MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tat-2 ta' Lulju, 2009

Citazzjoni Numru. 335/2006

Philip u Georgina konjugi Grima u Carmelo armel Cuschieri u Emily mart George Camilleri, Marlene mart John Cini, Joseph Cuschieri, Doreen mart Mose Muscat, Martin Cuschieri u Charles Cuschieri.

-vs-

Emmanuel u Mary konjugi Calleja.

Il- Qorti:

Rat ir-rikors mahluf presentat fl-20 ta’ April 2006 li jghid hekk:-

“1. Illi l-esponenti huma proprjetarji ta’ porzjon art *ossia* ghalqa li tinsab fil-kontrada ta’ Triq it-Torri limiti ta’ B’Kara msejha ta’ Canki tal-kejl ta’ tomnejn li tmiss mill-majjistral ma’ beni ta’ Carmelo Calleja, punent u lbic ma’ beni ta’ Saverio Vella u tramuntana ma’ Sqaq it-Torri liema art qed

tigi ndikata bil-kulur ahmar fuq il-pjanta li qed tigi hawn annessa u mmarkata bl-ittra ‘A’;

2. Illi l-atturi hawn fuq imsemmija kienu xtraw din l-ghalqa b’kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Carmelo Lia tat-3 ta’ Settembru, 1969 kopja ta’ liema hija hawn esebita u mmarkata Dokument B;

3. Illi l-konvenut qieghed jokkupa dina l-ghalqa b’tolleranza da parti tal-atturi;

4. Illi l-atturi talbu lill-konvenuti hawn intimati sabiex jizgombraw mill-ghalqa fuq imsemmija izda dawn baqghu inadempjenti;

Jghidu ghalhekk il-konvenuti intimati, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi, ghaliex m’ghandhiex din il-Qorti tiddeciedi billi:

1. Tiddikjara li l-konvenuti intimati qeghdin izommu l-pussess tal-imsemmija ghalqa illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

2. Tordna lill-konvenuti ntimati sabiex jizgumbraw mill-ghalqa msemmija u dan fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss.

Bl-ispejjez kontra l-konvenuti ntimati minn issa ngunt ghas-subizzjoni.”

Rat il-lista tax-xhieda li ndikaw l-atturi (*fol*. 4).

Rat l-elenku ta’ dokumenti li ppresentaw l-atturi mar-rikors mahluf (*fol*. 5).

Rat ir-risposta tal-konvenuti (*fol*. 17) li permezz taghha huma eccepew li l-azzjoni attrici kienet preskritta a tenur tal-Art. 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta. Il-konvenuti ma ressqu ebda eccezzjoni fil-mertu. Infatti l-unika eccezzjoni taghhom kienet dik tal-preskrizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda li ndikaw il-konvenuti (*fol*. 18).

Rat li din il-Qorti diversament presjeduta halliet il-kawza ghall-provi dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni (*fol*. 20).

Rat il-provi li ressqu l-ewwel il-konvenuti konsistenti fid-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut Emmanuel Calleja li kienet annessa mar-risposta (*fol*. 17 u 18)., fix-xhieda bl-affidavit tal-istess Emmanuel Calleja (*fol*. 23), tal-konenuta martu Maria Calleja (*fol*. 24), ta' Anglu Zammit (*fol.* 25) u ta' Frangisk Calleja (*fol*. 30). Emmanuel Calleja kien l-uniku li gie kontroesaminat (*fol*. 33 u 62).

Rat li l-konvenuti ghalqu l-provi taghhom fl-udjenza tas-16 ta' Mejju 2007 quddiem din il-Qorti diversament presjeduta (*fol*. 35).

Rat il-provi li ressqu l-atturi konsistenti f'dikjarazzjoni guramentata tal-attur Philip Grima (*fol*. 3) li kienet presentata flimkien mar-rikors mahluf fix-xhieda *viva voce* tal-istess Philip Grima (*fol*. 40-43), affidavit tal-attur Carmelo Cuschieri (*fol*. 48) (li kien kontroesaminat fl-udjenza tat-13 ta' Ottubru 2008 – *fol*. 58), affidavit tal-imsemmi Philip Grima (*fol*. 49), u dan *oltre* d-dokumenti li kienu annessi mar-rikors mahluf.

