni l-konvenuti jikkontendu illi l-azzjoni attriċi hija nulla għax l-atturi ma jurux kif il-proprjeta` li dwarha qegħdin jaġixxu għaddiet f'isimhom. Huwa evidenti pero` illi huma qed jaġixxu bħala eredi tal-persuni li lilhom kien ġie mħolli l-legat hawn fuq imsemmi.

"(iii) Fit-tielet eċċezzjoni jgħidu li l-ġudizzju mhux integru għax ma ġewx imħarrka wkoll it-terzi persuni li lilhom ġew ittrasferiti partijiet mill-mandra in kwistjoni. Imma mit-tieni talba tal-atturi jirriżulta illi dawn qed jitolbu r-rivendikazzjoni tal-"*porzjon illi fadal mhix mibjugħa lil terzi mill-mandra msemmija*", u għalhekk din l-azzjoni bl-ebda mod m'hi ser tolqot lil dawn it-terzi.

"(iv) Fir-raba' eċċezzjoni l-konvenuti jikkontendu illi t-talbiet ma jsegwux mill-premessi għax il-fatt li l-atturi bejniethom irrappreżentaw 5/6 mill-eredi ta' Lucio u Maria konjuġi Xerri ma jwassalx neċessarjament għall-jedd ta' l-istess kwota fuq proprjeta` partikolari tad-decujii. Imma l-vera kwota appartenenti lill-atturi, jekk ikun il-każ, tista' tiġi stabilita biss wara eżami tal-provi u

---

[7] Albert Portelli vs Dr. Riccardo Farrugia : 4.12.1998 kollez. vol. LXXXII.. II. 1311 .

[8] Appell : Guido J. Vella A.CE vs Dr. Emanuel Cefai LL.D .: 4.11.1991 vol. LXXV. II. 474

dokumenti li ġew prodotti fil-kors tas-smiegħ tal-kawża, u jekk kienu żbaljati f'dan ir-rigward, ma jfissirx illi b'daqshekk iċ-ċitazzjoni hija nulla.

“Għaldaqstant dawn l-eċċezzjonijiet preliminari kollha qed jiġu miċħuda.

“Il-konvenuti jibbażaw it-titolu ta' proprjeta` tagħhom fuq il-mandra in kwistjoni fuq il-kuntratt tal-1962 li permezz tiegħu Antonio Xerri kien akkwista sehem ħutu mid-dar tal-ġenituri f'Garden Street, Għajnsielem. Huwa minnu illi ma kienx ġie speċifikat f'dan il-kuntratt illi l-bejgħ kien jinkludi wkoll il-mandra. Imma din kienet minn dejjem annessa mad-dar, tant illi kien hemm aċċess għaliha mill-istess dar, għalkemm kien hemm remissa ma' ġemb id-dar li kellha wkoll aċċess separat għall-mandra. Skond il-konvenuti dan l-aċċess kien jissakkar minn ġewwa, biex ħadd minn barra ma jkun jista' jidħol mingħajr ma jkunu jafu tad-dar. Gie prodott ukoll in-Nutar John Busuttil li kien irrediġa l-kuntratt tal-1962 li spejga kif il-prassi kienet illi jekk fond ikollu mandra annessa aċċessibbli minnu, ma kienx ikun hemm għalfejn li din tissemma speċifikament fil-kuntratt[9].

“Il-konvenuti jikkontendu wkoll illi fi kwalunkwe każ, il-mandra in kwistjoni "*kienet għal snin sħaħ ipposseduta minnhom u dan bl-akwixxenza saħansistra tal-awturi tal-atturi*". Dan ifisser illi qed jinvokaw ukoll il-preskrizzjoni trentennali favur tagħhom.

“L-artikolu 2107 (1) tal-Kap. 16 jiddisponi li :

“I**l-preskrizzjoni hija mod ta’ akkwist ta’ jedd b’pussess kontinwu, mhux ksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi**”.

“Dwar dan l-artikolu, adottat mill-Kodiċi Napoleoniku[10], il-**Baudry-Lacantinerie** jispjega illi :

[9] ara depożizzjoni tan-Nutar Dr. .J. Busuttil tat-13.5.1999 a fol. 81 - 84 tal-process .
[10] c.f. art. 2229 Kodici Civili Taljan ;.

"*Le condizioni enumerate da questo articolo sono richieste per ogni prescrizione acquisitiva, tanto per la prescrizione da dieci a venti anni, quanto per quella di trenta. Tutte tendono a denunciare al vero proprietario l'usurpazione che e' stata commessa di lui, e a metterlo in grado di respingerla. Di queste condizioni quattro soltanto si riferiscono, in modo esatto a qualita` del possesso, e all'assenza dei vizi del possesso; queste contemplano il carattere continuo, pacifico, pubblico, e non equivoco del possesso. L'interruzione e` infatti la cessazione del possesso, e non ne e` soltanto un vizio; quanto all'intenzione di comportarsi come proprietario, nel nostro diritto attuale, e` un elemento essenziale del possesso."*[11]

"Dwar il-kundizzjoni tal-**kontinwita` u nuqqas ta' interruzjoni**, l-istess awtur ifisser illi :

" Il possesso e` continuo, quando e` senza intermittenze e senza lacune … perche` il possesso sia continuo non e` necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa; a questo modo non vi sarebbe prescrizione possibile. Basta che abbia compiuto regolarmente i diversi atti di godimento di cui la cosa e' suscettibile, che si sia comportato come un proprietario accurato e diligente.

