MALTA

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF
LINO FARRUGIA SACCO

Seduta tas-7 ta' Dicembru, 2010

Citazzjoni Numru. 515/2007

Bartholomeo Bonett flimkien ma' martu Nadia Bonett, Francis Xavier Borg flimkien ma' martu Doris Borg u kif ukoll Albert Frendo flimkien ma' martu Rita Frendo u b'nota tad-19 ta' Jannar 2009 ta' Jonathan Buttigieg assuma l-atti tal-kawza flimkien ma' l-atturi
vs
Mario Borg

Il-Qorti,

A. RIKORS:
Rat ir-rikors tar-rikorrenti li bih eccepixxa:

1. Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji tal-fond numru 99 Triq Guze` Pace, Hamrun u dana in forza ta' kuntratt Pubbliku atti Nutar Dottor Pierre Falzon datat 22 ta' Gunju 2005 anness mar-rikors u immarkat Dok A;

2. Illi l-initmat mill-banda l-ohra huwa l-proprjetarju tal-fond numru 86 Triq Fra Gaetano, Hamrun;

3. Illi bejn iz-zewg proprjetajiet fuq in-naha ta' wara ta' bejn il-fond ta' l-intimat u l-fond u l-bitha tar-rikorrenti hemm hajt divizorju li jaqsam iz-zewg proprjetajiet fuq imsemmija;

4. Illi fl-imsemmi hajt divizorju hemm apertura cioe` tieqa kif tidher indikata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa mar-rikors u immarkata Dok B;

5. Illi peress li l-apertura f'hajt divizorju hija kontra l-ligi Civili kif stipulata fl-artikolu 425 Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

6. Illi l-intimat qed jirrifjuta li jaghlaq l-imsemmija apertura kif jirrizulta mill-korrispondenza annessa mar-rikors u immarkata Dok C u Dok D;

Ir-rikorrenti talbu lill-Qorti:

(i) Tordna lill-intimat jaghlaq l-imsemmija apertura fil-hajt divizorju li jifred iz-zewg proprjetajiet rispettivi tal-kontendenti u dana okkorendo taht id-direzzjoni u supervizjoni ta' perit arkitett nominat minn dina l-Qorti u dana fi zmien qasir u perentorju iffissat mill-istess Qorti;

(ii) Tawtorizza lill-istess rikorrenti jesegwixxu x-xogholijiet ordnati huma stess taht id-direzzjoni ta' perit arkitett okkorrendo nominat minn din il-Qorti f'kaz li l-intimat jonqos li jwettaq l-ordni lilu moghtija fiz-zmien stipulat u dana ghall-ispejjez ta' l-istess intimat.

Bl-ispejjez inkluzi dawk ta' l-ittra ufficjali datata 23 ta' April 2007 kontra l-intimat li gie ingunt personalment ghas-subizzjoni.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mir-rikorrenti.

B. RISPOSTA:

Rat ir-risposta ta' l-intimat li biha eccepixxa:

1. Illi preliminarjament, l-azzjoni odjerna hija nulla u irrita, stante li r-rikorrenti naqsu milli jitolbu lil din il-Qorti joghgobha tiddikjara li l-apertura ossija tieqa mertu tal-kawza hija fil-fatt mibnija kontra l-Ligi; illi ghalhekk dina l-Qorti ma tistax tikkundanna lill-intimat sabiex jaghlaq l-apertura, qabel mal-istess Qorti tiddikjara li l-apertura in kwistjoni saret bi vjolazzjoni tal-Ligi, liema difett huwa fatali ghall-prosegwiment ta’ l-azzjoni kif proposta mir-rikorrenti.

2. Illi minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, u fil-mertu, it-talbiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, stante li t-tieqa mertu ta’ din il-kawza ilha miftuha ghal aktar minn tletin (30) sena, u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

3. Illi ghalhekk, u b’applikazzjoni tad-disposizzjonijiet ta’ l-Artikoli 455, 457, 462 u ohrajn tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu respinti bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti.

4. Illi fi kwalunkwe kaz, u minghajr pregudizzju ghas-succepit, it-tieqa mertu ta’ din il-kawza ma tinsabx fil-pjan indikat mir-rikorrenti fil-pjanta mehmuza mar-rikors guramentat u immarkata bhala Dok B izda tinsab f’sular aktar baxx, u cioe` fil-pjan terren (*ground floor*) li effettivament huwa l-*garage* tal-fond in kwistjoni.