Rat li l-atturi ghalqu l-provi taghhom fl-udjenza tal-21 ta' Jannar 2009 (*fol*. 61).

Semghet is-sottomissjonijiet tad-difensur tal-konvenuti bil-fomm (li kienu registrati bit-*tape* u traskritti –*fol*. 65 *et seq*).

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi (*fol*. 67).

Rat id-digriet ta' din il-Qorti moghti fl-udjenza tas-7 ta' April 2009 fejn il-kawza thalliet ghas-sentenza ghall-udjenza tal-lum dwar l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni.

<u>Ikkunsidrat</u>:-

Illi l-provi tal-atturi kienu dawn:-

1) L-ghalqa tal-kejl ta' tomnejn jew kejl verjuri sitwata fil-kontrada ta' Triq it-Torri, limiti ta' Birkirkara, mertu tal-kawza, kienet akkwistata mill-atturi Philip Grima u Carmelo Cuschieri permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Settembru 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia minghand Abraham Borg (Dok. B – *fol*.9).

2) Fil-kuntratt il-venditur kien iddikjara li l-ghalqa ma kenitx imqabbla.

3) Fid-dikjarazzjoni guramentata (*fol*. 3) l-attur Philip Grima jghid li l-konvenut Emmanuel Calleja kien jokkupa l-ghalqa b'tolleranza. Missieru Carmelo Calleja kien is-sensal tal-bejgh mertu kuntratt Dok. B. L-atturi taw permess lil Carmelo Calleja jibqa' juza l-ghalqa *purche'* jroddielhom fuq semplici rikjesta. Fix-xhieda tieghu *viva voce* l-attur specifika li Calleja seta' jibqa' jahdem l-ghalqa sakemm johorgu l-permessi. Permessi baqghu ma hargux. Carmelo Calleja miet fid-19 ta' Settembru 1980 u l-konvenut ibnu baqa' juzaha wara dakinhar.

4) L-atturi rrivendikaw il-proprjeta' tal-ghalqa fil-konfront tal-konvenuti permezz tal-ittra ufficcjali taghhom tas-16 ta' Novembru 2005 (*fol*. 11) wara li sabu li l-ghalqa ma kenitx qed tinhadem izjed kienet mitluqa u kien qed jintefa' z-zibel go fiha.

5) Skond l-attur Philip Grima, fl-1979 Carmelo Calleja kien talbu jaghtih l-ghalqa bi qbiela izda rrifjuta ghalkemm hallieh jibqa' jahdimha. Fl-2002/2003 saru jafu li l-ghalqa kienet f'idejn il-konvenut Emmanuel Calleja.

6) Skond l-istess Philip Grima, il-konvenut ghamel kuntatti wara li rcieva l-ittra ufficjali tas-16 ta' Novembru 2005 fejn insista li ried jara l-kuntratt li bih l-atturi kienu qed jippretendu li l-art *de qua* kienet proprjeta' taghhom. Saret il-kawza ghaliex il-konvenut ma kienx rega' kellimhom.

7) Skond l-attur Carmelo Cuschieri, l-ahhar darba li hu ra l-ghalqa kien fl-1972. Wara l-mewt ta' Carmelo Calleja l-ghalqa ma baqghetx tinhadem aktar. Hadd hlief l-atturi

ma vvanta xi drittijiet fuq dik l-art. Carmelo Calleja kien jizra fl-ghalqa l-ghalf ghall-bhejjem u kien juzaha bil-permess taghhom.

8) L-ghalqa ma kenitx indikata fid-denunzja tas-successjoni ta' Carmelo Calleja.

