MALTA

QORTI TAL-MAGISTRATI (GHAWDEX) GURISDIZZJONI SUPERJURI

MAGISTRAT DR. PAUL COPPINI

Seduta tat-22 ta' Ottubru, 2010

Citazzjoni Numru. 38/1999/1

Marija Mifsud, u
Anthony Mifsud għal kull interess
Li jista' jkollu.

vs

Theresa Cassar,
Francis Cassar,
Maria Assunta Xerri,
U b'degriet tas-17 ta' Ġunju, 2010,
l-avukat Dr. Jean Paul Grech ġie
kkonfermat bħala kuratur tal-elenku
in rappreżentanza ta' Maria Assunta Xerri;
u Reġistratur ta' l-Artijiet għal kull
interess li jista' jkollu .

Il-Qorti,

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

Illi permezz ta’ kuntratt in atti tan-Nutar Giuseppe Cauchi datat l-erbgħa (4) ta’ Frar ta’ l-elf disa’ mija u sitta u sebgħin (1976) l-attriċi Marija Mifsud dakinhar minn żewġha (l-attur l-ieħor) assistita akkwistat b’titolu ta’ donazzjoni, porzjon art msejjaħ ‘Tax-Xagħri’ fil-limiti tan-Nadur, Għawdex ta’ ċirka ta’ xi ħames kejliet jew kejl verjuri u konfinanti mit-tramuntana ma’ sqaq pubblikuu mil-Lvant ma’ beni ta’ Sunta u Duminku aħwa Muscat, punent in parti ma’ Toni Scerri u in parti ma’ triq Wied ir-Riħa, soġġetta għal ċens annwu u perpetwu ta’ erba’ ħabbiet u nofs, u soġġetta wkoll għal passaġġ bir-riġel favur terzi. Din l-art qed tiġi markata bl-aħmar fuq il-pjanta annessa ma’ din iċ-ċitazzjoni Dok. A.

Illi għalhekk permezz ta’ l-imsemmi kuntratt din l-art ġiet akkwistata minn għand Carmela mart Pietru Pawl Tabone.

Illi din l-art kienet minn dejjem u esklussivament f’idejn l-atturi jew l-awturi tagħhom fit-titolu.

Illi l-konvenuta Maria Assunta Xerri għamlet att ta’ donazzjoni datat il-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Ġunju ta’ l-elf disa’ mija u tmienja u disgħin (1998) fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani permezz ta’ liema hi ddonat lil konvenuta Theresa Cassar parti minn din l-art ta’ l-atturi fuq deskritta u markata aħjar bil-blu fuq il-pjanta Dok B annessa ma’ din iċ-ċitazzjoni, liema art hija kif spjegat fuq esklussivament proprjeta’ ta’ l-atturi;

Illi dan il-kuntratt sar bi preġudizzju għal jeddijiet ta’ l-atturi in kwantu kif jiġi dettaljatament pruvat waqt il-kors tal-kawża l-istess parti ta’ art tappartjeni lill-istess atturi u l-konvenuta Maria Assunta Xerri qatt ma setgħet tittrasferixxi din l-art, stante li qatt ma kienet proprjeta’ ta’ din l-art.

Illi għalhekk l-imsemmi kuntratt ta’ donazzjoni datat il-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Gunju ta’ l-elf disa’ mija u tmienja u disgħin (1998) fl-atti tan-Nutar Paul G. Pisani huwa null

in kwantu jirrigwarda dik il-porzjon art u ma jagħmilx stat fil-konfront ta' l-atturi f'dak ir-rigward .

Illi riċentement, il-konvenuti Cassar pruvaw jirreġistraw din l-immobbli bħala tagħhom, tant illi l-esponenti kienu ane kostretti li jippreżentaw kawzjoni kontra r-reġistrazzjoni mitluba minn dawk il-konvenuti, u stante illi bejn il-partijiet ma ntlaħaqx akkord, l-atturi kienu kostretti sabiex jippreżentaw iċ-ċitazzjoni odjerna ai termini tal-Kap. 296 tal-Liġijiet ta' Malta.

Illi sabiex jiġi salvagwardjat il-pussess ta' din l-art, li l-atturi dejjem gawdew huma ppreżentaw mandat ta' inibizzjoni kontra l-konvenuti Cassar liema mandat iġib in-numru 173/1998 (Marija Mifsud –vs- Francis Cassar).