La prescrizione trasforma il fatto in diritto: il possesso che vi conduce deve dunque essere la manifestazione regolare del diritto che il possessore pretende avere sulla cosa e che la prescrizione consolidera`."[12]

….. L'interruzione non deve esser confusa con le discontinuita`. Essa e` salvo il caso di abbandono, di derelictio, opera di un terzo, o suppone almeno l'intervento di un terzo; la non continuita` e` imputabile al possessore. L'interruzione, e ora una turbativa giuridica del possesso, ora un'interuzione del possesso, una

[11] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile ; Della Prescrizione, para. 238 pag. 190
[12] ibid para. 239 pag. 191 .

perdita momentanea; la non continuita` implica che il godimento non sia stato normalmente esercitato."[13]

"L-istess awtur jgħallem illi l-pussess irid ikun **paċifiku** bil-mod segwenti:

"*Un individuo si impadronisce di un fondo con mezzi violenti: poco importa che sia per mezzo di violenze fisiche o morali risultanti da minacce, poco importa anche che questi mezzi violenti siano stati impiegati contro il vero proprietario o contro un'altra persona, che siano il fatto del possessore stesso o di altre persone che agiscono in suo nome. Questi atti di violenza, dice la legge, non potranno fargli acquistare il possesso utile per la prescrizione*."[14]

"Dwar il-kundizzjoni l-oħra li l-pussess irid ikun **pubbliku** l-Baudry jgħid illi :

"*La clandestinita` dice il Dunod, e` un ostacolo alla prescrizione perche` il possessore nasconde il suo godimento, e gli interessati che non lo hanno conosciuto sono scusabili per non essersi opposti. Si e' possessore clandestino quando apprendendo una contestazione, si entra in possesso furtivamente e con atti oscuri, che si crede non debbano venire a conoscenza delle parti interessate, perche` e` difficile che li sappiamo. Collocandosi dal punto di vista inverso, si deve dire che il possesso e` pubblici quando e` stato esercitato a vista e saputa di quelli che l'hanno voluto vedere e sapere*…"[15]

"Kundizzjoni importanti ferm għal din il-preskizzjoni fil-liġi kontinentali hija l-pussess ***a titolo di proprietario*** jew ***animo domini.*** Dwar dan l-element l-awtur ċitat jgħid illi :

"*Per poter prescrivere occorre possedere animo domini, cioe` a titolo di proprietario, o in modo piu` generale a titolo di padrone del diritto che si pretende acquistare per prescrizione. Questa non e' soltanto una semplice*

[13] ibid para. 242 pag. 194 .
[14] ibid para 251 pag. 199 .
[15] ibid para 257 pag. 204 .

qualita` del possesso; e' secondo noi, nel sistema che ha ispirato i legislatori del Codice civile, ***un elemeneto costitutivo.***

L'animus domini esiste presso colui che posssiede in virtu` di un titolo traslativo di proprieta`, come vendita, permuta, donazione. Esiste anche presso l'usurpatore, praedo; senza dubbio questo non ignora che la proprieta' della cosa appartiene ad altri; egli e' in mala fede, ma cioe` non gli impedisce di avere 'animus domini'; egli si dice proprietario e agisce come tale. Invece il fittaiuolo, il commodatario, il depositario,il tutore,il marito, e in modo generale tutti gli amministratori della cosa altrui non hanno l'animus domini; il loro stesso titolo implica il riconoscimento del diritto del proprietario."[16]

"Minn dan joħroġ illi l'atti ***di pura facolta` e di semplice tolleranza*** qatt ma jistgħu iwasslu għall-pussess jew għall-preskrizzjoni, għax kif ikompli jfisser l-istess awtur :

"*Il possesso e` un fatto che implica la pretesa ad un diritto di cui si presenta come l'esercizio.*

"*Per conseguenza, perche` gli atti possano generare il possesso o la prescrizione insieme, occorre che un'usurpazione sul diritto altrui, una violazione di questo diritto generante a vantaggio di colui contro il quale l'usurpazione e' commessa un'azione giudiziaria per farla cessare. La prescrizione e' la trasformazione di uno stato di fatto in uno stato di diritto: questa trasformazione non e' possibile, come chiaro,se non quando il fatto implica positivamente la pretesa a un certo diritto."*[17]

"Finalment il-pussess irid ikun ukoll **mhux ekwivoku.** Dan ifisser fi kliem il-Baudry illi :

"Dicendo che il possesso deve essere non equivoco, non e' probabile che la legge abbia inteso formolare una condizione particolare distinta da quella studiata fin qui.

[16] ibid. para. 264, 265 pag. 208 .
[17] ibid. para. 275 pag. 213 .

E’ piuttosto una determinazione di queste diverse condizioni, un carattere che e’ comune a tutte. Si e’ voluto dire che le diverse qualita` del possesso (animus domini, continuita`, pubblicita` …) debbono risultare in modo chiaro, certo, non equivoco, dai fatti allegati dal possessore. Cosi’ il possesso di un condominio sara’ quasi sempre, equivoco dal punto di vista dell’animus domini. Se alcuni fatti molto significativi non vengono a dimostrare che vi e’ stata la volonta’ di possedere per proprio conto esclusivo, dovra’ essere considerato come se abbia posseduto per conto di tutti gli interessati e non potra` per conseguenza opporre alcuna prescrizione agli altri condomini.”[18]

“Dan it-tagħlim ġie ukoll adottat mill-Qrati tagħna fejn ingħad illi :