Illi in sintezi dawn kienu l-provi tal-konvenuti:-

1) Fid-dikjarazzjoni guramentata, il-konvenut Emmanuel Calleja jghid li:

a) L-art in kwistjoni kien ilha fil-pussess taghhom sa mill-1970 u *cioe'* minn meta ha minghand missieru Carmelo t-tmexxija tar-razzett meta missieru marad u ma setax ikompli jiggestixxi dan ix-xoghol. Madwar sentejn jew tlieta wara, huwa xtara l-bhejjem u l-kwoti tal-halib minghand missieru Carmelo Calleja u saret id-debita registrazzjoni mal-awtoritajiet kompetenti. Hekk baqa' rregistrat sa ma lahaq l-eta' tal-pensjoni (fl-ahhar xhur tal-2005) meta ghadda n-negozju fuq ibnu Jason Calleja.

b) F'dan il-perijodu ta' 36 sena hu dejjem ikkonsidra din l-art bhala tieghu u qatt ma gie molestat minn hadd. Kemm dam rahhal, dejjem uza l-art bhala parti mir-razzett u fost affarijiet ohra, kienet tintuza ghall-kumulu ta' demel tal-bhejjem.

c) Skond Emmanuel Calleja, fl-ewwel granet ta' Novembru, 2005, pprezentat ruhha fir-razzett tieghu persuna li qalet li hija sid art formanti parti mir-razzett. Tkellem ma' din il-persuna u qalilha illi r-razzett ilu jintuza minnu sa mill-1970 u l-art formanti r-razzett dejjem kienet meqjusa taghhom (tal-familja Calleja) u hadd qatt ma kkontesta dan f'perijodu ta' 35 sena. Immedjatament wara, ircieva l-itta ufficjali tal-atturi.

2) Fl-affidavit tieghu, l-istess Emmanuel Calleja zied jispjega li missieru marad fl-1969 u hu ha x-xoghol li kellu missieru fl-1970. Dan ix-xoghol kien it-trobbija tal-baqar li kien isir minn razzett 5, Triq Sant'Andrija, Msida, u madwar ir-razzett kien hemm raba' li kien jinhadem minnu

u minn missieru qablu. Baqa' fix-xoghol sa Novembru 2005 meta ghalaq il-61 sena u hareg bil-pensjoni. Wara li rtira, dawwar il-permess fuq ibnu Jason. L-ewwel darba li sema' bl-atturi kien wara li rcieva l-ittra ufficjali tas-16 ta' Novembru 2005, skond l-atturi parti mill-art ta' madwar ir-razzett kienet taghhom. Lill-atturi hu ma kienx jafhom. Mill-1970 sa meta rcieva l-ittra ufficjali tas-16 ta' Novembru 2005, hadd ma laqghu fl-uzu tal-art li kien hemm mar-razzett.

3) Fil-kontroesami, Emmanuel Calleja xehed li hu ma kienx jaf bil-kuntratt tat-3 ta' Settembru 1969 hlief meta nfurmah l-attur Grima. Hu kien ilu juza l-ghalqa ghal madwar ghoxrin sena. L-art tinsab ezatt mar-razzett ghalkemm kienet destinta minnu. Hu kien juzaha biex jitlaq il-baqar go fiha u jitlaq id-demel taghhom. Wara hu ghamel l-art bicca wahda mar-razzett u kien ilha hekk madwar 34 sena.

4) Fl-affidavit taghha, il-konvenuta Mary Calleja prattikament ikkonfermat dak li kien xehed zewgha pero' ziedet li kienet ilha mizzewga lill-konvenut ghal-34 sena (u dan fis-6 ta' Gunju 2006). Zewgha ha x-xoghol ta' missieru (wara li dan marad) madwar sena u nofs qabel.

5) Anglu Zammit xehed li fl-2006 kellu 43 sena. Ir-razzett ta' missieru kien mitt pass aktar 'il fuq fl-istess triq minn dak tal-konvenut u l-art tal-konvenut kienet tmiss ma' ta' missieru minn wara. Ix-xhud ghamel is-snin jahdem fir-razzett ta' missieru. Sa minn mindu x-xhud kien tifel, fir-razzett ta' Calleja u fl-art tal-madwar, huwa dejjem ra biss lil Carmelo Calleja l-ewwel, lil Emmanuel Calleja warajh ghal xi 35 sena, u lil Jason (iben Emmanuel) fl-ahhar zmien. Bejn l-ghalqa in kwistjoni u r-razzett ta' Calleja ma hemm ebda hitan.