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

1. Tiddeċiedi u tiddikjara illi l-porzjon art mertu ta' din il-kawża (kif fil-premessi msemmi) huwa proprjeta' ta' l-atturi.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-imsemmija Marija Assunta Xerri qatt ma kellha xi jedd fuq l-art deskritta.

3. Konsegwentement tiddikjara illi l-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dr. Paul G. Pisani tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Ġunju ta' l-elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998) fuq imsemmi ma jagħti lilkom konvenuti l-ebda dritt fuq l-imsemmija art, stante li sar bi preġudizzju għal jeddijiet ta' l-atturi s-sidien ta' l-art u għalhekk huwa null u mingħajr effett legali in kwantu jikkonċerna dik l-art.

4. Konsegwentement tikkundannakom sabiex tiddesistu milli tidħlu jew b'xi mod ieħor ikollkom x'taqsmu aktar fl-istess proprjeta' u tħalluha libera għad-dispożizzjoni ta' l-atturi.

5. Tordna lilek konvenut Reġistratur ta' l-Artijiet sabiex tiddesisti milli tirreġistra f'isem il-konvenuti jew xi ħadd minnhom, din il-porzjon art appartenenti lill-atturi.

Bl-ispejjeż kollha inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fuq imsemmi u bl-inġunzjoni minn issa għas-subizzjoni.

B'riserva ta' kwalunkwe azzjoni oħra spettanti lill-atturi kontra tagħkom.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-atturi debitament maħlufa minn Anthony Mifsud.
Rat in-nota ta' l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Theresa Cassar, Francis Cassar u Maria Assunta Xerri li eċċepew illi:

1. Illi preliminarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost il-konvenuti jinvokaw il-preskrizzjoni terntennale u anke dik deċennale favur tagħhom u kontra kull terza persuna;

2. Illi l-pretensjonijiet ta' l-atturi kif dedotta fil-kawża odjerna huma infondati kemm fid-dritt kif ukoll fil-fatt, kif jiġi dettaljatament ippruvat waqt is-smiegħ tal-kawża;

3. Illi sabiex jissostanzjaw il-pretensjonijiet tagħhom l-atturi esebew kuntratt illi jitkellem dwar porzjon art magħrufa bħala "Tax-Xagħri" limiti tan-Nadur, Għawdex u miegħu esebew pjanta ta' porzjon art li ma tirreferix għall-istess porzjon art magħrufa bħala "Tax-Xagħri", limiti tan-Nadur, Għawdex, iżda esebew pjanta ta' porzjon art li minn dejjem kienet u għadha magħrufa sal-lum bħala "Ta Wied ir-Riħan", limiti tan-Nadur, Għawdex; liema porzjon art hija kollha kemm hi proprjeta' tal-konvenuti u kienet minn żmien twil ilu proprjeta' esklussiva tal-predeċessuri fit-titolu tal-konvenuti;

4. Illi l-konvenuti qatt ma kellhom ebda dritt fuq il-porzjon art imsemmija jew fuq xi parti minnha;

5. Illi l-imsemmija porzjon art magħrufa bħala "Ta' Wied ir-Riħan", limiti tan-Nadur, Għawdex; ġiet akkwistata minn missier Maria Assunta Xerri, Salvatore Xerri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe

Cauchi tat-tlieta (3) ta’ Frar elf disa’ mija u tlieta u ħamsin (1953);

6. Illi permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Dr. Paul G. Pisani tal-ħamsa u għoxrin (25) ta’ Gunju elf disa’ mija u tmienja u disgħin (1998) il-konvenuta Maria Assunta Xerri ttrasferiet l-istess porzjon art lill-konvenuta Teresa Cassar; liema trasferiment ġie reġistrat kemm fir-Reġistru Pubbliku kif ukoll fir-Reġistru ta’ l-Artijiet;

7. Illi mhux minnu li l-atturi rreġistraw kawzjoni fir-Reġistru ta’ l-Artijiet kontra l-konvenuti fuq il-porzjon art imsemmija stante li l-imsemmija porzjon art li minn dejjem kienet magħrufa bħal “Ta’ Wied ir-Riħan” ma hix proprjeta’ u qatt ma kienet proprjeta’ ta’ l-atturi iżda tappartjeni esklussivament lill-konvenuti;

8. Illi konsegwentament it-talbiet attriċi għandhom jiġu respinti in toto bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dikjarazzjoni tal-fatti ta' l-istess konvenuti maħlufa minn Francis Cassar.

