MALTA

QORTI CIVILI

PRIM' AWLA

ONOR. IMHALLEF

JOSEPH ZAMMIT MC KEON

Seduta tas-26 ta' Frar, 2015

Citazzjoni Numru. 1226/1993/1

Antonia Spiteri, armla ta` Francesco, u b`digriet tat-12 ta` Jannar 2004 l-atti tal-kawza ghaddew f`isem Maria Consiglia Orland, Anna Spagnol, Maria Concetta Spiteri, Angelo Spiteri u Orazio Spiteri, stante l-mewt ta` Antonia Spiteri ; Horace Spiteri; Angelo Spiteri ; Maria Concetta sive Cettina mart Michael Fenech ; Maria Consiglia sive Connie mart Joseph Orland ; u Anna mart Salvu Spagnol, u l-imsemmija Michael Fenech, Joseph Orland u Salvu Spagnol bhala kapijiet tal-komunjoni u amministraturi tal-beni parafernali tal-imsemmija nisa rispettivi taghhom

kontra

George Schembri

Il-Qorti :

I. Preliminari

Rat ic-citazzjoni prezentata fit-13 ta` Ottubru 1993 li taqra hekk :–

Peress illi b`kuntratt tal-21 ta` Novembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dr Philip Saliba, Francesco Spiteri, ir-ragel tal-attrici Antonia Spiteri, u missier l-atturi l-ohra ahwa Spiteri, kien akkwista minghand Antonio Debono u ohrajn, sit fabbrikabbli maghruf bhala `Ta` San Clement`, limiti taz-Zejtun tal-kejl superficjali ta` tmien mija u sebgha u disghin qasab kwadri konfinanti mil-lvant ma` Triq San Clement, mill-punent ma` Triq Sant Angelo u mit-tramuntana ma` raba` ta` Giovanni Mangion u Carmelo Spiteri.

Peress illi l-atturi huma flimkien l-unici eredi tal-imsemmi Francesco Spiteri.

Peress illi recentement l-atturi ntebhu illi l-konvenut abbusivament u minghajr jedd legali nvada parti mill-proprjeta` msemmija li kienet ghadha mhix zviluppat, fi Triq Bisqallin, Zejtun, gia` triq gdida fi Triq Sant`Angelo, Zejtun u beda fuqha garaxxijiet.

Peress illi skont kif iccertifika l-Perit Fred Valentino, il-parti tal-art proprjeta` tal-atturi nvasa mill-konvenut protestat ghandha kejl superficjali ta` cirka tliet mija u tmenin punt zero tlieta metri kwadri (380.03m²) (Dok. A).

Peress illi nterpellat jirripristina l-art imsemmija fi Sqaq Bisqallin, Zejtun, fl-istat li kienet, u jirrilaxxjaha lill-atturi, il-konvenut cahad il-pretensjonijiet tal-atturi.

Ighid l-istess konvenut ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex :-

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi huwa abbusivament u minghajr jedd legali nvada u bena garaxxijiet fuq parti mis-sit fabbrikabbli maghruf bhala `Ta` San Clement`, fi Triq Bisqallin, gia` triq gdida fi Triq Sant Angelo, Zejtun, proprjeta` tal-atturi, liema art invasa ghandha kejl superficjali ta` cirka tliet mija u tmenin punt zero tlieta metri kwadri (380.03m²) jew kejl iehor verjuri li jigi stabbilit minn din il-Qorti.

2. Tikkundannah biex fi zmien qasir u perentorju li tiffissallu din il-Qorti, jirripristina l-imsemmija art u jirrilaxxja lill-atturi.

3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan huma stess taht id-direzzjoni ta` perit u a spejjez tal-konvenut.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tat-12 ta` Lulju 1993 u tal-ittra nterpellatorja tat-28 ta` Lulju 1993 kontra l-konvenut li jibqa` ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

B`riserva ta` kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi skont il-ligi.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-elenku ta` dokumenti presentati mac-citazzjoni.

Rat in-nota ta` l-eccezzjonijiet li pprezenta l-konventut fis-7 ta` Dicembru 1993 li taqra hekk :–

1. Preliminarjament, li qualsiasi azzjoni hija preskritta ghaliex l-eccipjent ilu jiddetieni l-art in kwistjoni in buona fede ghal izjed minn 10 snin u l-predecessur tieghu, li minghandu xtara l-art, kien similment jiddetjeniha "qua dominus" ghal hafna snin qabel l-imsemmi perjodu.

2. Minghajr pregudizzju, li l-azzjoni attrici hija nfondata fid-dritt u fil-fatt ghaliex l-istess art kienet dejjem proprjeta` jew personalment tal-eccipjent jew tal-familja tieghu.

3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fis-6 ta` Frar 1997 li permezz tieghu kien nominat il-Perit Rene` Buttigieg bhala perit tekniku.

Rat id-digriet li tat din il-Qorti diversament presjeduta fit-30 ta` Ottubru 2006 li permezz tieghu kien nominat il-Perit Godwin Abela bhala perit tekniku in sostituzzjoni tal-Perit Rene` Buttigieg li miet fil-mori tal-kawza.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-21 ta` April 2009 quddiem din il-Qorti kif presjeduta fejn *inter alia* il-Perit Godwin Abela nforma lill-Qorti li, wara l-mewt tal-Perit Rene` Buttigieg, l-atti kollha (inkluzi l-provi) li kienu fil-pussess tieghu ma setghux jigu rintraccjati. Minhabba f`hekk huwa ma kienx ghadu beda jespleta l-inkariku tieghu. Intant il-Qorti kienet infurmata kien qieghed isir kull sforz sabiex jigi rikostruwit il-process mill-aktar fis.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta` Ottubru 2009 fejn il-Qorti giet infurmata illi l-process kien finalment rikostruwit.

Rat ir-relazzjoni tal-perit tekniku li kienet mahlufa fl-udjenza tat-18 ta` Jannar 2010.

Rat in-nota li pprezenta l-konvenut fid-19 ta` Jannar 2010 fejn talab il-hatra ta` periti addizzjonali.

Semghet ix-xiehda ta` Maria Schembri u ta` Connie Orland fl-udjenza tat-22 ta` Novembru 2010 u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-perit tekniku fl-udjenza tal-31 ta` Jannar 2011.

Rat id-digriet li tat fl-udjenza tal-31 ta` Jannar 2011 fejn hatret bhala periti teknici addizjonali lill-Perit Robert Musumeci, lill-Perit Alan Saliba u lill-Perit Joseph Ellul Vincenti.

Rat ir-relazzjoni li pprezentaw il-periti teknici addizzjonali u li halfu quddiem il-Qorti fl-udjenza tat-28 ta` Gunju 2012.

Semghet ix-xiehda in eskussjoni tal-Perit Robert Musumeci u tal-Perit Alan Saliba fl-udjenza tat-8 ta` Novembru 2012.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta` Jannar 2013 fejn *inter alia* kien dikjarat mid-difensur tal-konvenut illi l-preskrizzjoni li kienet eccepita fin-nota tal-eccezzjonijiet hija dik a tenur tal-Art 2140 u tal-Art 2143 tal-Kap 16.