6) Frangisk Calleja (hu l-konvenut) xehed li l-genituri tieghu baqghu jabitaw fir-razzett sa ma mietu. L-ahhar li mietet kienet l-omm fl-1996. L-ghalqa li l-atturi jipretendu hija taghhom kienet dejjem f'idejn missieru Carmelo qabel hadha huh il-konvenut meta missierhom irtira. Fl-2006, ix-

xhud kellu 67 sena u l-ghalqa kienet dejjem fil-familja taghhom ghal 60 sena zgur.

<u>Ikkunsidrat</u>:-

Illi fis-sottomissjonijiet taghhom il-konvenuti jsostnu li ghal 36 sena shah l-ghalqa kienet taghmel parti mir-razzett taghhom u l-uzu taghha kien relatat man-negozju gestit fir-razzett.

F’dawn is-36 sena l-attur ma tfacca qatt, il-konvenut ma kienx qed ihallas il-kera u ma kien qed jirrikonoxxi lil hadd. Kemm bhala zmien u kemm bhala intenzjoni, il-konvenut kellu pussess *uti dominus* tal-ghelieqi adjacenti r-razzett.

Il-konvenuti jiddisputaw jekk ix-xhud fil-kuntratt Dok. B kienx missierhom Carmelo Calleja fl-ewwel lok ghax ma jafux li missierhom qatt agixxa bhala sensal, fit-tieni lok ghax fil-kuntratt ma tissemmax senserija u fit-tielet lok ghax missierhom dejjem qal li l-art kienet tieghu. Ghall-fini tal-eccezzjoni skond Art 2143 tal-Kap. 16, il-*buona fede* mhux rekwizit.

Illi fis-sottomissjonijiet taghhom, l-atturi jghidu li l-konvenuti ma jistghux jivvantaw il-preskrizzjoni akkwisittiva ta’ tletin sena skond l-Art 2143 tal-Kap. 16 ghar-ragunijiet segwenti:-

1) Biex ikun hemm pussess, irid jirrizulta l-fatt materjali u dak intenzjonali. Jekk element wiehed ikun nieqes, allura ma jistax ikun hemm pussess civili.

2) Fil-kaz in esami, l-element nieqes kien l-“*animus*” *stante* li l-konvenuti kienu qed izommu l-art b’tolleranza, u t-tolleranza ma taghtix dritt lil min jiddetjeni li jippreskrivi favur tieghu.

3) Il-presunzjoni ta’ tolleranza tkun verosimili f’kaz ta’ atti mportanti u gravi b’mod li huma atti ta’ semplici tolleranza dawk li jistghu jipprokuraw b’certu vantagg lil min jaghmilhom minghajr ma jikkagunaw danni apprezzabbli li min isubihom.

4) Fil-kaz in esami, l-"*animus*" nieqes jirrizulta mill-fatt li missier l-intimati kien jaf, u kien anke deher bhala xhud, fuq il-kuntratt li bih xtraw ir-rikorrenti. Ghalhekk ma ghandu jkun hemm l-ebda dubju li missier l-intimati kien qieghed jahdem l-ghalqa bit-tolleranza u l-*bene placitu* tar-rikorrenti u mhux *uti dominus*. Atti ta' semplici tolleranza, ma jistghux iservu ta' bazi ghall-pussess, lanqas jekk ezercitat ghal zmien immemorabbli.

5) L-istess ighodd ghall-konvenuti. Zgur li qabel ma gie nieqes missierhom huma ma setghux jippossjedu l-art bhala taghhom, peress li *se mai* kien jiehu hsieb ir-raba' bil-kunsens ta' missieru, u d-detenzjoni taghhom kien nieqes mill-kwalita' tal-pubblicita'. L-ulied ma seta qatt ikollhom detenzjoni differenti minn dik li kellu missierhom.