“…. Għall-effikaċja tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippreżumi l-pussess leġittimu li trid il-liġi għaż-żmien kollu tat-trentenju. Hu magħruf illi l-element tal-pussess ċivili huma tnejn, dak materjali, il-poter fuq il-ħaġa, u ieħor intenzjonali, l-animu tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-ħaġa bħallikieku hu kien il-proprjetarju tagħha ‘animus et corpus, corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini’. Għalhekk ma hux pussess ċivili dak li jonqos fih wieħed jew ieħor minn dawn iż-żewġ elementi, b’mod illi mhux biżżejjed id-detenzjoni tal-ħaġa jew it-tgawdija tagħha mhux bħala ħaġa proprja, imma bħala ħaġa ta’ ħaddieħor, għaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja. Barra minn dan hemm bżonn illi l-pussessur ikun leġittimu u kwindi li jipproduċi l-effetti ġuridiċi tiegħu speċjalment għall-akkwist tal-proprjeta` bid-dekorriment taż-żmien. U biex dan il-pussess jista’ jissejjaħ leġittimu, hemm bżonn illi jirnexxu ċerta kwalitajiet jew karattri, jiġifieri illi jkun kontinwu, mhux interrott, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku[19]*.*

“Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami insibu:

[18] ibid para. 287 pag. 222 .
[19] Carmelo Caruana et v. Orsla Vella ; kollez. vol. XXXVII. I. 705 .

"**1.** rigward il-**pussess animo domini:**

"Minn dakinhar tal-kuntratt tal-1962 Antonio Xerri dejjem qies il-mandra bħala tiegħu. Għalkemm ħutu kienu xi kultant jidħlu jiġbru xi weraq jew ħaxix minn hemm, dan kienu jagħmluh biss bil-kunsens tiegħu, u hu qatt ma tilef l-okkażżjoni illi jfakkarhom illi minn hemm huma ma kellhom xejn[20].

"**2.** **L-inekwivoċita`** tal-pussess :

Irriżulta wkoll illi minn dakinhar tal-kuntratt tal-1962, Antonio Xerri biss kellu l-pussess tal-mandra *de quo*, u wara mewtu din għaddiet f'idejn martu, uliedu, u fin-nuqqas ta' dawn, peress illi kienu jkunu msefrin, kienu jieħu ħsieb il-konvenut Francis Attard. Tant l-atturi jew aħjar il-ġenituri tagħhom kienu jirrikonoxxu dan il-pussess ta' Antonio Xerri, illi meta oħtu Loreta Buttigieg istitwiet żewġ kawżi ta' spoll kontra tiegħu, minħabba xi sadd ta' toqba għall-ilma li kien hemm fil-bitħa tagħha, ħutu rrikonoxxew illi l-mandra kienet tagħmel mal-post tiegħu. Hekk per eżempju din Loreta Buttigieg stess stqarret fid-depożizzjoni tagħha f'kawża minnhom illi :

"*Gol-bitħa ta' din id-dar minn dejjem kien hemm toqba li minnha kien jgħaddi l-ilma* ***għal ġol-mandra tad-dar kontigwa*** *liema dar kienet ta' missieri u li xi sentejn ilu xtara l-konvenut*". [21]

Hekk ukoll Margerita Costa, omm l-atturi preżenti aħwa Costa, kienet qalet :

"*Jiena niġi oħt il-kontendenti u sakemm il-fond tal-attriċi u dak tal-konvenut kienu t-tnejn ta' missieri, jiena naf li kien hemm xaqq ġol-ħajt tal-bitħa tal-fond illum tal-attriċi, li*

---

[20] ara depożizzjoni ta' Marianna Ciangura tat-28.10.1997 a fol. 59 tal-process .

[21] ara depożizzjoni ta' Loreta Butttigieg fil-kawza quddiem din il-Qorti wkoll fl-ismijiet Loreta Buttigieg et. vs Antonio Xerri (43/1963) : a fol. 187 tal-Mandat ta' Inibizzjoni Nru. 253/1997 .

*minnu l-ilma kien jgħaddi għal ġo**l-mandra tad-dar illum tal-konvenut***." [22]

L-istess Gużepp Xerri *: "Dak lż-żmien li nqala' l-ħajt jiena kien għad għandi biċċa mill-mandra li tmiss miegħu*." [23]

Manwel Xerri, bin dan Gużepp, stqarr illi, mibgħut minn zitu Loreta Buttigieg biex jgħid lil Antonio Xerri jiftaħ it-toqba li kien sadd, dan wieġbu illi: "*jekk jibni ma jistax ikun li l-ilma jaqa' fuqu*." [24]

Jirriżulta minn din il-kawża wkoll illi Antonio Xerri innifsu, dakinhar kien ġia jqis il-mandra bħala parti mill-fond tiegħu. Infatti jghid:

"*Il-mandra in kwistjoni ġiet għandi billi in parti writtha mingħand missieri u in parti xtrajtha mingħand ħuti* …" [25]

"**3. Il-kontinwita` tal-pussess**:

"Ma rriżultax illi Antonio Xerri jew uliedu qatt ġew disturbati fil-pussess tal-mandra *de quo* minn meta din għaddiet f'idejhom bil-kuntratt imsemmi tal-1962.