5. B’riserva ta’ eccezzjonijiet ulterjuri permessi mil-Ligi.

Rat il-lista tax-xhieda u d-dokumenti prezentati mill-intimat.

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Semghet l-abili difensuri.

Ikkunsidrat

C. PROVI

Rat is-sentenza *in parte* moghtija fil-15 ta' Ottubru 2008 fejn il-Qorti cahdet l-eccezzjoni preliminari ta' l-intimat, f'dan is-sens:
"Ghalhekk jista' jinghad li l-importanti huwa li:
❖ ic-citazzjoni jkun fiha tifsira cara u sewwa ta' l-oggett u r-raguni tat-talba taht piena ta' nullita` fin-nuqqas;
❖ it-talbiet ikunu enumerati;
❖ ma hemm ebda forma sagramentali kif jitfissru l-kawzali;
❖ formalizmu zejjed ghandu jigi evitat;
❖ citazzjoni m'ghandhiex tigi ritenuta nulla hlief ghal ragunijiet gravi;
❖ ma jimpurtax jekk il-kawzali tkun imfissra b'mod xott, basta tkun tinftiehem b'mod car;
❖ biex citazzjoni titqies valida hu essenzjali li konvenut ma jigix pregudikat fid-difiza tieghu. Irid ikun car fuq xiex qed tigi ibbazata l-kawza;
❖ il-Qorti ghandha tara jekk tistax izzomm hajja citazzjoni;

Fil-kaz in ezami dawn il-kriterji huma sodisfatti u jidher car fuq liema kawzali hija ibbazata l-kawzali u l-iskop tac-citazzjoni hija t-talba biex tinghalaq l-apertura tal-hajt divizorju."

Rat in-nota tad-19 ta' Jannar 2009 ta' Jonathan Buttigieg li permezz taghha assuma l-atti tal-kawza flimkien ma' l-atturi in vista ta' l-akkwist minghand l-istess atturi tal-fond in kwistjoni in forza ta' kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon datat 28 ta' Awissu 2008.

Xehed <u>Francis Saviour Borg</u> u qal li huma kienu xtraw il-fond 99, Triq Guze Pace, Hamrun minghand Mary Briffa fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon fit-22 ta' Gunju 2005. Qal li meta kieu raw il-bitha kienu osservaw tieqa fiha, ghalhekk kienu staqsew lil Mary Briffa dwarha u hi kienet qaltilhom li effettivament ma kienx hemm problemi fuqha u infatti kienu anke nizzluha fil-kuntratt bhala kundizzjoni numru 4 li tinsab a fol 6 tal-process li jinghad car u tond li t-tieqa li hemm f'wiehed mill-appoggi cioe` dak li jmiss mal-familja Cordina tista' tinghalaq bla tfixkil. Briffa kienet qaltilhom li

l-apertura kienet saret minghajr l-awtorizzazzjoni taghha u kienu anke baghtulha ittra biex tiffirma u hi ma kienet iffirmat xejn. Qal li l-proprjeta` llum il-gurnata kienu bieghuha lis-Sur Jonathan Buttigieg. Ma setax jghid jekk kienx l-istess sid jew le meta saret it-tieqa. Qal li Mary Briffa ma kenitx tathom indikazzjoni meta saret dina l-apertura.