6) Ulied il-konvenut wirtu dak li kellu missierhom. La darba missierhom ma kellu l-ebda titolu fuq ir-raba' ma wirtu l-ebda titolu. Lanqas ma jista' jinghad illi bidlu t-titolu b'liema kien jiddetjeni u dana peress li l-werrieta jidhlu fil-posizzjoni ta' missierhom. Minn imkien ma jirrizulta li huma kellhom gharfien jew animu differenti minn dak li kellu missierhom.

7) Fil-kaz ta' preskrizzjoni l-prova trid tkun wahda cara u inekwivokabbli tant li fid-dubju l-Qorti ghandha tiddeciedi kontra min jinvoka l-preskrizzjoni. Fil-kaz odjern huwa car li ma hemm ebda dubju li l-elementi tal-preskrizzjoni ma gewx pruvati.

8) Fi kwalsiasi kaz *biex jigi radikat l-element ta' akkwizittiva, din ix-xorta ta' preskrizzjoni tipresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien* ***kollu*** *tat-trentennju.* Meta missierhom kien ghadu haj id-detenzjoni taghhom kien kondizzjonat bl-*animus* li t-titlu kien dak li kellu missierhom u kien nieqes mill-element tal-pubblicita' rikjest mill-ligi.

9) Fi kwalsiasi kaz, sallum ma skadewx it-tletin sena minn meta miet missierhom wara li ha d-detenzjoni tal-art b'tolleranza.

Ikkunsidrat:–

Illi dak in esami huwa kaz fejn qed tkun invokata l-preskrizzjoni akkwizittiva tat-tletin (30) sena - mhux dik estintiva ta' azzjoni.

Illi skond Art. 2143 tal-Kap.16, "min jippossjedi fond *animo domini* ghal tletin (30) sena jew aktar, u l-pussess tieghu matul dan iz-zmien kollu jkun kontinwu, mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku jakkwista l-propjeta' tal-fond bil-preskrizzjoni akkwizittiva" ("Azzopardi noe vs Farrugia" – Qorti tal-Appell – 23 ta' Novembru 1962 – Vol.XLVI.I.381).

Illi fost ir-regoli generali tal-preskrizzjoni akkwisittiva, hemm dik li l-uzu abbazi ta' tolleranza inkella abbazi ta' titolu prekarju ma jista' qatt iservi bhala bazi ghall-preskrizzjoni akkwisittiva, ikun x'ikun id-dekors taz-zmien. Dak l-uzu izomm milli tghaddi l-preskrizzjoni "*ratione initii*" [Pace Balzan et vs Pace Balzan et – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 5 ta' Ottubru 1886 – Vol.XI.162 ; Ciantar vs De Battista – Prim'Awla tal-Qorti Civli - 16 ta' Gunju 1897 – Vol. XVI.II.74; Pace noe vs Busuttil – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 13 ta' Frar 1901 – Vol.XVIII.II.11; Zammit vs Zammit – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 30 ta' Ottubru 1913 – Vol. XXII.II.118; Farrugia pro et noe vs Farrugia et – Prim'Awla tal-Qorti Civili - 10 ta' Dicembru 1954 – Vol.XXXVIII.II.606 ; Borg vs Zammit – Qorti tal-Appell - 28 ta' Marzu 1955 – Vol.XXXIX.I.39; Farrugia vs Friggieri – Qorti tal-Appell - 4 ta' Mejju 1956 – Vol.XL.I.534; Borg vs Farrugia noe – Qorti tal-Appell - 15 ta' Marzu 1957 – Vol.XLI.I.168 u Spiteri vs Saliba – Qorti tal-Appell – 2 ta' Marzu 1962 – Vol. XLVI.I.149].

Illi "l-preskrizzjoni ta' tletin (30) sena ma tirrikjedix la titolu u lanqas *buona fede*, la bhala estintiva u lanqas bhala akkwizittiva, izda tirrikjedi pussess legittimu ta' tletin (30) sena. U biex ikun legittimu, il-pussess irid ikun fis-sens ta' tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu nnifsu, jigifieri eskluziv u assolut, u mhux bizzejjed

li jkun esercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza.” (“Mamo vs Vella” – Prim’Awla tal-Qorti Civili – 1 ta’ Frar 1951).