"**4. Il-pubbliċita` tal-pussess :**

"Gia` ingħad kif Antonio Xerri minn meta akkwista l-post kien iqis il-mandra bħala tiegħu wkoll, u kif kien ifakkar lil ħutu b'din il-pretensjoni tiegħu. In segwitu għall-mewt tiegħu, uliedu ddenunzjaw ukoll l-istess mandra għall-fini tat-taxxa tas-suċċessjoni[26] u meta ġew biex jibdew ibiegħu partijiet diviżi minn din il-mandra fl-1989, ħadd mill-atturi ma għamel xejn, sakemm infetħet il-kawża preżenti tmien snin wara biss, meta kienet kważi laħqet nbiegħet kollha għajr għal żewġ *plots*.[27] Anzi għall-ewwel offrewhom lil ta' ġew stess, fosthom lill-attur Wenzu Costa,

---

[22] ibid. a fol. 189 .
[23] ibid. a fol. 202 .
[24] ibid. a fol.194 .
[25] ibid.a fol. 195 .
[26] Dok. E a fol. 176 fl-atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni nru. 253/1997 .
[27] ara plots delinejati bil-kulur blu fuq il-pjanta esebita a fol.175 tal-process .

u ħadd qatt ma qanqal ebda pretensjoni fuq il-mandra sakemm wara dawk is-snin kollha saret il-kawża[28].

"**5. Iż-żmien mitlub mil-liġi:**

"Irriżulta indubbjament illi ta' l-inqas fuq il-partijiet mill-mandra illi għadhom ma nbiegħux, u għalhekk mertu tal-kawża preżenti, illi l-konvenuti jew missierhom Antonio Xerri, kellhom l-pussess tagħhom sa minn dakinhar tal-kuntratt tal-1962. Il-kawża odjerna ġiet intavolta fl-1997 u għalhekk wara li kienu laħqu skadew it-tletin (30) sena meħtieġa għall-preskrizzjoni.

"Għaldaqstant jirriżulta ampjament illi l-konvenuti ssodisfaw ir-rekwiżiti tal-liġi biex jippruvaw it-titolu tagħhom fuq il-mandra in kwistjoni, u li għalhekk il-pretensjonijiet tal-atturi fuq l-istess mandra ma jistgħux ikunu ġustifikati.

"Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fuq il-mertu, tiċħad it-talbiet attriċi.

"L-ispejjeż għandom jiġu ssoportati kollha mill-atturi.

<u>**Ir-rikors tal-appell tal-atturi Francis Buttigieg *pro et nomine et*:**</u>

2. L-atturi ħassew ruħhom aggravati bis-sentenza fuq citata u interponew appell minnha. L-aggravju tagħhom jikkoncerna l-preskrizzjoni trentennali. Huma jgħidu li l-ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li l-konvenuti rnexxielhom jippruvaw li għandhom titolu validu aktar minn tagħhom fuq il-mandra in kwistjoni u dan it-titolu akkwistawh permezz tal-preskrizzjoni, iżda jilmentaw illi l-pussess li kellhom il-konvenuti jew l-awturi tagħhom ma kienx jissodisfa r-rekwiżiti tal-liġi. Biex waslet ghad-decizjoni zbaljata taghha, l-ewwel Qorti tat piz lil certi xhieda izda naqset li ssemmi xhieda ohra importanti li juru li l-pussess tal-konvenuti ma kienx *animo domini*. Minn

[28] ara affidavit tal-attur Loreto Xerri a fol. 132 tal-process .

dawn id-deposizzjonijiet u fatti ohra li jemergu “zgur ma jistax jinghad li ma kienx hemm inekwivocita` tal-pussess kif irriskontrat l-ewwel Qorti”. Barra minn hekk, skond l-appellanti, il-pussess ta’ Toni Xerri kien gie disturbat zgur hames snin wara li kien akkwista din id-dar u dan peress illi l-ahwa, awturi tal-atturi, kienu jafu li din il-mandra kienet taghhom u li Toni Xerri beda javvanza xi pretensjonijiet fuqha. Il-fatt li l-appellanti ma ghamlu xejn waqt li kienu qeghdin ibieghu l-proprjetajiet taghhom, ma jfissirx li huma kienu qeghdin jitilfu xi drittijiet taghhom. Darba li l-konvenuti eccepew li ghandhom titolu fuq il-proprjeta` *de quo* (liema titolu huma akkwistaw bi preskrizzjoni) kellhom jippruvaw li t-titolu taghhom huwa ahjar minn dak tal-atturi u mhux bil-kontra. Tali titolu da parti tal-konvenuti appellati baqa’ ma giex ippruvat u jsegwi ghalhekk li l-kawza kellha tigi deciza favurihom.

<u>Ir-Risposta tal-Appell tal-Appellati Rappreżentati minn Francis Attard:</u>

3.1. Il-konvenuti wieġbu biex juru li l-appell interpost mill-atturi għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi appellanti.

3.2. Fl-ewwel lok huma jirrilevaw illi l-appellanti bbażaw l-appell tagħhom unikament fuq il-fatt li, skond huma, il-kawża tagħhom ġiet miċħuda fuq dikjarazzjoni tal-Qorti li l-konvenuti akkwistaw it-titolu tagħhom fuq l-art in kwistjoni bis-saħħa tal-preskrizzjoni. Fil-fehma tagħhom, pero`, din id-dikjarazzjoni saret biex tiżgwida lil din il-Qorti peress li jekk wieħed jeżamina l-kontenut tas-sentenza ta’ l-ewwel Qorti jidher li hija ma ddecidietx <u>unikament</u> abbażi ta’ dan it-titolu ta’ preskrizzjoni kif qed jiġi allegat, anzi l-kunsiderazzjoni dwar il-preskrizzjoni saret mill-Qorti biss in linea sussidjarja.