Semghet ix-xiehda ta` Mary Schembri u ta` Maria Consiglia sive` Connie Orland fl-udjenza tal-21 ta` Mejju 2013 u rat id-dokumenti li kienu prezentati fl-istess udjenza.

Rat in-noti ta` osservazjonijiet tal-partijiet.

Semghet is-sottomissjonijiet tal-ahhar li ghamlu bil-fomm id-difensuri tal-partijiet fl-udjenza tas-7 ta` Ottubru 2014.

Rat id-digriet taghha moghti fl-istess udjenza fejn halliet il-kawza ghas-sentenza ghal-lum.

Rat l-atti tal-kawza.

Ikkunsidrat :

II. <u>Ir-relazzjoni tal-ewwel perit tekniku</u>

a) <u>Generali</u>

Fir-relazzjoni tieghu, il-Perit Godwin Abela jaghmel resokont tas-seduti li kien zamm il-perit tekniku precedenti u tal-provi li dan kien gabar. Jaghmel ukoll sunt tal-provi li sema` hu ; in partikolari jirreferi ghax-xiehda ta` Connie Orland, tal-Perit Frederick Valentino, ta` Carmel Camilleri mid-Dipartiment tal-Artijiet u ta` Mary Schembri. Jaghmel riferenza wkoll ghad-dokumenti li pprezentaw il-partijiet. A skans ta` ripetizzjoni, il-Qorti taghmel riferenza ghall-gabra li ghamel il-perit tekniku.

b) <u>Kostatazzjonijiet</u>

Il-perit tekniku rrelata dwar jekk kienx hemm invazjoni mill-konvenut fl-art li l-atturi jallegaw li hija propjeta` taghhom.

Il-perit tekniku ghamel analizi tad-dokumenti sabiex jistabilixxi l-konfini u d-daqs tal-art tal-atturi, kif ukoll il-konfini tal-propjeta` tal-konvenut. Fil-fatt huwa pproduca pjanta li hija superimposizzjoni tal-konfini tal-art tal-atturi fuq is-survey sheet ufficjali li turi l-linji tal-bini kif inhuma llum, kif ukoll *aerial photograph* li juri l-propjetajiet in kwistjoni kif jinsabu llum. F`aktar dettall, u bil-ghan li jsostni ahjar il-konkluzjonijiet tieghu, il-perit tekniku pprezenta bhala parti integrali mir-relazzjoni tieghu :-

Plan A (fol 128) intitolata : *Zejtun – MEPA Aerial Photo Superimposed onto Siteplan.* Dina turi s-sitwazzjoni reali fuq is-sit in kwistjoni. Fid-dokument, l-area murija bl-arancjo tindika l-art formanti parti mit-triq li kienet tifforma parti mill-art originarjament akkwistata mill-atturi ; l-area murija bl-ahmar tindika l-art li fuqha l-konvenut bena l-garaxxijiet u zvilupp iehor, liema art kienet tifforma parti mill-art originarjament akkwistata mill-atturi ; u l-area murija bil-blu tindika l-fond numru 192 u l-gnien retropost, liema proprjeta` tappartjeni lill-konvenut ;

Plan B (fol 129) intitolata : *Zejtun – MEPA Siteplan with areas.* Hija pjanta b`superimposizzjoni tal-konfini tal-art originarjament akkwistata mill-atturi fuq is-survey sheet ufficjali tas-sit in kwistjoni. Fid-dokument, il-konfini tal-art originarjament akkwistata mill-atturi huma murija bil-linja turquoise ; il-fond u l-gnien retropost propjeta` tal-konvenut huma murija bil-kulur blu ; il-parti tal-art tal-atturi li ttiehdet mit-triq hija murija bl-arancjo ; u l-parti tal-art tal-atturi li llum okkupata mill-garaxxijiet u bini iehor tal-konvenut hija murija bil-kulur ahmar.

c) <u>Konkluzjonijiet</u>

Abbazi tal-accertamenti tieghu, il-perit tekniku wasal ghal dawn il-konkluzjonijiet li, skond l-istess perit, huma ntizi biex jindirizzaw biss il-punti ta` natura teknika, ad eskluzjoni ta` kwalsiasi materja ta` indole legali, billi din tesorbita l-kompetenza tieghu :

1. Illi cirka 180 m.k. mill-art tal-atturi kienet invaza mill-konvenut.

2. Illi fuq l-art invaza, il-konvenut bena diversi strutturi fosthom garaxxijiet u access ghall-binja sovraposta ghall-fond originali taghhom.

3. Illi l-art invaza qatt ma kienet tappartjeni lill-konvenut, izda kienet tmiss biss mal-propjeta` tal-konvenut.

d) <u>Eskussjoni</u>

Il-perit tekniku kien imharrek mill-konvenut sabiex jixhed in eskussjoni fl-udjenza tal-31 ta` Jannar 2011. Mat-tahrika, kien hemm *addendum* b`zewg domandi.

L-ewwel domanda kienet tghid hekk :-

Inti ghamilt spezzjoni on site, jew qadt fuq id-dokumentazjoni ezebiti u provi akkwiziti fil-mori tal-kawza ?

It-tieni domanda kienet tghid hekk :-

Fil-konkluzjoni tar-rapport tieghek – u senjatament f`paragrafu numru wiehed (1) inti ssemmi c-cifra ta` mija u tmenin metri kwadri (180 m.k.) Fil-pjanti annessi u mmarkati bhala Plan A u Plan B, inti tindika c-cifra ta` mija u tmintax-il metru kwadru. Liema wiehed minnhom huwa l-kejl korrett ?

Fl-20 ta` Jannar 2011, il-perit tekniku pprezenta nota bir-risposti tieghu ghal dawk iz-zewg domandi (fol 298).

Ghall-ewwel kwesit, il-Perit Abela wiegeb hekk :-

L-esponent mar jara s-sit in kwistjoni biex ikun jista` jirrelatah mal-pjanti esebiti fl-atti u mas-survey sheets ufficjali. L-esponent personalment ma kienx involut f`ebda kejl tas-sit.

Ghat-tieni kwesit, il-Perit Abela wiegeb hekk :-

B`riferenza ghall-paragrafu numru (i) tal-konkluzjonijiet l-esponent jikkonferma li c-cifra murija bil-miktub u cioe` ta` mija u tmenin metri kwadri (180 m.k.) mhijiex korretta u ghandha tinqara mija u tmintax metri kwadri (ii8 m.k.) kif indikat fuq iz-zewg pjanti formanti parti mill-istess relazzjoni.

Waqt l-udjenza tal-31 ta` Jannar 2011, il-perit tekniku xehed ukoll illi huwa ra l-inkartament kollu u uza il-pjanti li kienu gew preparati u sottomessi minn ta` qablu. Huwa qara l-kuntratti kollha u ha konsiderazzjoni tal-irjihat. Ghar-rigward tal-atti rikostruwiti, huwa xehed li l-atti li kien ircieva minghand l-avukat tal-konvenut ghaddiehom lill-avukat tal-atturi ghall-verifika tal-istess.