Rat ir-riferta pożittiva tal-konvenut l-ieħor Reġistratur ta' l-Artijiet, li minkejja li ġie notifikat biċ-ċitazzjoni fit-22 ta' Marzu 1999, għażel li jibqa' kontumaċi.

Rat id-digriet tagħha tal-10 ta' Gunju 1999 fejn innominat lill-Avukat Dottor Carmelo Galea bħala perit legali f'din il-kawża.

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Ottubru 2004 fejn irrevokat l-inkarigu ta' Dottor Carmelo Galea fuq talba tiegħu stess, u ordnat li l-bqija tal-provi jinġabru mill-Assistent Gudizzjarju tagħha.

Rat il-verbal tagħha ta' l-1 ta' Lulju 2010 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.

Ikkunsidrat:

Illi din hija kawża rivendikatorja. Dwar din l-azzjoni 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 rivedicatoria 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 diritto di proprieta' manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprieta', il reo convenuto resta assoluto pei 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 giusificazione 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 propreta' 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."[1]

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,*

[1] Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131 - 134, p. 207et seq.

*imma jeħtieġ li juri pożittivament li hi tiegħu nnifsu – '**melior est conditio possidentis**'. Ġie 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 konkluživa, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A. 14 ta' Marzu 1935, Kollez. Kol. 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*;"[2]

Hekk ukoll ingħad illi:

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

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 jittrinċjarja 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 ta' l-attur, għandu jissuċċedi fl-eċċezzjoni tiegħu".[3]

L-atturi qegħdin jibbażaw it-titolu tagħhom fuq kuntratt ta' l-4 ta' Frar 1976,[4] li permezz tiegħu Carmela Tabone, omm l-attriċi, ttrasferitilha b'titolu ta' donazzjoni l-art[5] li dik mertu tal-kawża[6] allegatament tifforma parti minnha.

---

[2] Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v.Giuzeppi Borg : 17.11.1958 ; Kollez. vol. XLII. pt. I. p. 575 .
[3] Giuseppi Abela vs John Zammit : P.A. 16.5.1963 .
[4] Dok. C anness mac-citazzjoni a fol. 7 - 9 tal-process .
[5] ara pjanta Dok. A a fol. 6 tal-process .
[6] ara pjanta Dok. B a fol. 6 ukoll tal-process .

Il-konvenuti jikkontendu li l-art tagħhom, inkluża dik in kontestazzjoni, kienet ġiet oriġinarjament akkwistata minn Salvu Xerri, missier il-konvenuta Maria Assunta Xerri, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tat-3 ta' Frar 1953.[7] Din ta' l-aħħar imbagħad għaddietha lill-konvenuti l-oħra permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Gunju 1998.[8]

A bażi tal-prinċipji stabiliti hawn fuq, sew fid-dottrina kif ukoll fil-ġurisprudenza, ġialadarba l-konvenuti qed jeċċepixxu titolu ta' proprjeta', l-oneru tal-prova jaqa' fuqhom.

Il-kawża odjerna tittratta dwar il-proprjeta' ta' strixxa art żgħira forma ta' lembut, u li ma tinħadimx, li tikkonfina min-naħa tal-punent ma' Triq Wied ir-Riħan, in-Nadur, tramuntana ma' sqaq u lvant ma' passaġġ bir-riġel, kif murija fuq il-pjanta esebita bħala Dok. B a fol. 6 tal-proċess, u li l-konvenuti Cassar ittentaw jirreġistraw bħala tagħhom mar-Reġistratur ta' l-Artijiet.

Il-konvenuti jikkontendu illi din l-art tifforma parti integrali minn biċċa art akbar li, fost beni oħra, ġiet ittrasferita lill-konvenuta Theresa Cassar, mill-konvenuta l-oħra Maria Assunta Xerri, permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-25 ta' Gunju 1998.[9] F'dak il-kuntratt din l-art ġiet deskritta bħala: " ***porzjon art fi Triq Wied ir-Raħħan, Nadur, Għawdex, tal-kejl ta' ċirka mija u sebgħa u tmenin metri kwadri (187 m.k.) u tmiss mill-punent u tramuntana mat-triq u nofsinhar ma' beni ta' Salvina Muscat, …u kif murija fuq il-pjanta u site-plan hawn annessa u markata dokument A***." Il-pjanta relattiva li ġiet annessa ma' dan il-kuntratt, li kopja tagħha ġiet esebita mill-atturi permezz tan-nota tagħhom tat-18 ta' Mejju 2007,[10] tindika li għal dan il-fini ġiet utilizzata kopja ta' pjanta uffiċċjali tas-sit kif maħruġa mir-Reġistru ta' l-Artijiet,[11] li ġiet ibbordurata biex tindika l-konfini tagħha.