3.3. Fit-tieni lok, jaccennaw għall-fatt illi l-aggravju tal-appellanti hu bbażat fuq l-eżercizzju li għamlet l-ewwel Qorti li wassalha biex tikkonkludi li l-konvenuti ppossedew il-mandra in kwistjoni b’mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku għaż-żmien li trid il-liġi. L-appellanti qed jilmentaw illi l-pussess li kellhom l-

appellati ma kienx fil-fatt wieħed li jissodisfa r-rekwiżiti li trid il-liġi. L-appellati pero` jikkontendu li din il-Qorti tal-appell ma tistax terġa' tagħmel l-istess eżercizzju li għamlet l-ewwel Qorti; m' għandhiex tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul minnha, iżda għandha toqgħod fuq dak li evalwat u ddecidiet l-ewwel Qorti.

3.4. Fi kwalunkwe każ, l-appellati jsostnu illi l-pussess tal-mandra da parti tagħhom kien fil-fatt ta' tali natura li seta' jagħtihom titolu bis-saħħa tal-preskrizzjoni.

L-isfond tal-kawża :

4. L-isfond tal-kawża in succint huwa dan:

Permezz ta' testment *unica carta*[29] datat 8 ta' Ottubru 1946 fl-atti tan-nutar Francesco Refalo, Lucio u Maria Xerri ħallew lis-sitt (6) uliedhom Giovanna, Margerita, Loreta, Pawlu, Giuseppe u Antonio b'titolu ta' legat u fi kwoti ugwali bejniethom id-dar residenzjali tagħhom bin-numru 31, flimkien mal-mandra annessa fi Triq il-Ġnien, Għajnsielem, Għawdex.

Sussegwentement, b'kuntratt ta' bejgħ[30] li sar fl-atti tan-Nutar John Busuttil fis-7 ta' Mejju 1962, Margerita, Giuseppe, ulied il-mejta Giovanna u wlied il-mejjet Pawlu biegħu lil Antonio "*lok ta' djar li jinsab Għawdex, Għajnsielem, Garden Street, numru disgħa u għoxrin jew verjuri".*

Dwar Loreta Buttigieg (li ma biegħetx ma' ħutha fuq il-kuntratt ta' l-1962) jirriżulta li b'kuntratt tat-18 ta' Mejju 1933[31] fl-atti tan-nutar Francesco Refalo ommha u missierha kienu fost affarijiet oħra assenjawlha *"…a conto della quota a lei spettante dall' eredita` da suoi genitori una camera con tre…(?)… una remissa, cortile, esistenti nel luogo di case posto in strada Giardino nel Casale Għajnsielem a Gozo a numero trentauno….".* Din l-istess Loreta Buttigieg imbagħad skond il-kuntratt tal-5 ta' Novembru 1965[32] fl-atti tan-nutar John Busuttil ittasferiet

---

29 Dok A, fol 7 – 8

30 Dok B, fol 10 – 20

31 Dok LX5, fol 149 – 150

32 Dok LX7, fol 162 - 166

lil ħuha Antonio *"lok ta' djar fin-numru wieħed u tletin (31), Triq Giardina, Għajnsielem, Għawdex"* li skond l-istess kuntratt din il-proprjeta` hija dik l-istess proprjeta` li kienet ġiet assenjata lilha bil-kuntratt ta' l-1933 surreferit.

(Ta' min josserva illi permezz tat-testment ta' l-1946 sucitat, il-konjuġi Xerri ħallew bħala legat id-"*dwelling house with mandrette ….marked number 31"* lis-sitt ulied, Loreta inkluża, jiġifieri d-"*dwelling house with mandrette*" imsemmija fit-testment tidher li hija indipendenti mill-post li l-konjuġi Xerri kienu diġa` ttrasferew lil Loreta permezz tal-kuntratt ta' l-1933. It-testment ta' l-1946 jippreċiża hekk : *"The testators declare that the said urban tenement has been left to all their six children and not as stated in other testament to only five children…."*)

L-atturi li huma l-eredi tal-vendituri u wkoll l-eredi ta' Loreta Buttigieg (li ma dehritx ma ħutha fuq il-kuntratt ta' l-1962) jinsistu li t-trasferiment tal-lok ta' djar lil Antonio Xerri ta' l-1962 ma kienx jinkludi l-mandra u fil-fatt fil-kuntratt ta' bejgħ l-imsemmija mandra imkien ma tissemma. Il-konvenuti eredi ta' Antonio Xerri huma ta' fehma differenti, u jidhrilhom li l-mandra ġiet validament akkwistata minn Antonio Xerri. Fil-fatt il-mandra, tqassmet fi "plots" li uħud minnhom ġew mibjugħin b'atti separati lil terzi.

Konsiderazzjonijet ta' din il-Qorti:

Il-bażi tal-konklużjoni ta' l-ewwel Qorti:

6.1. Skond l-appellanti, l-ewwel Qorti iddecidiet li l-konvenuti appellati irnexxielhom jippruvaw li għandhom titolu validu aktar minn tagħhom fuq il-mandra in kwistjoni u dan it-titolu akkwistawh bil-preskrizzjoni trentennali.

6.2. L-appellati pero` jinsistu li l-kuntratt ta' bejgħ ta' l-1962 kien wassal lill-ewwel Qorti biex tikkonkludi li l-art oġġett tal-kawża kienet b'mod evidenti annessa mal-lok ta' djar li ġie trasferit fuq il-kuntratt u li għalhekk ma kienx hemm għalfejn issir referenza specifika għall-art fuq il-kuntratt. Jgħidu li kien imbagħad in linea sussidjarja li fis-

sentenza tagħha l-ewwel Qorti ttrattat il-kwistjoni tal-preskrizzjoni trentennali u kkonkludiet li anke li kieku hija ma waslitx għall-konklużjoni li l-art kienet inkluża fil-bejgħ diskuss fil-kawża, xorta waħda l-kawża tal-atturi kellha għax tiġi respinta peress li jeżistu ukoll l-elementi li bis-saħħa tagħhom jista' jiġi dikjarat li l-konvenuti akkwistaw l-art mertu tal-kawża bis-saħħa tal-preskrizzjoni.