Ikkunsidrat :

III. <u>Ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali</u>

a) <u>Kostatazzjonijiet</u>

Il-perit addizzjonali jirrilevaw illi fiz-zmien meta akkwista l-konvenut, il-proprjeta` tal-konvenut kienet delinejata b`hitan dritti, partikolarment mal-konfini tal-art fil-mertu tal-kaz odjern. Il-konvenut bena d-dar tieghu, u sussegwentament l-estensjoni mertu tal-kawza kontigwa mal-istess dar, liema estensjoni ma kenitx tezisti fl-1988. Fil-fatt, mill-aerial photo tal-1988 (Dok. `MEPA1988`), l-art fejn illum tinsab l-estensjoni mertu tal-kawza kienet triq. Id-dar originali kienet tinkludi bieb u tieqa fil-pjan terran, zewgt itwieqi fit-tromba tat-tarag, gallarija bil-bieb fl-ewwel sular u cint bil-balavostri fuq il-bejt iharsu ghal fuq l-art fil-mertu tal-kaz odjern. Fuq din l-art kien hemm ukoll

parapett iccirkondat b`cint baxx kif jidher f`ritratt mhux numerat fl-atti. Minn dan isegwi li f`xi zmien bejn l-1988 u l-1998, il-konvenut bena kemm il-parapett imsemmi, u kif ukoll l-estensjoni mertu tal-kawza ; l-estensjoni tidher fl-aerial photo tal-1998 (Dok. `MEPA1998`) filwaqt illi fuq l-aerial photo tal-1988 (Dok. `MEPA1988`) din il-parti tidher li kienet karreggjata ; infatti fir-ritratt tal-1988 tidher vettura. Inoltre jirrizulta wkoll li l-estensjoni ghandha permess tal-bini li jgib referenza PB2612/89 (Dok `GS9`). Fil-perijodu ta` qabel l-1988, id-dar tal-konvenut la kienet tinkorpora il-parapett u lanqas l-estensjoni li nbniet wara mill-konvenut fuq l-art fil-mertu tal-kaz odjern. Huma kkostataw fuq il-post illi l-estensjoni kienet tidher bhala binja aktar ricenti minn dik originali. Irrilevaw ill ital-inqas mill-provi ma rrizultax illi l-konvenut akkwista xi proprjeta` ohra 1il barra mill-proprjeta` originali - lejn il-Grigal (lejn l-art fil-kwistjoni) - liema proprjeta` originali kienet delinejata b` hajt dritt mal-istess konfini. Meta l-konvenut akkwista l-permess PB2612/89, hu bena sal–alignment ufficjali, li kien jiccirkonda l-art fil-kwistjoni li tidher bhala karreggjata fl-aerial photo tal-1988 (Dok. `MEPA 1988`). Ghar-rigward tal-atturi, il-periti addizzjonali osservaw illi mill-pjanta Dok T annessa mal-kuntratt taghhom tal-21 ta` Novembru 1959, kien jirrizulta illi l-art kollha tal-atturi kienet tmiss mill-Lbic mal-hajt dritt li kien jifforma parti mill-bini originali li kien hemm fuq il-proprjeta` tal-konvenut. Ghalhekk l-art indikata fl-istess pjanta Dok T kienet tinkorpora l-estensjoni mibnija mill-konvenut `il barra mill-linja originali tal-proprjeta` tal-konvenut mal-konfini tal-Grigal.

b) **<u>Konkluzjoni</u>**

Il-konkluzjoni tal-periti addizzjonali kienet illi kien korrett il-Perit Godwin Abela meta stabbilixxa illi area ta` circa ta` 118 m.k. indikata fi Plan B taghmel parti parti mill-art akkwistata mill-atturi bil-kuntratt tal-21 ta` Novembru 1959. Inoltre kkonfermaw illi fuq dik l-area ta` 118 m.k. kien hemm bini tal-konvenut.

c) **<u>Eskussjoni</u>**

Waqt l-eskussjoni, il-perit addizzjonali **<u>Perit Alan Saliba</u>** xehed illi qabel l-1988 ma kienx hemm parapett, u dan bhala stat ta` fatt, abbazi tar-ritratt tal-MEPA. Mill-aerial photo, ma kienx jidher li kien hemm cint tal-parapett. Fl-1988 kien hemm vettura f`dik il-parti tal-art. Fil-paragrafu 5 tar-rapport taghhom, huma sostnew li bhala stat ta` fatt, il-konvenut ma kienx gab prova illi minbarra d-dar, kien xtara wkoll xi art ohra li tmiss mad-dar. Huma ma dahlux fil-kwistjoni ta` preskrizzjoni izda llimitaw ruhhom ghall-kostatazzjoni illi ma kien hemm l-ebda prova ta` kuntratt li kien juri li l-konvenut kien akkwista dik il-parti ta` fuq barra, li imbaghad wara bena bhala estensjoni tad-dar.

Il-Perit Saliba mmarka fuq il-pjanta annessa mar-rapport bhala Dokument T, l-ittri AB li jirrapprezentaw il-linja li tiddemarka l-proprjeta` tal-konvenuti mill-proprjeta` tal-atturi skont il-kuntratt ta` l-1959. Sostna li meta l-Gvern esproprja l-art ghat-triq, huwa esproprija sal-linja tat-triq li hija `l barra mill-linja AB. Huma vverifikaw is-survey li ghamel l-ewwel perit tekniku u sab li kien survey fidil. Il-Perit Saliba qal li l-art markata roza fil-pjanta a fol 129 hija fejn dik hemm il-parapett mentri l-linja tat-triq hija bejn il-parti r-roza u l-parti s-safra. Fuq din l-istess pjanta, fejn hemm qisha kaxxa li tmiss mal-parti r-roza, dik hija l-post fejn qieghed il-garaxx. Id-dhul tal-garaxx jigi mill-parti r-roza. L-aperturi kienu ilhom hemm qabel l-1988. Il-garaxx miftuh a fol 7 huwa n-numru 14. Kien accertat ukoll li kien hemm sigra u tieqa ghad-dar tal-konvenuti.

Il-Perit Saliba spjega li l-konvenut kellu proprjeta` li sal-1988 ma kinitx mibnja u f`xi zmien estenda fuq din il-parti. Kien hemm aperturi jaghtu fuq il-parti mmarkata ahmar. Wara l-1988, il-parti hamra nbniet. Il-konvenut kellu bini li waqqghu u rega` bnieh. Meta akkwista l-konvenut, huwa xtara binja bl-appoggi u waqqghu. Il-parti s-safra tidher li kienet art miftuha ghal parking space. L-aperturi saru meta il-konvenut zviluppa l-propjeta` tieghu.

Il-Perit Robert Musumeci ppreciza dwar il-parti markata bl-isfar illi hemm jidhlu l-karozzi u hija open space.