Xehdet Mary Briffa fejn semmiet li hi kienet il-proprjetarja tal-fond 93, Triq Guze Pace, Hamrun qabel ma bieghetu lil Bartholomew Bonnett u ohrajn permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Falzon, xi erba' snin qabel. Qalet li hi kienet ilha tghix f'dak il-post mindu twieldet u ghalhekk kienet damet 77 sena tghix fih. Qalet li ma tiftakarx li kien hemm tieqa fil-bitha. Xi zmien ilu ta' hdejha kien talabha permess biex jaghmel terrazzin u hi kienet qaltlu le, izda huwa kien tellghu xorta wahda. Dehrilha li dan ix-xoghol kien sar fl-1978. It-terrazzin kien ghamlu bil-hgieg u kultant zmien kienet tinfetah xi tieqa ghal fuq il-post taghha u biex inaddfuh kienu jidhlu fuq il-bitha taghha. Ma ftakritx li fil-kuntratt kienu nizzlu li t-tieqa setghet tinghalaq bla tfixkil. Hi qatt ma tat permessi biex issir it-tieqa. Semmiet li l-post huwa taghha u ma kienx gie ghandha b'divizjoni. Spjegat li l-post kien tal-genituri taghha pero` hi u ohtha kienu qasmu u kienu ghamlu kitba ghand in-Nutar Bisazza. Qalet li kienet saret divizjoni pero` hi dejjem kienet baqghet toqghod fil-post imsemmi ghax il-mama` taghha kienet toqghod f'post iehor. Sostniet li t-tieqa nfethet fil-1978 u hi qatt ma baghatet ittra b'xi avukat dwar it-tieqa in kwistjoni.

Xehdet Mariella Bellorofonte, bint Mary Briffa u semmiet li l-fond 99, Triq Guze` Pace, Hamrun huwa l-fond fejn hi kienet tghix sakemm izzewwget fl-1992. Qalet li llum il-gurnata fil-bitha hemm tieqa li kienu fethu l-girien ghal fuqhom izda t-tieqa ma tiftakarhiex minn dejjem hemm. Semmiet li ghalkemm zghira, it-tieqa tiftakarha tinfetah u dan kien xi l-1978. Qalet li l-gara kellha xi karta biex jiffirmawha l-genituri taghha izda dawn kienu irrifjutaw. Qalet li llum ghandha 44 sena u tiftakar lil ta' Cordina. Kienu jilghabu tfal ma' tfal u dejjem tiftakarhom hemm izda ma ftakritx jekk dawn kienux ghadhom jghixu

hemmhekk mill-1970. Anqas ma ftakret jekk kienx ftit wara li hadu l-post li kienu fethu t-tieqa. Semmiet li t-tieqa qeghda fejn kellhom il-bitha, jigifieri kienu jharsu lejhom. Ma ftakritx it-tieqa issir izda tiftakar biss il-karta li kienet miktuba bl-idejn ghalkemm ma kenitx prezenti x'hin ingabet il-karta. Taf biha ghax kienet ghand ommha u li kienet intremiet. Qalet li l-karta ma kienetx intremiet mill-ewwel izda tahseb meta kien sar il-kuntratt. F'dik il-karta ma kienet infethet l-ebda tieqa.

Gie prezentat affidavit ta' Mario Borg fejn fih semma li permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dr. Naomi Mugliette datat 3 ta' April 2006, hu kien xtara u akkwista minghand Albert u Mary Cordina l-proprjeta` 86, Triq Fra Gaetano Pace Forno, Hamrun. Qal li hu kien xtara din il-proprjeta` bl-intenzjoni li jwaqqaghha u jerga' jizviluppaha. Fil-fatt meta ghamel il-konvenju kien insista li tigi inserita klawsola li dan il-bejgh kien soggett ghall-hrug tal-permessi relattivi sabiex il-proprjeta` in kwistjoni titwaqqa' u terga' tinbena. Qal li l-permessi relattivi kienu hargu ghall-habta ta' Dicembru 2005 u l-izvilupp kien li tinbena dar u fil-livell tat-triq isir hanut. Semma li t-tieqa mertu ta' din il-kawza, tinsab fil-hanut u li t-tieqa kienet diga` ezistenti meta kien xtara l-proprjeta` minghand is-Sinjuri Cordina. Qal ukoll li meta sar l-izvilupp, it-tieqa in kwistjoni reghhet saret fl-istess pozizzjoni li kienet qabel, izda d-dimensjonijiet taghha ccekknu xi ftit u li dawn ix-xoghlijiet kollha huma koperti bil-permessi relattivi. Zied jghid li meta kien mar jara l-proprjeta` qabel ma xtraha minghand Cordina, kienu tkellmu dwar din it-tieqa. Qal li kien staqsieh fejn kienet taghti u hu kien qallu li taghti ghal fuq proprjeta` ta' haddiehor izda li din kienet ilha hemm minn dejjem, cioe` minn meta kien akkwista l-proprjeta` hu. Qal li dan kien fit-22 ta' Settembru 1970. Semma wkoll li fuq l-istess appogg fejn hemm it-tieqa, izda sular 'l fuq, kien hemm ukoll terazzin imdaqqas li kien jaghti wkoll ghal fuq proprjeta` ta' terzi u bl-izvilupp li wettaq dan gie eliminat u l-hajt ta' l-appogg baqa' tiela' dritt, kif jirrizulta mill-pjanti li pprezenta. Ghalhekk hu akkwista l-proprjeta` kif kienet u bl-accertazzjoni tas-Sinjuri Cordina li kollox kien sew, inkluz dwar il-kwistjoni tat-tieqa.