6.3. Din il-Qorti pero` ma taqbilx mat-teżi tal-appellati fuq dan il-punt partikolari. L-ewwel Qorti effettivament bdiet billi kkunsidrat il-kuntratt ta' l-1962. Osservat li l-mandra ma kinitx imniżżla specifikament u osservat ukoll li kienet annessa mad-dar tant li kien hemm access għaliha mill-istess dar. Irreferiet ukoll għax-xiehda tan-Nutar Busuttil li kien spjega li l-prassi kienet li jekk fond ikollu mandra annessa accessibbli minnu ma kienx ikun hemm bżonn li din tissemma specifikament fil-kuntratt. L-ewwel Qorti pero`, kuntrarjament għal dak li jikkontendu l-appellati, ma straħitx fuq il-kuntratt ta' l-1962 biex tikkonkludi li l-konvenuti kellhom titolu fuq il-mandra in kwistjoni. L-ewwel Qorti għamlet l-osservazzjonijiet relattivi għall-kuntratt ta' l-1962 iżda mbagħad għaddiet biex tikkunsidra l-preskrizzjoni trentennali. Kien wara li kkunsidrat (1) il-kuntratt ta' l-1962 u (2) r-rekwiżiti tal-preskrizzjoni trentennali vis-à-vis il-provi prodotti li wasslet għall-konklużjoni tagħha. Għalhekk din il-Qorti tħoss li għandha tikkunsidra l-aggravju tal-appellanti li hu ppernjat fuq il-preskrizzjoni akkwiżittiva.

<u>L-apprezzament ta' l-ewwel Qorti:</u>

7.1. L-appellanti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tagħmel eżercizzju ta' eżami ta' provi, fatti u liġi peress li fil-fehma tagħhom il-pussess li kellhom il-konvenuti jew l-awturi tagħhom żgur li ma kienx jissodisfa r-rekwiżiti tal-liġi. Fil-fehma tal-appellanti għandu jirriżulta lil din il-Qorti li huma qatt ma tilfu l-jeddijiet tagħhom fuq il-mandra.

7.2. L-appellati, min-naha taghhom jirreferu għall-kawża fl-ismijiet <u>Nicholas sive Lino Aquilina v. Nicholas Aquilina</u>, deciża mill-Qorti tal-appell fil-5 ta' Ottubru 1998, fejn intqal illi l-Qorti tal-appell bħala Qorti ta' reviżjoni ma kellhiex

tiddisturba l-apprezzament tal-provi magħmul mill-ewwel tribunal, jekk mhux għal raġunijiet gravi meta jkun ser jirriżulta li altrimenti tkun ser tiġi kkreata inġustizzja manifesta. L-appellati jargumentaw illi x-xhieda f'dan il-każ odjern ġew kważi kollha mismugħa direttament mill-ewwel Qorti u konsegwentement kienet f'pożizzjoni ahjar li twieżen il-provi u tara dak li jikkonvinciha l-iżjed. Din il-Qorti infatti normalment tkun inklinata li tiddisturba l-apprezzament tal-fatt li tkun għamlet l-ewwel Qorti jekk din il-Qorti ta' reviżjoni tkun sodisfatta li huwa b'dan il-mod biss li tkun tista' tikkorreġi inġustizzja manifesta.

8. F'dan il-każ, din il-Qorti fliet bir-reqqa l-inkartament li jikkostitwixxi l-process u sabet li hija sostanzjalment tikkondividi l-konklużjonijiet li waslet għalihom l-ewwel Qorti dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva u dan wara li kkunsidrat ukoll li gej:

i) <u>Il-pussess *animo domini*.</u>

Fir-rigward ta' dan ir-rekwiżit, l-ewwel Qorti rrilevat illi Antonio Xerri dejjem qies il-mandra bħala tiegħu u li meta ħutu kienu jidħlu fiha biex jaqtgħu xi weraq jew ħaxix, hu qatt ma tilef l-okkażjoni biex ifakkarhom li minn hemm huma ma kellhom xejn.

Fil-fatt, oħtu Marianna Ciangura fix-xiehda tagħha[33] ikkonfermat li *"Toni Xerri kien jinsisti li l-mandra kienet tiegħu u kien ikeccina 'l barra".* Angelo Buttigieg, li jiġi r-raġel ta' Loreta, oħt il-konvenut, xehed illi ħadd ma qal lill-konvenut li l-mandra ma kinitx tiegħu u f'kawża li hu kellu mal-konvenut "…*kienu telgħu jixhdu ħut il-mara tiegħi u cioe` n-nies li biegħulu l-post u la huma u lanqas il-mara tiegħu ma qalu li huma kien baqagħlhom xi dritt jew drittijiet fuq il-mandra in kwistjoni*."[34]

ii) <u>L-inekwivocita` tal-pussess.</u>

[33] Xiehda ta' Marianna Ciangura a fol 58- 59
[34] Xiehda ta' Angelo Buttigieg a fol 58 - 58

Dwar l-inekwivocita` tal-pussess, l-ewwel Qorti osservat illi mid-data tal-kuntratt ta' l-1962 il-konvenut Antonio Xerri biss kellu l-pussess tal-mandra u wara li miet din għaddiet f'idejn martu, uliedu, u fin-nuqqas ta' dawn, peress li kienu jkunu msefrin, kienu jieħdu ħsieb il-konvenut Francis Attard.