[7] ara kopja esebita bhala Dok. TC 1 a fol. 452 - 457 .

[8] ara kopja tal-kuntratt relattiv esebita bhala Dok. D a fol. 12 - 14 u kopja tal-pjanta annessa bhala Dok. TM4 a fol. 328 .

[9] Dok. MBD 3 a fol. 145 - 147 tal-process .

[10] Dok. TM 4 a fol. 328 .

[11] Dok. TM 3 a fol. 326 .

Jiġi nnotat illi l-parti in kontestazzjoni tinsab fuq in-naħa tat-tramunatana, u hija maqsuma b'dak li jidher li huwa ħajt min-naħa tat-triq fuq il-punent għan-naħa tal-passaġġ fuq il-lvant. Għall-fini tal-provenjenza ingħad illi "***id-dritttijiet immobiljarji deskritti fil-paragrafu wieħed (1),*** (fejn ġiet deskritta r-raba ta' Triq Wied ir-Raħħan), ***tlieta (3) u erbgħa (4) hawn fuq ippervenew lid-donanti mill-wirt u suċċessjoni tal-ġenituri tagħha Saviour u Grazia ġia konjuġi Xerri li mietu fit-tmienja u għoxrin (28) t'Awissu ta' l-elf disa' mija u sitta u ħamsin (1956) u fis-sitta u għoxrin (26) ta' Jannar ta' l-elf disa' mija u erbgħa u sebgħin (1974)…***" [12] Infatti l-konvenuti jgħidu illi din l-art kienet ġiet oriġinarjament akkwistata minn Salvu Xerri, missier il-konvenuta Maria Assunta Xerri, permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Frar 1953.[13] Fuq dan il-kuntratt l-art ta' Triq Wied ir-Riħan ġiet deskritta bħala: "***Biċċa raba fl-imsemmi Nadur, kuntrada u magħrufa 'ta' Wied ir-Riħan' ta' xi siegħ u tmiss punent Triq, nofsinhar ma' beni ta' Salvu Xerri u lvant beni tal-werrieta ta' Karmnu Galea***…" Jiġi nnotat illi r-riħ tat-tramuntana ma ġiex mogħti, u allura dan il-kuntratt ftit li xejn jista' jkun ta' għajnuna għall-konvenuti biex jippruvaw illi l-art tagħhom kienet tinkudi l-istrixxa art in kontestazzjoni, li kif rajna mit-tramuntana tmiss ma' l-isqaq.

Fin-nota ta' l-eċċezzjonijiet tagħhom il-konvenuti jagħtu fost eċċezzjonijiet oħra, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali u dik trentennali.

Dik deċennali tirrikjedi t-titlu tajjeb u l-*buona fede* ghal għaxar snin. Imma l-unika kuntratt fejn jissemma li l-art tal-konvenuti tikkonfina mit-tramuntana mat-"triq" (proprjament fuq dik in-naħa hemm sqaq iżjed milli kontinwazzjoni tat-triq), biex allura jista' jiġi ppruvat li tinkludi l-istrixxa art in kwistjoni, jmur lura biss għas-sena 1998, mentri din il-kawża ġiet intavolata inqas minn sena wara, u għalhekk żgur li ma kienx hemm id-dekors ta' żmien rikjest għall-fini ta' din il-preskrizzjoni.

---

[12] a fol. 146 tal-process .
[13] Dok. TC 1 a fol. 452 - 457 tal-process .

Jibqa' għalhekk sabiex jiġi eżaminat jekk mill-provi prodotti jistax jingħad illi l-konvenuti kienu laħqu akkwistaw l-art in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali.

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

"**Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi**."

Dwar dan l-artikolu, adottat mill-Kodiċi Napoleoniku[14], il-**Baudry-Lacantinerie** jispjega illi:

"*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."*[15]

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.

---

[14] c.f. art. 2229 Kodici Civili Taljan; .
[15] Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile; Della Prescrizione, para. 238 pag. 190 .

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'."[16]

…..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 perdita momentanea; la non coninuita' implica che il godimento non sia stato normalmente esercitato."[17]

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*."[18]

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.*

---

[16] ibid para. 239 pag. 191 .
[17] ibid para. 242 pag. 194 .
[18] ibid para 251 pag. 199 .