Zied jghid li sakemm waqqa’ u rega’ zviluppa l-proprjeta` hadd ma kien avvicinah dwar il-mod kif kien qed isir l-izvilupp, b'mod partikolari dwar it-tieqa.  Qal li l-ewwel darba li lmentaw mieghu r-rikorrenti kien permezz ta’ l-ittra ufficjali datata 23 ta’ April 2007.  Dak iz-zmien l-izvilupp kien diga` wasal fit-tieni sular u fi stadju avanzat. Semma li meta rcieva l-ittra, u ftit wara l-karti tal-kawza kien hass li kien opportun li javvicina lis-Sur Cordina biex jaghmel dikjarazzjoni dwar kemm kienet ilha tezisti t-tieqa, liema dikjarazzjoni giet prezentata fl-atti tal-kawza. Sostna li tenut kont illi Sur Cordina qal li t-tieqa kienet ilha in ezistenza mill-1971, hu deherlu li t-tieqa mhix kontra l-ligi kif qed isostnu r-rikorrenti.

Xehed Robert Cordina fejn semma li hu joqghod fil-fond 45, Coronation, Triq Bart, il-Hamrun u ikkonferma l-affidavit tieghu a fol 34 tal-process. Qal li meta kien dahal fil-fond, fl-1971 it-tieqa kienet hemm u kienet ta’ l-injam u hu kien ghamilha tal-hadid. Hadd mill-girien qatt ma avvicinah dwar din it-tieqa. Qal li dan il-fond kienet id-dar residenzjali tieghu sakemm bieghha fl-2006. Qal li meta kien joqghod hemm kien hemm Mary Briffa toqghod bhala gara tieghu. It-tieqa in kwistjoni kienet fl-gholi u kienet taghti ghal gol-bitha ta’ Mary Briffa. It-tieqa hija fil-hajt divizorju ta’ bejn il-fond ta’ fejn kien joqghod hu u fejn joqghodu Briffa. Semma li hu qatt ma rcieva xi ittra minghand is-Sinjura Briffa dwar din it-tieqa u qatt ma kienet kellmitu biex jaghlaq it-tieqa. Briffa kienet telqet minn hemmhekk xi hames snin qabel.

D. KUNSIDERAZZJONIJIET:

D1. Fatti tal-kaz:

Illi l-kawza in ezami tirrigwarda talba tar-rikorrenti biex l-intimat jaghlaq apertura fil-hajt divizorju bejn il-fondi rispettivi tal-kontendenti. Illi l-intimati eccepew li t-tieqa mertu ta’ din il-kawza ilha miftuha ghal aktar minn 30 sena u li bl-applikazzjoni ta’ l-artikoli 455, 457 u 462 tal-Kap 16, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda. Illi filwaqt li

r-rikorrenti sostnew li t-tieqa ilha biss mill-1978, l-intimati sostnew li fl-1971 kienet tezisti.

D2. Preskrizzjoni trentennali:

Din il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza deciza minnha kif presjeduta fit-30 ta’ Marzu, 2009 fl-ismijiet **Mario u Rita konjugi Vella vs George Mangion u Carmen Mangion** (Rikors Nru.: 255/07FS) fejn inghad:

“Preskrizzjoni trentennali:

It-tieni eccezzjoni ta’ l-intimati hija li t-talbiet huma preskritti a tenur tal-Kap 16 artikolu 2143.