Ikkunsidrat :

IV. <u>Piz probatorju tar-risultanzi teknici</u>

Il-konsiderazzjonijiet u l-konkluzjonijiet ta` natura teknika li jsiru minn perit mahtur mill-Qorti jikkostitwixxu prova ferm importanti ghall-gudikant sabiex ikun jista` jasal ghad-decizjoni tieghu.

Dwar il-konkluzjonijiet ta` espert tekniku, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawza **"Calleja vs Mifsud"** irriteniet li -

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tieghu jikkostitwixxu skond il-ligi prova ta` fatt li kellhom bhala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taccetta r-rapport tekniku bhala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setghet tiskarta kull prova ohra. Mill-banda l-ohra pero`, huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jinghata piz debitu lill-fehma teknika ta` l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leggerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta` l-appell illi l-mertu tal-prezenti istanza kien kollu kemm hu wiehed ta` natura teknika li ma setghax jigi epurat u deciz mill-Qorti minghajr l-assistenza ta` espert in materja. B`danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex thares b`lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex tezita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx wahda sodisfacentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konkluzjoni ma kenitx sewwa tirrizolvi l-kwezit ta` natura teknika.

Ghalkemm huwa minnu li l-konkluzjonijiet peritali huma, bhal materjali istruttorji ohra, kontrollabbli mill-gudikant, tant li kif ighid l-Art 681 tal-Kap 12, il-Qorti mhix marbuta li taccettahom kontra l-konvinzjoni taghha, fl-istess waqt *dan ma jfissirx pero` illi l-Qorti dan tista` taghmlu b` mod legger jew kapriccjuz. Il-konvinzjoni kuntrarja taghha kellha tkun ben informata u bazata fuq ragunijiet li gravament ipoggu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b` ragunijiet li ma ghandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taht ezami* ("**Grima vs Mamo et noe**" – Qorti tal-Appell – 29 ta` Mejju 1998). *Jigifieri l-Qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konkluzjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx gusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun wahda motivata minn gudizzju ben informat, anke fejn mehtieg, mil-lat tekniku.* ("**Cauchi vs Mercieca**" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "**Saliba vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 28 ta`

Jannar 2000 u "**Calleja *noe* vs Mifsud**" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001).

Ikkunsidrat :

V. **Provi ohra**

Maria Schembri xehdet illi l-art li fuqha hija mibnija d-dar taghha u ta` l-konvenut zewgha kien akkwistaha n-nannu taghha Karmenu Desira fl-1929. Meta l-art giet ghand iz-zija taghha Angolina Desira, hi u zewgha xtrawha fl-1980. Wara li hargu l-permessi, huma ghamlu xogholijiet fl-art. Hadd qatt ma kellimhom. L-art baqghet dejjem ghand in-nannu taghha. L-art kien fiha bir, u kien hemm twieqi u bibien li jaghtu ghall-feles mill-art li hija l-mertu ta` din il-kawza. Fl-antik kien hemm tieqa u bieb, izda mbaghad hi u r-ragel fethu aktar twieqi li jaghtu ghall-art. Dwar il-feles art mertu tal-kawza, qalet li kien hemm il-hamrija bis-sigar li kien jiehu hsiebhom in-nannu, kif ukoll kienet tinzera` l-patata. Mill-bir kienu jimlew ghad-dar taghhom, u sa minn dejjem kienu jiehdu l-ilma minn hemm. Wara n-nannu taghha, l-art kienet tinhadem miz-zija taghha u wara minn zewgha.

Kompliet tixhed illi hija trabbiet f`dik il-proprjeta` ; zewgha ukoll kien ilu midhla ta` dawk l-ambjenti sa minn qabel Frar tal-1962 meta huma zzewgu. L-atturi qatt ma dehru fuq din l-art. L-atturi ma jigux minnha. Hu Connie Orland ossija t-tifel ta` Antonia Spiteri kien ibiegh il-pastizzi bil-van u huma kienu jixtru minghandu izda dan qatt ma semmielhom xejn dwar il-feles art. Kien imur ibiegh il-pastizzi fis-snin tmenin fiz-zmien meta hi u zewgha rrangaw il-feles art ghax kienet qeghda timtela` bl-imbarazz. Il-bieb li kien hemm ezistenti infetah bhala bieb ta` garaxx. Il-problemi bdew fl-1993 wara li kien diga` tlesta kollox fl-1987.

Stqarret li wara akkwista l-art, in-nannu taghha Karmenu Desira bena razzett fejn kellu l-annimali filwaqt li mal-genb kien hemm din l-ghalqa li kien juza. In-nannu kien johrog l-annimali u hi kienet tizra` l-fjuri wara l-1987. Spjegat illi meta waqa` l-hajt tas-sejjieh, huma bnew il-hajt tal-franka. La hadd kellimhom u lanqas hadd ilmenta b`li kienu ghamlu. Ipprecizat illi fil-parapett li hemm mibni bil-gebel kien hemm il-bokka tal-bir. Din il-bokka tal-bir tinstab taht l-ewwel kamra li bnew.

Fil-**kontroezami**, Maria Schembri xehdet illi l-art in kwistjoni tidher fir-ritratti esebiti bhala l-art li tinsab wara l-hajt ta` erba` filati. Mic-cint sal-hajt tad-dar hemm 12-il pied, izda l-garaxxijiet mhumiex biss 12-il pied peress li baqghu jinbnew anke fejn kien hemm id-dar u mhux biss din l-art in kwistjoni. Cahdet illi waqt li kien qed isir il-bini tal-garaxxijiet, huma hargu aktar `il barra mic-cint. Dan ic-cint sar fl-1980 ; qabel sar ic-cint, kien hemm hajt tal-ghalqa tas-sejjieh. Meta saret il-pjazza, il-Gvern ma tahom l-ebda kumpens. Ladarba l-Gvern lilhom ma kienx hadithom art, ma ghamlu l-ebda talba ghal kumpens. L-ghalqa kienet ferm ikbar u kienet dahlet it-triq go fiha, izda baqghet issostni li qatt ma ghamlet talba ghal kumpens mill-Gvern u lanqas inghatat kumpens mill-Gvern. Il-permess tal-bini hareg ghal habta tal-1983. Il-garaxxijiet inbnew qabel l-1989. Il-protest li rceviet minghand l-atturi kien fl-1993. Il-kawza saret aktar minn sentejn wara li kienu nbnew il-garaxxijiet. Ikkonfermat li wara li hareg ir-rapport tekniku, uliedha kienu thajjru li jakkwistaw l-art u kien ghalhekk li avvicinaw lill-atturi. Cahdet li marret ma` uliedha biex tipprova tixtri l-art.