Fl-istess sens kien deciz fil-kawzi Caruana et vs Vella – Qorti tal-Appell – 13 ta’ Marzu 1953 – Vol.XXXVII.I.105; Sammut vs Farrugia – Prim’Awla tal-Qorti Civili – Vol. XXXVIII.II.583 ; Azzopardi noe vs Farrugia – Qorti tal-Appell – 23 ta’ Novembru 1962 – Vol. XLVI.I.381 u Micallef Decaro noe vs Gatt et – Qorti tal-Appell – 18 ta’ Jannar 1974].

Illi fix-xhieda taghhom, l-atturi Philip Grima u Carmelo Cuschieri kienu cari u kategorici. Carmelo Calleja (missier il-konvenut Emmanuel Calleja) mhux biss kien is-sensar li wassal lill-atturi biex jixtru l-art in kwistjoni minghand il-bejjiegh izda kien ukoll xhud tal-istess kuntratt. Fit-trattazzjoni bil-fomm, id-difensur tal-konvenut ipprova jnissel dubbju jekk fil-fatt dak Carmelo Calleja li kien xhud tal-kuntratt kienx ukoll attwalment missier il-konvenut Emmanuel Calleja. Dak kien pero’ tentattiv dghajjef ghall-ahhar meta mqabbel mac-certezza tal-atturi Philip Grima u Carmelo Cuschieri, kif ukoll meta wiehed iqis li mkien mill-provi li ressqu l-konvenuti ma ppruvaw ighidu li dak Carmelo Calleja li kien xhud tal-kuntratt ma kienx missier il-konvenut Emmanuel Calleja. Il-Qorti tghid ukoll fil-kuntratt innifsu hemm riferenza specifika ghall-fatt li “l-ispejjes tas-senserija huma skond il-ligi” li allura jfisser li kieku ma kienx hemm hlas ta’ senserija, ma kenitx issir dik ir-riferenza. Inoltre fl-istess kuntratt, jinghad li missier Carmelo Calleja kien jismu Saverio u fix-xhieda tieghu quddiem din il-Qorti (diversament presjeduta) il-konvenut Emmanuel Calleja kkonferma li n-nannu patern tieghu kien jismu Saverio (*fol*.33). Din il-Qorti hija sodisfatta li Carmelo Calleja li kien xhud tal-kuntratt tat-3 ta’ Settembru 1969 kien ukoll missier il-konvenut Emmanuel Calleja u allura kien jaf li l-art *de qua* kienet propjeta’ tal-atturi Philip Grima u Carmelo Cuschieri.

Illi l-atturi Philip Grima u Carmelo Cuschieri mhux kontradetti meta jsostnu li l-ftehim ma’ Carmelo Calleja kien li jibqa’ jaghmel uzu mill-ghalqa sakemm johorgu l-permessi tal-bini. Min-naha tieghu, Emmanuel Calleja

jghid li hu jaf li l-art kienet dejjem f'idejn missieru u meta r-razzett u l-art tal-madwar ghaddew ghandu, missieru ma qallux li l-art kienet ta' haddiehor. Kontra l-prova affermattiva tal-atturi hemm biss il-prova newtra aktar milli negattiva tal-konvenuti. Bhala fatt irrizulta pero' li meta Carmelo Calleja ha l-art *in uso* minghand l-atturi, l-istess art kienet distinta mir-razzett. Meta r-razzett ghadda ghand il-konvenut, dan irrenda l-ghalqa in kwistjoni bhala parti integrali mir-razzett.

Illi fil-kuntest tal-fatti ta' din il-kawza, huma importanti u rilevanti l-insenjamenti li johorgu mis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fil-kawza fl-ismijiet Farrugia vs Friggieri moghtija fl-4 ta' Mejju 1956 fejn jinghad hekk –

"L-atti ta' semplici tolleranza ma jistghux iservu ta' fondament ghall-akkwist ta' pussess legittimu.