Din il-Qorti kif presjeduta, fil-kawza fl-ismijiet **Antonio Pace et vs Reverendu Henry Abela O.P. *noe***, (Rikors Numru 809/80) u deciza fil-5 ta’ Lulju, 2004 qalet:
“L-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili jistipula li:
"L-azzjonijiet kollha, reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda opposizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi";

“Min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-*bona fede*. U l-*bona fede* ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala '*causa acquisitionis*' tista’ tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni" (Vol. XXXV P I p 105)
u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet **It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d’Amico Inguanez vs Emanuel Sammut** deciza fit-28 ta’ Marzu, 2003.

Minn dan il-bran, komprensiv ukoll ta' parafrasi ta' l-Artikolu 2107 (1) tal-Kodici Civili, huwa logiku li l-pussess

huwa dejjem mehtieg ghall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva, in kwantu min ma ghandux dan il-pussess ma jista' qatt jakkwista bi preskrizzjoni, jghaddi kemm jghaddi zmien, ghax kif jinsab stipulat fl-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili dwar il-"kawzi li jimpedixxu l-preskrizzjoni":-
"Dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor jew il-werrieta taghhom, ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infishom: bhal ma huma l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji, u generalment, dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom.";

Jinsab imbaghad spjegat illi:
"l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha - *animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini*. Mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja"
("**Carmelo Caruana et -vs- Orsla Vella**", Appell Civili, 13 ta' Marzu 1953; "**Victor Chetcuti et -vs- Michael Xerri**", Appell Civili, 31 ta' Mejju 1996). F'din l-ahhar imsemmija sentenza inghad illi:
"id-dritt ta' proprjeta' bbazat fuq l-preskrizjoni akkwizittiva ta' tletin sena, maghrufa fid-Dritt Ruman bhala l-"*usucapione*" irid ikun pussess kontinwi, univoku u "*animo domini*".

Kompliet telabora dik l-Onorabbli Qorti meta ghamlet referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Rev. Carmelo Azzopardi noe vs Paul Farrugia**, moghtija mill-Qorti ta' l-Appell fit-23 ta' Novembru l962 (Vol XLVI-I-36l) illi:
".... min jippersegwi u jesperimenta azzjoni fuq il-bazi legali li fuq intqalet, irid juri li huwa sahhah fih il-pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u ghal zmien determinat mil-ligi. Dawn il-kondizzjonijiet juru l-kwalita' tal-pussess *animo domini*, li ghandu jkun akkoppjat maz-zmien rikjest mil-ligi biex isahhah il-preskrizzjoni".

Fis-sentenza fl-ismijiet **Salv. Spiteri vs Franescso Saliba** deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fit-2 ta' Marzu 1963 (Vol. XLVI-I-l49) insibu:
"Il possesso dev'essere una manifestazione esteriore e visibile del fatto che si pretende di acquistare".

Bl-istess mod l-awtorevoli **Ricci** (**Diritto Civile**) jghallem li mhux bizzejjed li l-pussessur jallega li kellu l-*animo domini* u jieqaf hemm:
"...*ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo possesso, che questo apparisca esternamente un vero possesso in nome proprio, non gia' detenzione della cosa in nome altrui*".

Jinsab mghallem illi biex il-pussess ikun tassew legittimu dan irid ikun kif imfisser fl-Artikolu 561 tal-Kodici Civili, jigifieri, irid ikun hemm it-tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu; fi kliem iehor, ezercizzju ta' jedd assolut u esklussiv u mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-buona grazzja jew tolleranza (Vol. XXXV P II p 341; "**Elena Fenech -vs- Ignazio Aquilina"**, Prim' Awla, Qorti Civili, 18 ta' Ottubru 1984; "**Marlene Manfre` -vs- Connie Spiteri Maempel et"**, Appell Civili, 24 ta' April 1989).

Dan ghaliex kif inhuwa risaput l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Joseph Fenech et -vs- Albert Salamone et**", Appell Civili, 1 ta' Frar 1971). Josserva l-**Laurent** (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297):
"*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un' istante all' altro*.";

L-ekwivocita` tal-pussess tikber aktar meta wiehed iqis illi kif imfakkar fid-decizjoni a **Vol. XXIX P II p 488**:
"huwa principju tal-ligi li meta wiehed ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenokke` ma jippruvax interversjoni tat-titolu tieghu, ghaliex '*nemini sibi ipse licet causam possessionis mutare*'."