Connie Orland xehdet li qabel inbena c-cint wara l-1980, kien hemm hajt ta` genb ta` dar. Kien hemm bir fuq barra li kien mimli bil-hamrija u ma kien hemm l-ebda aperturi. Il-Gvern kien informa lil missierha li l-art kellha tithalla mhux mibnija. Kien propju huha li kien ibiegh il-pastizi f`dik il-lokalita` li nduna li l-konvenut kien dahal fl-art taghhom. Saru ricerki bl-ghajnuna tal-Perit Fred Valentino. Il-perit ghamel survey ta` l-art. Meta kien hemm il-hajt f` genb tad-dar, l-art ma kinitx qed tintuza ghax il-Gvern ried li tithalla vojta. L-art ma kenitx okkupata. Fuq l-art inbnew il-garages u nfethu t-twieqi li jaghtu ghal go fiha. Fit-18 ta` Jannar 2010, marret ghandha Mary Schembri u z-zewg

uliedha sabiex jixtru l-art peress li l-perit tal-qorti kien ikkonkluda li l-art kienet ta` l-atturi.

Fil-**kontroezami** ix-xhud stqarret li matul il-hajt li kien hemm, ma kien hemm l-ebda fetha, izda fuq wara nett, kien hemm qisha xatba hadra ta` l-asbestos. Il-garaxxijiet qeghdin fuq in-naha ta` quddiem ; hemm qatt ma kien hemm l-ebda bieb. Meta Maria Schembri marret tixtri l-art, semmiet l-istess prezz il-prezz li kien issemma zmien qabel meta hija kienet ippruvat tixtri dik l-art minghandhom.

Ikkunsidrat :

VI. Komparazzjoni tat-titoli

Dik attrici hija azzjoni ta` rivendika. Il-konvenut laqa` ghal din l-azzjoni billi fl-ewwel lok eccepixxa l-preskrizzjoni skond l-Art 2140 u l-Art 2143 tal-Kap 16, u fit-tieni lok billi eccepixxa t-titolu fuq l-art kontestata.

Meta konvenut jilqa` ghal kawza ta` rivendika bl-eccezzjoni tat-titolu, l-esami li tkun trid taghmel il-Qorti huwa wiehed komparattiv bejn it-titoli vantati mill-kontendenti sabiex tistabilixxi liema minnhom huwa l-ahjar.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/DS**) tal-24 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Mary Rose Aquilina vs Antonio Piscopo**" inghad hekk :-

"F`azzjoni rei vindicatoria huwa d-dmir taghhom li jippruvaw it-titolu taghhom u, bhala principju generali, din il-prova jridu jaghmluha billi juru titolu originali. Dan it-titolu ghandu jirrizulta jew minn kuntratt ta` akkwist minghand il-proprjetarju originali ta` l-art jew minn pussess legittimu ghaz-

zmien kollu mehtieg bil-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta`. Peress li l-ewwel prova (kuntratt ta` akkwist minghand is-sid originali) hija kwazi impossibbli li tigi prodotta, min jirreklama proprjeta` jkollu jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq l-usucapione, cioe`, il-pussess animo domini ghal tletin sena.Inoltre, meta l-konvenut ma jistriehx fuq il-pussess tieghu, izda jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-istess art, gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet.Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut,illum tinsab assodata fid-duttrina."

Fl-istess decizjoni kien inghad illi huwa principju wkoll assodat fid-dottrina illi min ghandu titolu ahjar jirbah, minghajr il-htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut. Dan huwa l-principju tal-`*prova migliore*` li ghandu l-bazi tieghu fid-Dritt Ruman (ara "**Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et**" deciza mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta` Lulju 2005).

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/TM**) tas-17 ta` Marzu 2005 fil-kawza "**Onorevoli Perit Carmelo Vella vs Anthony Cassar**" kien imfisser ghaliex il-principju tal-"*prova migliore"* kien applikat fil-gurisprudenza taghna. Il-Qorti qalet hekk

"Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikulta`, jekk mhux impossibilita` (tant li tissejjah diabolica probatio) ta` din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma` dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta` Cassazione fl-Italia, f`sentenza moghtija fil-5 ta` Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta` min jorbot fuqu, l-attur jista` jipprova biss ` il proprio diritto per conseguire il rilascio`. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu asolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia` fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb `Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere` kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprjeta` huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f`kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova.

Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia tra privati` (Tabet e Ottolenghi, `La Proprieta``). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi `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`.

llli din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana …

Li din l-azzjoni ghadha tezisti fid-dritt Malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom "Attard vs Fenech", deciza fit-28 ta` April, 1875 (Kollezz. Vol. XII.390) fejn intqal li: `Con l`azione rivendicatoria l`attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; con l`azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo`. Hekk ukoll din il-pozizzjoni giet ribadita fil-kawza "Fenech et vs Debono et", deciza minn din l-Onorabbli Qorti fl-14 ta` Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta` dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti ta` l-Appell fit-12 ta` Dicembru, 2002 u "Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited", deciza minn din il-Qorti fis-7 ta` Lulju, 2004)."

Fis-sentenza tad-9 ta` Frar 2001 fil-kawza `**<u>Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino</u>**` il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"Hija gjurisprudenza kostanti illi fejn il konvenut ma jiddefendix ruhu sempliciment bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta`, l-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa` sokkombenti f`dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. (Ara Volum VII.267, Volum XXXII.1.735, Volum XXXLVI.ii.630, Volum XLVI.i.619) …

(b) Huwa principju fondamentali fid-Dritt Gudizzjarju illi meta l-konvenut ma jirrespengiex il-pretensjoni ta` l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo dominii, imma jgib `il quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f`idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta` dak it-titolu

taqa` fuq il-konvenut li jallegah" (Volume XXXII.ii.765) … Din l-istess sentenza tkompli telabora hekk :

"(Jekk il-konvenut) ma jasalx biex jipprova dak it-titolu tieghu, allura ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "possideo quia possideo" ghaliex huwa nizel fil-kamp u fil-lotta gjudizzjarja taht titolu ta` proprjeta` li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa`, huwa ma jibqaghlu xejn precizament ghaliex dak il-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu huwa kollu bazat fuq dak it-titolu tal-proprjeta` li huwa akkampa. Hu ghalhekk f`dan il-kaz kif tajjeb issottometta l-appellant "melius est non habere titolum quam habere vitiosum" (Ara fl-istess sens id-Digesto Italiano "Rivendicazione (Azione di)" numru 65 u s-sentenza ta` din Il-Qorti in re Grech Delicata utrinque Volume VIII.292)."

Ikkunsidrat :

VII. **<u>It-titolu tal-atturi</u>**

Kien esebit bhala prova kuntratt tal-21 ta` Novembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dottor Philip Saliba (a fol 142 u a fol 381) li permezz tieghu Antonio Debono u ohrajn bieghu bil-*promessa de rato* lil Francesco Spiteri l-ghalqa msejha `Ta` San Clement` limiti taz-Zejtun tal-kejl ta` 897 qasba kwadra konfinanti mill-punent ma` Triq Sant`Angelo, mil-lvant ma` Triq San Klement, u mit-tramuntana ma` raba` ta` Giovanni Mangion u Carmelo Spiteri, liema art kienet indikata fi pjanta annessa bhala Dok T mal-kuntratt.