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…"[19]

Kundizzjoni mportanti ferm għal din il-preskizzjoni fil-ligi 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 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."[20]

Minn dan joħroġ illi l'atti ***di pura facolta' e di semplice tolleranza*** qatt ma jistgħu jwasslu 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

---

[19] ibid para 257 pag. 204 .
[20] ibid. para. 264, 265 pag. 208 .

cessare. La prescrizione e' la trasformazione di uno stato di fatto in uno stato di diritto: questa trasformazione non e' possibile, com'e chiaro, se non quando il fatto implica positivamente la pretesa a un certo diritto."[21]

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. 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."[22]

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

"…. għall-effikaċja tagħha bħala akkwiżittiva, din il-preskrizzjoni tippresumi 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

---

[21] ibid. para. 275 pag. 213 .
[22] ibid para. 287 pag. 222 .

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.[23]

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ in eżami, naraw illi l-konvenuti qed jippretendu illi l-istrixxa art in kontestazzjoni ilha fil-pussess tagħhom sa minn meta Salvu Xerri, missier il-konvenuta Maria Assunta Xerri, kien akkwista s-siegħ raba fl-inħawi ta' Triq Wied ir-Riħan, bil-kuntratt tal-1953. Sunta Xerri spjegat fl-affidavit tagħha li meta missierha akkwista l-art, li dik in kontestazzjoni allegatament tifforma parti minnha, din kienet għadha bi qbiela f'idejn Anglu Muscat, in-nannu ta' l-attriċi. Hekk kif sar l-akkwist, dan ġie mitlub jivvakaha, kif fil-fatt għamel. Xi żmien wara Duminku Muscat, iben dan Anglu, u ziju ta' l-attriċi, kien talab lil ħuha Toni, li dik il-ħabta kien qed jieħu ħsieb din ir-raba, sabiex jippermettilu jagħmel użu mill-istrixxa art fin-naħa tat-tramuntana, li ma kienitx tinħadem, u dan sabiex jerfa' d-demel fiha. Huha fil-fatt ippermettilu jagħmel hekk bi pjaċir biss, u Duminku baqa' jużaha għal dan l-iskop sakemm miet għall-ħabta tal-1988. Tgħid ukoll illi dan kien anke talab lil ħuha sabiex ipartat miegħu din l-istrixxa u biċċa oħra magħha ma' raba' oħra li kellu fuq wara, u dan sabiex l-art tagħhom ikollha aċċess għat-triq, pero' fuq hekk baqgħu ma ftehmux.[24]

Fuq dan pero' ġiet kontradetta minn Carmelo Azzopardi, ħu l-konvenuta Theresa Cassar, u neputi tal-konvenuta l-oħra Maria Assunta Xerri, li qal illi l-art li kellhom il-familja tagħhom kienet dik ibbordurata bil-kulur blu fuq il-pjanta minnu esebita flimkien ma' l-affidavit tiegħu.[25] Għalhekk fil-fehma tiegħu ma tinkludix dik in kwistjoni, magħrufa bħala "*l-miżbla*" li dejjem jiftakarha f'idejn il-familja Muscat

---

[23] Carmelo Caruana et v. Orsla Vella ; kollez. vol. XXXVII. I. 705 .
[24] ara affidavit ta' Maria Assunta Xerri esebit bhala Dok. FC 1 a fol. 157 - 158 tal- process .
[25] a fol. 45 tal-process .

magħrufa bħala "*ta' Minku*". Dawn kienu jitfgħu d-demel u l-imbarazz ġo fiha. Dik il-ħabta kienet ikbar milli tidher illum, billi xi żmien wara parti minnha kienet ġiet esproprjata mill-gvern biex titwessa t-triq. Dik l-istrixxa dejjem jiftakaraha f'idejn il-familja "ta' Minku" u huma qatt ma daħlu fiha. Kienet ibbordurata b'ħajt li kien idur u jifred proprjeta' minn oħra. (Infatti dan, kif rajna, jirriżulta wkoll mis-*site plan* tar-Reġistru ta' l-Artijiet esebita). Zijuh Toni Xerri, li kien iħobb idawwru fir-raba tagħhom, qatt ma qallu li kienet tal-familja tagħhom, anzi kien isostni li hemmhekk kien ta' Minku.