Jinghad ukoll illi:
"biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi *animo domini*, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati. Id-dekorriment taz-zmien, akkompanjat minn x'uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficjenti ghal fini ta' din il-preskrizzjoni." ("**Grazia Borg -vs- Rosa Farrugia noe et**", Appell Civili, 15 ta' Marzu 1957).

Illi din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fil-kawza fl-ismijiet **Paul Buhagiar et vs John Pace et** deciza fis-26 ta' Marzu, 2004 sostniet li biex l-atturi jagħmlu l-prova tal-proprjetà tagħhom, ma hux biżżejjed illi juru titolu derivattiv, bħal ma hu kuntratt ta' bejgħ u xiri: ma hux biżżejjed juru illi xtraw l-art mingħand l-awtur tagħhom, għax iridu juru wkoll illi l-awtur tagħhom kien sid dik l-art biex seta' jgħaddiha lilhom, billi *nemo dat quod non habet*. Għall-istess raġuni, ma hux biżżejjed għall-atturi juru li l-awtur tagħhom kien xtara mingħand ħaddieħor l-art li wara biegħ lilhom; iridu juru wkoll illi l-awtur ta' l-awtur tagħhom kien tassew sid dik l-art.

Li hu meħtieġ għall-atturi hu li juru titolu oriġinali, *i.e.* titolu li l-validità tiegħu ma tiddependix fuq titolu preċedenti, u li juru kif dak it-titolu oriġinali twassal sa għandhom. Fil-każ ta' proprjetà immobbli, bħal fil-każ tal-lum, it-titolu oriġinali li hu meħtieġ għall-għanijiet tal-*probatio diabolica* ta' l-azzjoni revindikatorja huwa t-titolu tal-preskrizzjoni akkwiżittiva, jew użukapjoni.

L-elementi ta' l-użukapjoni huma ż-żmien u l-pussess. L-użukapjoni ta' għaxar snin, imbagħad, teħtieġ ukoll il-*bona fides* u titolu tajjeb biex igħaddi l-proprjetà.

Għalkemm il-pussess jeħtieġ li jkun kontinwu u mhux miksur għaż-żmien kollu li tgħid il-liġi, l-attur fil-prova tal-kontinwità għandu l-għajnuna ta' preżunzjonijiet *iuris tantum*, bħal ma hi dik *probatis extremis media præsumuntur*, li toħroġ mill-art. 529 tal-Kodiċi Ċivili.

L-artikolu 529 tal-Kodici Civili jghid:

“ Mill-pussess attwali ma titnissilx preżunzjoni ta’ pussess fl-imgħoddi, ħlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f’dan il-każ, jekk ma jiġix ippruvat il-kuntrarju, jingħadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-titolu.”

Li rridu naraw mela hu jekk l-atturi wrewx titolu għall-art u jekk bejn id-data ta’ dak it-titolu u ż-żmien meta tilfu l-pussess għaddiex mhux anqas miż-żmien li trid il-liġi għall-użukapjoni. Ma hux meħtieġ ukoll illi l-pussess kien għal dak iż-żmien kollu f’idejn l-atturi; hu biżżejjed li l-pussess kien għal parti minn dak iż-żmien f’idejn l-awtur tagħhom, għax, bħala suċċessuri partikolari, jistgħu jgħaqqdu ż-żmien meta l-art kienet f’idejn l-awtur tagħhom maż-żmien meta l-art kienet f’idejhom, kif igħid l-art. 530(2) tal-Kodiċi Ċivili:
“Is-suċċessur b’titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista’ jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta’ dak il-pussess.”

Hu meħtieġ, iżda, li tintwera s-suċċessjoni tat-titolu mingħand l-awtur ta’ l-atturi sa għandhom biex ikun hemm il-kontinwità tal-pussess”.