Dwar parti minn din l-art, precizament dik indikata bl-isfar fil-pjanta Dok T annessa mal-kuntratt tal-kejl ta` circa 145 qasba kwadra jinghad hekk :-

"Il-bilanc ta` mitejn lira L200, il-komparenti Francesco Spiteri jobbliga ruhhu li jhallsu malli l-porzjoni mill-istess ghalqa in vendita` li hija mmarcata

bl-isfar fl-istess pjanta issir fabricabbli u cioe` ma tkunx sejra tinfetah triq ossia ma tigix milqutgha mill-pjan regolatur.

Din il-porzjoni taghha fiha kejl ta` mija hamsa u erbghajn qasba quadra circa u tmiss mil-lvant mal-complament tal-istess ghalqa, mill-punent, nofsinhar ma` Triq Sant` Angelo u beni ta` Carmelo Desira. Fil-kaz li dina l-porzjoni mmarcata bl-isfar tigi milquta mill-pjan regolatur qualunque kumpens li l-Gvern jista` jhallas jibqa` a favur tal-comparenti Antonio Debono proprio et nomine."

Il-konvenut ittenta jiskredita dan il-kuntratt billi jressaq zewg argumenti.

Fl-ewwel lok, ighid illi ma jirrizultax li dak il-kuntratt kien ratifikat. Il-konvenut jaghmel dan ir-riliev fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu mhux *per via di eccezione.* Ghalhekk il-Qorti m`ghandhiex formalment tippronunzja ruhha. Fi kwalunkwe kaz tirrileva *obiter* illi Antonio Debono deher fuq il-kuntrat f`ismu proprju u f`isem il-proprjetarji l-ohra b`diversi prokuri kif ukoll f`isem id-disa` ulied minuri bil-*promessa de rato*. Il-bejgh sar mill-vendituri tal-ghalqa solidalment bejniethom u ghalhekk ghamlu tajjeb ghal xulxin, bil-konsegwenza li l-awtur fit-titolu ta` l-atturi akkwista l-intier ta` l-ghalqa **inkluza** l-art in kwistjoni. Inoltre, anke jekk fl-aghar ipotesi, kellu b`xi mod jinghad li mhux il-partijiet interessati kollha rratifikaw l-obbligazzjonijiet maghmula f`isimhom, l-atturi xorta wahda jirrizultaw li ghandhom sehem indiviz minn dik l-ghalqa u mill-art mertu ta` din il-kawza. Ghalhekk setghu xorta wahda jipprocedu bl-azzjoni odjerna peress li bhala ko-proprjetarji, l-atturi ghandhom il-jedd ghal azzjoni ta` rivendika billi mhuwiex mehtieg il-kunsens jew is-sehem tal-komproprjetarji l-ohrajn biex tigi istitwita azzjoni ghal rivendika (ara **PA/JRM** - "**Frank Pace et vs Kummissarju tal-Artijiet**" - 19 ta` Frar 2004).

Fit-tieni lok, il-konvenut jallega li ma kienx hemm prova li thallset is-somma ta` mitejn lira li kellha tithallas skond il-kuntratt. Il-Qorti taghmel riferenza ghax-xiehda ta` Maria Consiglia sive` Connie Orland mnejn jirrizulta li dawk il-mitejn lira effettivament kienu thallsu minn missierha, ghalkemm il-

Qorti tkompli tinsisti li thallasx jew le dak l-ammont mhuwiex rilevanti ghall-fini tal-azzjoni odjerna.

Ikkunsidrat :

VIII. <u>It-titolu tal-konvenuti</u>

Il-konvenut ipprezenta bhala prova kopja ta` kuntratt ta` l-10 ta` Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona (fol 206 et seq) li permezz tieghu Angiolina Desira bieghet lill-konvenut it-terran Nru 192 (bl-arja tieghu) fi Triq Sant`Anglu, Zejtun kompriza porzjoni diviza tal-gnien retropost ghall-imsemmi fond. Dak akkwistat huwa markat fuq pjanta li kienet annessa ma` kuntratt iehor tat-22 ta` Ottubru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona (fol 36 u fol 209) fejn il-konvenut akkwista minghand Carmelo Desira porzjoni diviza ta` wara l-fond Nru 192 Triq Sant` Anglu, Zejtun, kif ukoll parti diviza tal-gnien retropost ghal imsemmi fond. Kien ukoll esebit a fol 83 u fol 379 kopja ta` kuntratt tad-9 ta` Dicembru 1929 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Vella fejn Giuseppe Debono kkonceda b`titolu ta` enfitewsi perpetwa lil Giacomo Abela u lil Carmelo Desira bicca art fil-klawsura maghrufa bhala ta` "San Clement" fi Triq Sant`Anglu, Zejtun. Il-konvenut pprezenta ricevuta ta` l-hlas ta` l-fidi tac-cens. Inoltre a fol 89 kienu prezentati applikazzjoni ghall-permess tal-bini u applikazjoni ghall-ghoti tal-linja tal-bini bejn Settembru tal-1985 u Awissu tal-1990.

Ikkunsidrat :

IX. <u>L-ewwel eccezzjoni</u>

1) <u>Il-preskrizzjoni skond l-Art 2140 tal-Kap 16</u>

L-Art 2140 tal-Kap 16 jaqra hekk :-

(1) Kull min b`bona fidi u f`titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta` ghaxar snin, jakkwista` l-proprjeta` taghha.

(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skont il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta` dak l-att.

Fis-sentenza taghha tal-15 ta` April 2014 fil-kawza "**Vica Limited vs Phoenix Domestic Appliances Limited et**" din il-Qorti (**PA/AE**) qalet hekk :-

"Wara li l-qorti rat l-atti hi tal-fehma li … l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva ta` ghaxar snin (Art. 2140) hi nfondata.

… Wiehed mir-rekwiziti sabiex tirnexxi eccezzjoni simili hi li jrid ikun hemm titolu tajjeb. Kuntratt ta` bejgh hu titolu derivattiv, pero` dan m`huwiex bizzejjed. L-art li l-konvenut jippretendi li akkwista bil-preskrizzjoni decennali trid tkun kompriza fit-titolu … Ghal finijiet tal-Artikolu 2140 m`huwiex bizzejjed li l-konvenuta taghmel riferenza ghal dak il-kuntratt. L-oggett li wiehed jippretendi li sar proprjetarju tieghu bil-preskrizzjoni ai termini tal-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili, irid jissemma fit-titolu. Lanqas mhu bizzejjed li l-venditur u x-xerrej seta` kellhom l-intenzjoni li l-art markata bil-kulur kannella kienet parti mill-oggett in vendita. L-intenzjoni biss m`hijiex bizzejjed, u dan gialadarba l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandha effett fil-konfront ta` terzi. Ghalhekk mill-kuntratt irid jirrizulta bic-car li l-art li dwarha hemm il-kontestazzjoni hi kompriza bhala parti mill-oggett li nbiegh. "

Fis-sentenza taghha tad-29 ta` Lulju 2013 fil-kawza "**Maria Dolores sive Doris Scerri vs Francis Bonnici et**" din il-Qorti (**PA/AE**) qalet hekk :-

"It-titolu li nvokaw l-konvenuti hu kuntratt ta` bejgh tal-1 ta` Lulju 1992 li permezz tieghu il-konvenuti xtraw " [0..] s-sehem ta` disa` partijiet minn ghaxra (9/10) tal-post terran, bl-arja fuqu tieghu, minghajr isem bin-numru ufficcjali

disgha (9), Triq Vilhena, Zebbug bil-pussess tieghu a favur tal-kerrejja Dolores Cortis" (fol. 22).