Dawn l-atti huma nettament distinti mill-atti fakoltattivi u mill-prekarjeta'. Ghax fil-prekarjeta' tonqos il-volonta' possessorja, u fl-atti fakoltattivi tonqos il-materja tal-pussess, mentri fl-atti ta' tolleranza hemm tant in-natura tal-pussess kemm ukoll il-volonta' possessorja, imma tonqos il-volonta' tal-esercizzju ta' dritt, jonqos l-*animus domini* specifiku, ghaliex min jaghmlu jkollu l-konoxxenza li qieghed jagixxi bil-permess ta' min jista' jimpedilu dak l-att, u ma jimmirax ghall-akkwist tal-propjeta' tal-haga ta' haddiehor, u jkun dejjem lest ma jibqghax jaghmel dik il-haga l-uzu li jkun qieghed jaghmel ghas-semplici rikjesta tal-propjetarju.

Il-kriterji biex wiehed jiddecidi jekk hux il-kaz jew le ta' tolleranza, li x'aktarx hija tacita, u anzi prezunta, ghandhom jigu dezunti mir-rapporti ta' familjarita', ta' hbiberija, ta' bon vicinat, minn dak li komunement hu uzat li jsir f'pajjiz, u minn kondizzjonijiet simili, u mill-entita' tal-aggravju – ftit jew ljevi – li l-att jarreka lil min jittollerah; izda l-prezunzjoni tat-tolleranza tkun inverosimili f'kazi ta' attijiet importanti u gravi. B'mod li huma atti ta' semplici tolleranza dawk li jistghu jipprokuraw certu vantagg lil min jaghmilhom, minghajr ma jikkagunaw dannu apprezzabbli lil min jissubihom, u dan kwindi, juri nuqqas ta' kortezija

jekk jaghmel opposizzjoni ghalihom. Imma dan ma jfissirx illi, biex ikun hemm tolleranza, irid bilfors ikun hemm diversi atti ripetuti, imma jibbasta anke att wiehed permanenti.

Huwa spiss wisq difficli tiddistingwi bejn att ta' tolleranza u att ta' pussess u fid-dubju ghandu jigi deciz favur il-propjetarju. U jekk jirrizulta xi pussess li jkun ekwivoku, dan ma jservi xejn ghall-fondament tal-preskrizzjoni."

Illi din il-Qorti hija sodisfatta li Carmelo Calleja kellu titolu ta' tolleranza kif deskritt mill-atturi u hekk irrizulta mill-assjem tal-provi akkwisiti fuq bilanc ta' probabilitajiet.

Illi mill-provi akkwisiti, minn imkien ma jirrizulta li l-konvenut Emmanuel Calleja kien jaf b'liema titolu missieru kien qed jiddetjeni l-ghalqa *de qua*. Emmanuel Calleja ppresuma li l-ghalqa (bhar-razzett) kienet ta' missieru b'titolu shih u hekk ikkonducieha daqs li kienet tieghu, tant li min-naha wahda, minn ghalqa mizruha, dawwarha f'ghalqa fejn izomm il-bhejjem u d-demel taghhom, u minn ghalqa distinta mir-razzett, ghamilha haga wahda mar-razzett. Izda anke li kieku kellu jirrizulta li l-konvenut kien jiddetjeni l-ghalqa ghal zmien tletin (30) sena jew aktar, il-preskrizzjoni akkwizittiva ma tistax tiddekorri favur tieghu peress li fil-kaz tieghu huwa karenti l-element tal-pussess *animo domini*.

Illi fix-xhieda tieghu, il-konvenut ifisser li meta missieru rtira mix-xoghol fl-1970 huwa ha n-negozju tieghu tat-trobbija tal-bhejjem bil-permessi relattivi. Dak accettat bhala fatt akkwizit izda ma jfissirx li r-razzett u l-art li minnha kien gestit dak in-negozju ghaddew <u>ukoll</u> ghand il-konvenut meta l-missier irtira mix-xoghol. Ma rrizultax b'liema titolu l-missier kien jokkupa r-razzett tant li ma kienu esebiti l-ebda dokumenti relattivi ghal dak l-eventwali titolu. Daqstant iehor ma kienu esebiti l-ebda dokumenti ta' trasferiment tat-titolu tar-razzett a favur tal-konvenut.