Illi fis-sentenza fuq citata fl-ismijiet **It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d’Amico Inguanez vs Emanuel Sammut** inghad illi:
"Min jitlob ir-rivendikazzjoni jrid jipprova d-dominju ossija l-proprjeta` fih tal-haga li jrid jirrivendika. Mhix sufficjenti l-prova li dik il-haga mhix tal-konvenut, imma jrid juri pozitivament li hi tieghu nnifsu, ghaliex "*melior est conditio possidentis*", u din il-prova hemm bzonn li tkun kompleta u konklusiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut."
("**Wisq Rev. Kan. Giuseppe Cassar noe -vs- Emmanuele Barbara et**", Appell Civili, 7 ta' Ottubru 1980);

"Il-jedd tal-proprjeta` u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjeta` huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta'

uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda."
("**Perit Carmelo Falzon -vs- Alfred Curmi**", Prim' Awla, Qorti Civili per Imhallef Joseph Said Pullicino, 5 ta' Ottubru 1995; "**Nancy Mangion et -vs- Albert Bezzina Wettinger**", Appell, 5 ta' Ottubru 2001);

"Il-gurisprudenza taghhna waslet sal-punt li tirritjeni li anke jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah, jekk ir-revindikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju".
("**Giuseppe Buhagiar -vs- Guzeppi Borg et**" Appell Civili, 17 ta' Novembru 1958);…”

Ghalhekk jirrizulta car li l-preskrivent ghal titolu jrid ikollu l-intenzjoni tad-dritt tal-haga (proprjeta` ta’ dak id-dritt) liema pussess irid ikun legitimu, kontinwu, ininterrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Il-fatt li l-preskrivent juri li l-haga mhix tieghu timplika rinunzja tacita ghad-dritt ta’ l-akkwist bl-uzukapjoni. Naturalment dejjem huwa rikjest il-pussess, liema pussess ghandu zewg elementi, ossija dak materjali tal-poter fuq il-haga u dak intenzjonali ta’ l-animu *qua* possessur u d-detenzjoni biss tal-haga jew tgawdija taghha bhala haga ta’ haddiehor mhix sufficjenti biex twassal ghat-titolu. Dan il-pussess irid ikun *animo domini* manifestat esternament b’mod li t-tgawdija tal-jedd irid ikun ezercitat bhala tal-persuna nfisha u mhux derivat minn tgawdija b’semplici tolleranza.”

Ghalhekk il-pern tal-kwistjoni kollha fil-kaz in ezami hija jekk ghaddewx it-tletin sena bit-tieqa miftuha jew le. Robert Cordina kien xehed li hu kien joqghod fil-fond 45, Coronation, Triq Bart, il-Hamrun u ikkonferma l-affidavit tieghu a fol 34 tal-process. Qal li meta kien dahal fil-fond, fl-1971 it-tieqa kienet hemm u kienet ta’ l-injam u hu kien ghamilha tal-hadid. Ix-xhieda tieghu tidher ferm attendibbli. Min-naha l-ohra, hemm id-depozizzjonijiet ta’ Mary Briffa u Mariella Bellorofonte li semmew l-1978, izda din il-Qorti m’hi xejn konvinta mid-depozizzjoni taghhom dwar l-1978. Jibda biex jinghad li t-tnejn semmew li f’xi 1978, izda kif jiftakru din is-sena minghajr ma jaghmlu

referenza ghal xi avveniment partikolari jew xi kitba? Kif inhi li ftakru li kien propju l-1978, ossija 29 sena qabel ma nfethet il-kawza? Kif inhi li tifla ta' 14-il sena tat kaz daqshekk tas-sena meta nfethet? U aktar u aktar il-lokuzzjoni astuta tal-mod kif tqeghdet fil-paragrafu 4 tal-kuntratt ta' trasferiment ta' Mary Briffa tat-22 ta' Gunju 2005 (fol 6 tal-process) li jghid li "t-tieqa li hemm f'wiehed mill-appoggi cioe` dak li jmiss mal-familja Cordina tista' tinghalaq bla tfixkil". U jekk setghet tinghalaq bla tfixkil, kif inhi li ma nghalqitx, meta Mary Briffa stess tghid li hi ma kenitx tat permess ghal xogholijiet? Ghal dawn il-motivi l-Qorti thoss li iddekorrew it-30 sena rikjesti mil-ligi.

E. KONKLUZJONIJIET:

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tilqa' l-eccezzjoni ta' l-intimat li t-tieqa ilha miftuha ghal aktar minn 30 sena u ghalhekk tichad it-talba tar-rikorrenti.

Stante n-natura tal-kaz spejjez bla taxxa.

< Sentenza Finali >

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