L-ewwel Qorti accennat għax-xiehda ta' Loreta Buttigieg u Margerita Costa li ngħatat fil-kawża ta' spoll fl-ismijiet "**Loreta Buttigieg et v. Antonio Xerri**". (Cit Nru 43/1963). Kemm Loreta Buttigieg kif ukoll Margerita Costa meta jitkellmu fuq il-mandra fil-fatt iqisuha bħala parti mid-dar għaliex jirreferu għaliha bħala l-"*mandra tad-dar*". [35]

L-appellanti fir-rigward tal-fatt li l-mandra ma ssemmietx specifikatament fil-kuntratt ta' l-1962 jargumentaw illi nonostante x-xiehda tan-nutar Busuttil, fejn qal li meta jkun hemm mandra annessa mad-dar din mhux bil-fors tissemma' specifikament fil-kuntratt, wieħed m'għandux jinjora l-fatt li din il-mandra hija ta' daqs sostanzjali. Isaqsu, *"…jista' wieħed jgħid illi f'dan il-każ, mandra bid-daqs ta' kważi tomnejn u nofs ma tissemmiex?"* Di piu` jaccennaw ukoll għall-fatt li meta Lucio u Maria Xerri għamlu t-testment tagħhom fl-1946 kienu specifikatament niżżlu l-kliem "*the dwelling house with mandretta adjoined to*…". Pero` minkejja dawn l-argumenti tal-appellanti, jirriżulta illi hija ħaġa normalissima li mandra annessa mad-dar u li tifforma parti integrali minnha ma tissemmiex specifikatament fil-kuntratt ta' bejgħ tad-dar. Għalhekk il-fatt li ma ssemmietx il-mandra *de quo* fil-kuntratt ta' trasferiment ma jfissrix li l-istess mandra ma ġietx trasferita mad-dar.

L-appellanti jaccennaw ukoll għall-fatt li *"…fil-kuntratt datat 5 ta' Novembru 1965, atti Nutar John Busuttil u li permezz tiegħu Loreta Buttigieg biegħet sehmha mid-dar lil Antonio Xerri din il-mandra terġa' ma tissemmiex."* Jiġi

[35] Ara xiehda ta' Loreta Buttigieg u ta' Margarita Costa fil-kawża Loreta Buttigieg et vs Antonio Xerri (43/1963) – a fol 187 u 189 ta' l –atti tal-Mandat ta' Inibizzjoni 253/1997 liema atti kienu ġew allegati ma' din il-kawża skond il-verbal tas-7 ta' April 1998 (fol 76)

osservat li skond il-kuntratt ta' l-1965, Loreta Buttigieg kienet qegħda tbiegħ u tittrasferixxi lil ħuha Antonio dik il-propjeta` li kienet ġiet għandha mingħand il-ġenituri tagħha b'att ta' assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Francesco Refalo tat-18 ta' Mejju 1933. Fil-kuntratt ta' l-1933 ma tissemma' l-ebda mandra. Fil-fatt ma jidhrix li mill-post ta' Loreta Buttigieg kien hemm access għall-mandra.

L-appellanti jirreferu wkoll għas-sitt eccezzjoni tal-konvenuti appellanti li fiha jeccepixxu illi l-propjeta` (il-mandra) ġiet (1) validament akkwistata mill-awtur tagħhom (Antonio Xerri) u (2) kienet għal snin sħaħ ipposseduta minnu pacifikament u pubblikament. L-appellanti jgħidu li biex wieħed jeccepixxi l-preskrizzjoni huwa sinjal li t-titolu mhux cert jew li ma kienx hemm it-titolu. *"Jew jagħżlu t-triq li huma s-sidien tal-mandra b'kuntratt (tal-1962) jew inkella jgħidu li huma saru s-sidien tal-mandra bil-preskrizzjoni!".* In effetti l-atteġġjament difensjonali tal-konvenuti kien li jeccepixxu li huma għandhom titolu fuq il-mandra iktar mill-atturi, u huma ħassew li tali titolu jirriżulta mhux biss mill-kuntratt imma ukoll mill-pussess kwalifikat biż-żmien li ukoll jagħti titolu ta' propjeta`. Ghalhekk hawnhekk mhux il-każ li il-konvenuti jagħżlu "triq" waħda kif qed jippretendu l-appellanti, iżda il-konvenuti jistgħu jagħżlu t-toroq kollha li jgħinuhom jippruvaw it-titolu invokat minnhom.

Oltre dan, peress li ma jirriżultax li Loreta Buttigieg biegħet lil ħuha Antonio s-sehem tagħha mid-dar residenzjali tal-ġenituri tagħha, huwa tramite preskrizzjoni akkwiżittiva biss li l-istess Antonio Xerri seta' jakkwista titolu fuq il-sehem tagħha wkoll.[36]

iii) Il-kontinwita` tal-pussess

[36] A fol 195 et seq tal-atti tal-mandat ta' inibizzjoni allegat ma dawn odjerni tinsab ix-xiehda ta' Antonio Xerri huwa kien ta fil-kawża ta' spoll 43/63. Huwa jgħid hekk:

*"Il-mandra in kwistjoni ġiet għandi billi in parti writha minn għand missieri u in parti xtrajtha minn għand ħuti eskluża pero` l-attrici (*Loreta Buttigieg*) li minnha ma kellhiex."*

Kif diġa osservat din il-Qorti pero`, Loreta Buttigieg kellha fil-fatt sehem mid-dar u l-mandra skond it-testment ta' l-1946.