Illi, apparti l-kwistjoni li t-tolleranza kienet izzomm lil missier il-konvenut milli jakkwista bi preskrizzjoni

akkwizittiva l-art de qua, jibqa' l-fatt li anke l-konvenut innifsu huwa prekluz milli jakkwista l-istess art bis-sahha tal-preskrizzjoni akkwizittiva ghaliex jekk, min-naha wahda, mal-mewt tal-missier, ghadda ghand il-konvenut il-beneficcju li kellu l-missier u *cioe'* t-tolleranza [kif jallegaw l-atturi fin-nota ta' osservazzjonijiet taghhom] allura certament dak li kien jghodd ghall-missier sar ighodd ukoll ghall-konvenut. U ghalhekk ma setax jakkwista. Min-naha l-ohra, jekk it-tolleranza ntemmet mal-mewt tal-missier, u *cioe'* fid-19 ta' Settembru 1980, u allura b'sehh minn dakinhar il-konvenut kien qed jokkupa l-art bla titolu, allura certament il-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin (30) sena ma ghaddietx anke li kieku kienu sodisfatti l-elementi kollha l-ohra li jistghu jwasslu ghat-titolu ga trattati. Irrizulta nfatti li l-atturi tfaccaw (in partikolari l-attur Philip Grima) ghall-ewwel darba fil-konfront ta' Emmanuel Calleja bl-ittra ufficjali taghhom tas-16 ta' Novembru 2005.

Illi kif kien deciz minn din il-Qorti (diversament presjeduta) fis-27 ta' Mejju 1960 fil-kawza fl-ismijiet Sammut vs Micallef et, min ikun qieghed igawdi beneficcju b'tolleranza ma ghandu ebda titolu hlief il-kunsens tal-propjetarju li jista' jirtira dan il-permess meta jrid. U ghalhekk ma ghandu ebda dritt jagixxi biex jafferma l-ezercizzju ta' dak il-beneficcju. Imma t-tolleranza ma ghandhiex tigi prezunta u ghandha tigi pruvata almenu *prima facie* u l-piz ta' din il-prova jinkombi fuq min jallega t-tollerenza.

Illi fl-istess sens kien deciz mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fil-kawza fl-ismijiet Caruana vs Spiteri deciza fl-24 ta' Marzu 2004 kif ukoll fil-kawza Cuschieri vs Cilia deciza fit-12 ta' Jannar 2005.

Illi din il-Qorti hija sodisfatta li l-konvenut la seta' u lanqas fil-fatt akkwista l-ghalqa *de qua* bil-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Art. 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi din il-Qorti diga' osservat li l-unika eccezzjoni li ressqu l-konvenuti kienet dik tal-preskrizzjoni abbazi tal-Art. 2143 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghar-ragunijiet kollha premessi, din il-Qorti qed tiddeciedi l-kawza billi –

<u>Fl-ewwel lok</u> -
Tichad l-unika eccezzjoni li ressqu l-konvenuti u *cioe’* dik tal-preskrizzjoni.

<u>Fit-tieni lok</u> –
Tilqa’ l-ewwel talba attrici billi tiddikjara li l-konvenuti qed jokkupaw illegalment u minghajr ebda titolu validu fil-ligi l-ghalqa li tinsab fil-kontrada ta’ Triq it-Torri limiti ta’ Birkirkara msejha ta’ Canki tal-kejl ta’ tomnejn li tmiss mill-majjistral ma’ beni ta’ Carmelo Calleja punent u lbic ma’ beni ta’ Saverio Vella u tramuntana ma’ Sqaq it-Torri skond kif l-istess ghalqa hija markata fil-pjanta markata DOK A formanti parti mill-atti ta’ din il-kawza.

<u>Fit-tielet lok</u> –
Tilqa’ t-tieni talba attrici u tordna li sa zmien tliet xhur mil-lum il-konvenuti jizgombraw mill-ghalqa fuq riferita.

<u>Fir-raba’ lok</u> –
Tikkundanna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjes kollha ta’ din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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