Il-qorti tosserva li :-

i. il-fond li jissemma f`dan il-kuntratt hu n-numru 9 u fih m`hemm l-ebda riferenza li kien qieghed ukoll jigi trasferit il-fond numru 10 jew l-art li fuqha kien mibni. `Il fatt li fittitolu jissemma l-fond numru 9, ma jfissirx li dan jinkludi proprjeta` ohra li l-konvenuti setghu hatfu bil-mohbi tas-sid. Ghalhekk ma jezistix titolu.

ii. inoltre, ma nghatat l-ebda prova ta` dak li jinghad fl-Artikolu 2140(2) tal-Kodici Civili.

Fic-cirkostanzi l-eccezzjoni ta` preskrizzjoni akkwizittiva decennali (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili) ma tistax tirnexxi."

Fin-nota ta` l-osservazzjonijiet tieghu, il-konvenut jirrimarka illi bhala titolu tajjeb huwa qieghed jaghmel referenza ghall-kuntratt ta` akkwist ta` l-10 ta` Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. Jaccetta li l-porzjon art mertu ta` din il-kawza mhijiex imsemmija f`dak il-kuntratt, izda jirribadixxi li dik l-art dejjem kienet meqjusa bhala parti mill-proprejta` tieghu.

Il-Qorti tirrileva li l-argument tal-konvenut ma jregix. Sabiex tirrizulta l-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Art 2140 tal-Kap 16, l-art in kwistjoni kellha tkun indikata fit-titolu ; l-intenzjoni wahedha mhijiex bizzejjed. Ladarba l-art ma ssemmietx fil-kuntratt, l-eccezzjoni jkollha tigi respinta. Jigi rilevat ukoll li ma ngabet l-ebda prova fil-kuntest ta` dak previst mill-Art 2140(2) tal-Kap 16.

Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2140 tal-Kap 16.

2) <u>Il-preskrizzjoni skond l-Art 2143 tal-Kap 16</u>

L-Art 2143 tal-Kap 16 jaqra hekk :-

"*l-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni eghluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista` ssir minhabba n-nuqqas ta` titolu jew ta` bona fidi.*"

Fis-sentenza taghha tas-27 ta` Gunju 2003 fil-kawza "**Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro**" din il-Qorti (**PA/PS**) kienet qalet li l-Art 2143 tal-Kap 16 jigbor fih kemm preskrizzjoni akkwizittiva kif ukoll preskrizzjoni estintiva. L-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b`semplici preskrizzjoni estintiva, izda biss b`dik akkwizittiva, konsistenti fil-pussess ta` l-eccipjenti. Qalet hekk :-

"Huwa pacifiku illi l-proprjeta` ma tintilefx bin-nuqqas ta` uzu da parte tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta` poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta` akkwist vantat minnu…Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika "longissimi temporis praescriptio". Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jipposjedi b`mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta` li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-pussess animo domini, kongunta s`intendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tassahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll 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 bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini."

Il-preskrizzjoni tat-tletin sena la tirrikjedi titolu u lanqas *bona fides* ; timporta pussess legittimu ta` tletin sena. Il-possessur tal-haga jakkwista l-proprjeta` tal-haga posseduta minnu. B`dak il-mod jakkwista d-dritt li jirrivendika dik il-haga kontra kwalunkwe persuna, anke kontra l-istess proprjetarju precedenti tal-haga.

Fis-sentenza taghha tat-13 ta` Marzu 1953 fil-kawza "**Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**", il-Qorti ta` l-Appell qalet hekk :-

"Min jezercita l-azzjoni rivendikatorja ghandu jipprova, minbarra l-pussess fil-persuna konvenuta, id-dominju fir-rivendikant. Lil min jallega l-uzukopjoni trigenarju bhala bazi tad-dominju minnu vantat ma jistax jigi oppost in-nuqqas t` titolu jew tal-buona fede. U l-buona fede mhux eskluza bil-fatt ill l-

preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta` hadd ieher; ghax hu bizzejed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta` tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontiwu, mhux interrott, pacifiku, publiku, u mhux ekwivoku."

Il-Qorti diga` rrilevat illi l-preskrizzjoni in kwistjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Biex il-pussess jista` jissejjah legittimu, hemm bzonn li dan ighaqqad u jhaddan fih certi rekwiziti ; irid ikun kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku (ara : "**Nazzareno Fenech vs Mada Developers Ltd et**" – Qorti tal-Appell - 16 ta` Dicembru 2004 ; "**It-Tabib Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut**" – **PA/PS** - 28 ta` Marzu 2003 ; "**Borg vs Farrugia noe**" – Kollezz. Vol. XLI.I.168).

Ghalhekk min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Art 2143 tal-Kap 16 irid jaghmel il-prova mhux biss tal-pussess izda anke illi dak il-pussess baqa` minghajr interuzzjoni ghaz-zmien kollu ta` tletin sena.

Huwa pacifiku li l-elementi tal-pussess civili f`dan il-kaz huma tnejn : il-pussess materjali : jigifieri s-setgha ta` fatt fuq il-haga ; u l-pussess intenzjonali : jigifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha. Ma hemmx pussess civili jekk jonqos wiehed jew iehor miz-zewg elementi ; ghalhekk biex tiddekorri l-preskrizzjoni, mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha, jekk id-detenzjoni ma tkunx ezercitata daqs li kieku kienet haga proprja, izda biss bhala haga ta` haddiehor. F`dak il-kaz tkun biss tgawdija prekarja. Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Ottubru 2004 fil-kawza "**Joseph Aquilina noe vs Sunny Homes Limited et**" din il-Qorti (**PA/NC**) qalet hekk :-

"Rigward il-kuncett tal-pussess rikjest, jinsab insenjat illi tnejn huma l-elementi bazici tieghu : dak materjali konsistenti fil-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali konsistenti fl-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju taghha - animus et corpus ; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini."

Fil-kaz tal-lum, il-konvenut u martu Maria Schembri, fid-drabi kollha li xehdu matul it-tnejn u ghoxrin (22) sena li ilha pendenti din il-kawza, sostnew li huma dejjem ippossedew bla xkiel l-ambjenti li jiffurmaw il-mertu ta` din il-kawza, sakemm fil-bidu tas-snin disghin waslet ghandhom minghand l-atturi l-ewwel intimazzjoni ufficjali.