L-ewwel Qorti kienet irriteniet illi ma jirriżultax illi Antonio Xerri jew uliedu qatt ġew iddisturbati fil-pussess tal-mandra minn meta għaddiet f'idejhom fl-1962. L-appellanti pero` jaccennaw għall-fatt li l-pussess ta' Antonio sive Toni Xerri kien ġie disturbat żgur madwar ħames snin wara li kien akkwista d-dar. Marianna Ciangura, xehdet hekk dwar dan il-punt: *"Xi ħames snin wara li konna biegħenielu l-post konna ltqajna minħabba din il-kwistjoni tal-mandra imma Toni Xerri ma riedx jifhem il-għaliex hu kien jinsisti li l-mandra kienet tiegħu u kien qalilna li jekk nippretendu xi drittijiet fuqha kellna mmorru l-Qorti….Imbagħad ma konna għamilna xejn billi z-zijiet kienu mardu u bdew imutu u jiena waħdi ma kontx kapaci nagħmel xejn".* Jaccennaw ukoll għall-fatt li sakemm mietet mart Toni Xerri, Marianna Ciangura kienet għadha tidħol regolarment fil-mandra biex taqta' l-bajtar.

Din il-Qorti ma tħossx li sempliciment għaliex darba l-ahwa kienu ltaqghu fil-mandra in kwistjoni għall-ħabta tas-sena 1967 jew għax Marianna kienet tidħol taqta' l-bajtar ġie disturbat il-pussess tal-konvenut. Il-mandra dejjem baqgħet f'idejn Antonio Xerri u għalhekk jidher li l-pussess kien wieħed kontinwu u indisturbat.

iv) <u>Il-pubblicita` tal-pussess:</u>

Dwar dan ir-rekwiżit l-ewwel Qorti osservat illi Antonio Xerri kien ifakkar lil ħutu bil-pretensjoni tiegħu li l-mandra hija tiegħu, u li anke meta miet, uliedu ukoll iddenunzjaw il-mandra għall-fini tat-taxxa tas-successjoni.[37] Ghalhekk dan ir-rekwizit jinsab ukoll sodisfatt.

v) <u>Iż-żmien mitlub mil-liġi</u>

L-ewwel Qorti rriteniet illi **ta' l-inqas fuq il-partijiet mill-mandra li għadhom ma nbigħux u għalhekk mertu tal-kawża preżenti**, il-konvenuti jew missierhom Antonio Xerri kellhom il-pussess sa minn dak in-nhar tal-kuntratt tal-1962. Il-kawża odjerna ġiet intavolata fl-1997 u għalhekk wara li kienu gia` skadew it-tletin sena meħtieġa għall-preskrizzjoni. L-appellanti jargumentaw illi ma jistax jingħad li l-perjodu preskrittiv ta' tletin sena ddekorra

[37] Ara fol 135

għaliex skond Marianna Ciangura, xi ħames snin wara li sar il-kuntratt (u cioe` jiġi fl-1967) kien sar inkontru bejn l-aħwa u Toni Xerri dwar il-kwistjoni tal-mandra. Jidher li fil-fehma tal-appellanti l-preskrizzjoni akkwiżittiva kellha tibda tiddekorri minn dak in-nhar ta' l-inkontru, u dwar liema xahar kienet saret il-laqgħa jgħidu li l-interpretazzjoni tal-Qorti għandha tkun waħda liberali favur tagħhom peress li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni għandha tiġi interpretata b'mod ristrett a favur ta' min jeccepiha u b'mod liberali favur il-persuni li jikkombattuha.

Ġie stabbilit pero` li Antonio Xerri beda jippossjedi l-mandra *animo domini* minn dak in-nhar tal-kuntratt ta' l-1962. *"Malli akkwista din id-dar missieri okkupa kollox kompriża l-mandra msemmija…."*[38] Din il-Qorti ma tħossx li bil-laqgħa msemmija minn Marianna Ciangura li allegatament saret "*xi ħames snin wara*" li sar il-kuntratt ġiet b'daqshekk interrotta l-preskrizzjoni akkwiżitiva u li għalhekk wieħed għandu jerġa' jibda' jikkalkulaha mill-1967. Di piu`, ta' min josserva li fl-istess xiehda tagħha, Marianna Ciangura għalkemm xehdet li hi u ħutha kienu biegħu il-post biss, in kontro-eżami xehdet li lanqas kienet taf ta' min kienet il-mandra, u fil-fatt xehdet hekk: "…*aħna fejn konna nafu ta' min kienet il-mandra. Toni Xerri kien jinsisti li l-mandra kienet tiegħu u kien ikeccina 'l barra."* Jiġifieri <u>anke fiż-żmien li saret l-allegata laqgħa</u>, l-istess Marianna Ciangura ma kinitx taf ta' min kienet il-mandra, għalhekk certament mhuwiex il-każ li wieħed jikkonkludi li fil-laqgħa ġie b'daqstant ikkontestat it-titolu ta' Antonio Xerri fuq il-mandra *de quo*.

Ghalhekk mis-suespost isegwi li ebda wiehed mill-punti li gew sollevati mill-appellanti ma huwa fondat, u l-appell taghhom kwindi ghandu jigi michud.

<u>Decide:</u>

Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti tiddeciedi billi tiċħad l-appell interpost mill-appellanti in kwantu qed jitolbu li din

[38] Affidavit ta' Loreto Xerri fol 130 - 133

il-Qorti tilqa' t-talbiet taghhom, u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier taghha.

L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-appellanti.

< Sentenza Finali >

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