Il-kuntratt ta' akkwist da parti ta' l-atturi tal-1976 jinkludi l-art in kwistjoni. Infatti ma' dak il-kuntratt kienet ġiet annessa relazzjoni tal-perit Guido Vella, fejn din l-art ġiet deskritta bħala li : "… ***jmiss Tramuntana ma sqaq pubbliku, lvant mal-beni ta' Sunta u Duminku Muscat, Nofs in-Nhar ma' beni ta' Duminku Muscat u Punent parti mal-beni ta' Toni Xerri u parti mat-Trieq ta' Wied ir-Raħħan. Il-fond huwa soġġett għal passaġġ bir-riġel favur terzi persuni u… fieh forma rregolari u fieh il-kejl superfiċjali ta' madwar ħames kejliet***…". [26] Ma' l-istess relazzjoni il-perit Vella annetta pjanta redatta minnu li tindika l-istess art akkwistata, inkluża dik in kwistjoni, li dakinhar, qabel ma twesset it-triq, tidher li kellha forma xi ftit differenti milli kif tinsab preżentement.[27] Bħala provenjenza fuq dak il-kuntratt ingħad illi din l-art kienet tifforma parti minn art akbar li messet lil omm l-attriċi b'kuntratt ta' diviżjoni tat-18 ta' Diċembru 1970. Jirriżulta għalhekk li ta' l-inqas sa minn dik is-sena il-familja ta' l-attriċi kienet qed tinkludi din l-istrixxa art fost il-beni tagħha.

Żgur għalhekk illi f'tali ċirkostanzi, fejn ix-xhieda tal-konvenuta Xerri ġiet kontradetta minn membru ieħor tal-familja tagħha stess, u fejn rriżulta li l-familja ta' l-attriċi kienet ilha tinkludi din l-istrixxa art fost il-beni tagħha sa mill-inqas is-sena 1970, meta saret id-diviżjoni bejn l-aħwa Muscat, ma jistax jingħad illi l-familja tal-konvenuta

[26] ara relazzjoni a fol. 10 tal-process .
[27] ara pjanta a fol. 11 tal-process /

Theresa Cassar kellha l-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għaż-żmien kollu li trid il-liġi ta' l-art in kwistjoni, biex tkun tista' tiġi invokata b'suċċess il-preskrizzjoni akwiżittiva trennennali.

Għaldaqstant billi l-konvenuti ma rnexxielhomx jippruvaw it-titolu ta' proprjeta' fuq l-istrixxa art in kwistjoni, invokat minnhom fin-nota ta' l-Eccezzjonijiet taghhom, ikollhom jissokkombu f'din l-eċċezzjoni, u konsegwentement it-talbiet għar-rivendika ta' l-istess art a favur ta' l-atturi għandhom jiġu milqugħa.

Għal dawn il-motivi tiddeċidi l-kawża billi, filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Xerri u Cassar, tilqa' t-talbiet attriċi u:

1. tiddeċidi u tiddikjara illi l-porzjon art immarkata bil-kulur blu fuq il-pjanta Dok. B annessa maċ-ċitazzjoni hija proprjeta' ta' l-atturi;

2. tiddikjara li l-konvenuta Maria Assunta Xerri qatt ma kellha jedd fuq din l-art;

3. konsegwentement tiddikjara illi l-kuntratt ta' donazzjonni fl-atti tan-Nutar Dr. Paul G. Pisani tal-ħamsa u għoxrin (25) ta' Gunju ta' l-elf disa' mija u tmienja u disgħin (1998), li permezz tiegħu l-konvenuta Maria Assunta Xerri, iddonat xi proprjetajiet lill-konvenuta Theresa Cassar, ma jagħti lill-konvenuti ebda dritt fuq l-imsemmija art, stante li sar bi preġudizzju għall-jeddijiet ta' l-atturi, s-sidien ta' l-istess art, u għalhekk huwa null u mingħajr effett legali in kwantu jikkonċerna din l-art;

4. konsegwentement tikkundanna lill-istess konvenuti sabiex jiddesistu milli jidħlu jew b'xi mod ieħor ikollhom x'jaqsmu aktar ma' l-istess proprjeta' u jħalluha a libera dispożizzjoni ta' l-atturi;

5. tordna lill-konvenut Reġistratur ta' l-Artijiet sabiex jiddesisti milli jirreġistra f'isem il-konvenuti jew xi ħadd minnhom, din il-porzjon art appartenenti lill-atturi.

Bl-ispejjeż kontra l-konvenuti kollha, barra r-Reġistratur ta' l-Artijiet li ma għandu ebda ħtija għal dak li ġara.

< Sentenza Finali >

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