Skond il-konvenut, l-art in kwistjoni kienet ilha ghandu mill-1980 peress li kien xtraha minghand iz-zija tal-mara tieghu (ara d-deposizzjoni tal-21 ta` Gunju 1994 a fol 158). Il-konvenut sostna li kien beda jirranga, jwaqqa` u jibni, ghamel xi cint, u ghamel il-fjuri, filwaqt li nehha l-imbarazz li kien hemm go l-art. Naddaf bir li kien hemm. Dan il-bir, skond il-konvenut, kien dejjem taghhom. Jixhed f`dik l-okkazjoni tal-21 ta` Gunju 1994 illi hadd qatt ma kellmu dwar dak li kien qed jaghmel fis-sit ; inoltre qabel akkwistaha hu, kienet f`idejn il-familja tal-mara tieghu, ossija ghand in-nanniet u z-zijiet taghha. Meta xehed snin wara, bil-preciz fis-6 ta` Dicembru 2005 (fol 241 tal-process), il-konvenut sostna li l-art dejjem jafha f`idejn martu u l-familja taghha sa mill-1962.

Anke Mary Schembri xehdet diversi drabi. Fost dawn id-drabi, fit-18 ta` Mejju 1998, hija sostniet li l-garaxxijiet nbnew fl-1987 u li l-ghalqa kienet inxtrat fl-1980 ; fiha kienu jkabbru l-fjuri. Fil-21 ta` Gunju 1994, xehdet li l-art in kwistjoni kienet dejjem ghand il-familja taghha ; fiha kienu jinzerghu sigar u kien hemm anke bir. Fit-3 ta` Frar 1999, rega` xehdet u sostniet li hadd qatt ma kellimhom dwar l-uzu li kienu jaghmlu tas-sit ; lanqas Horace Spiteri li jigi hu l-attrici, u li ta` kuljum, kien ighaddi quddiemhom biex ibiegh il-pastizzi.

Min-naha taghhom, l-atturi dejjem cahdu li l-art kienet fil-pussess tal-konvenut jew tal-familja tieghu, u nsistew illi kien biss fl-1991 li l-art, li kienet zdingata, hadha l-konvenut.

Apparti l-prova tar-rekwiziti tal-pussess, l-atturi kkontestaw din il-parti tal-ewwel eccezzjoni billi allegaw li l-konvenut kien irrinunzja ghall-preskrizzjoni.

Fis-sentenza taghha tat-30 ta` Mejju 1952 fil-kawza "**Carmelo Micallef vs Brigadier John Belle Mc Cance noe**" il-Qorti tal-Appell qalet hekk :-

"Illi r-rikonjizzjoni interruttiva ghar-rinunzja ghall-preskrizzjoni kompita tista` tkun diretta u espressa, b`dikjarazzjoni formali tal-volonta` li jigi rikonoxxut id-dritt ; tista` tkun diretta u tacita, b`fatti li fihom infushom immedjatament juru dik il-volonta`, u tista` tkun indiretta jew prezunta, dedotta minn fatti konkludenti inkompatibbili mal-volonta` tal-preskriventi li jikkontesta l-ezistenza u l-ezercizzju tad-dritt. Ir-rinunzja tacita hi kwistjoni tal-volonta` prezunta tad-debitur, u kwindi ma hemmx rinunzja jekk hu jesprimi ruhu b`mod li jimmanifesta pjuttost l-intenzjoni li ma jirrikonixxix id-dritt … Ma hemmx dubju li, kif jghidu Marcade` u Pont (Spiegaz. Teor. Prat. Cod. Nap., XI. P. 190, para. 179) … nel caso di contesa sulla circostanza della ezistenza della ricognizione, la prova appartieni a colui che la invoca … jehtieg li jkunu univoci … Il-Baudry-Lacantinerie (Tratt. Teor. Prat. Dto. Civ., pag. 393 et seq) jikkontempla diversi kazijiet fejn tidhol il-kwistjoni tar-rikonixximent, u jghid (ara nota (3) pag. 393) illi :- `Dei semplici colloqui tra creditori e debitori non portebbero evidentemente implicare il riconoscimento del debito …` Lanqas ma jista` jinghad li gie sodisfacentement pruvat li kien hemm rikonoxximent tacitu ghaliex ma rrizultax li l-konvenut ghamel xi att li fih innifsu juri l-volonta` univoka li jirrikonoxxi id-dritt tal-attur. Anzi jirrizulta car mix-xhieda tal-istess attur u martu li l-konvenut kien qed jevitahom."

Fis-sentenza ta` din il-Qorti (**PA/NC**) moghtija fil-15 ta` Ottubru 2003 fil-kawza "**Perit Joseph Barbara et vs Segretarju tal-War Damage Commission**" inghad hekk :-

"In kwantu ghar-rinunzja tal-preskrizzjoni gia kompita, gie osservat li min jaccetta li jhallas parti minn somma reklamata kontra tieghu, wara li jkun ghadda z-zmien tal-preskrizzjoni favur tieghu, jigi li rrinunzja ghall-preskrizzjoni ga akkwstata. Trattattivi bi skop ta` transazzjoni jinterrompu l-preskrizzjoni u jaghtu fondament ghar-rinuzja interruttiva tacita tal-istess ghaliex meta d-debitur jippresta ruhu ghat-trattativi jirrikonoxxi s-sussistenza tal-pretensjonijiet.

Biex l-attijiet tad-debitur jigu nterpretati bhala rikonoxximent, jehtieg li jkunu univoci. Semplici kollokwji bejn kreditur u debitur ma jammontawx ghal rikonoxximent tad-dejn.

Ir-rikonoxximent, da parti tad-debitur, li jinterrompi l-preskrizzjoni jrid jirrizulta minn provi cari u univoci u li manifestament ikunu `inkompatibbli mal-volonta` tal-preskriventi li jikkontesta l-ezistenza u l-ezercizju tad-dritt`.

In tema legali jigi osservat li l-ligi tistipula li "Tista` ssir rinunzja ghall-preskrizzjoni gia akkwistata" [Art.2108(2)] u fl-Artikolu sussegwenti tghid hekk : `(1) Ir-rinunzja ghall-preskrizzjoni tista` tkun espressa jew tacita ; (2) Ir-rinunzja tacita tigi minn fatt li jissoponi l-abbandun tal-jedd akkwistat`.

Ir-rinunzja lecita ghad-dekorriment tal-perijodu preskrittiv estintiv ta` l-azzjoni trid tirrizulta minn fatt li jippresupponi l-abbandun tad-dritt akkwistat. Il-volonta` tacita ghandha tkun certa daqs dik espressa, u ghalhekk ir-rinunzja trid tkun tali li ma thalli ebda dubju dwar l-intenzjoni li jigi abbandunat id-dritt akkwistat permezz tal-preskrizzjoni. Fi kliem iehor ir-rinunzja ghall-preskrizzjoni trid tikun rizultat ta` attijiet jew fatti li ma jistghux jfissru jew jittiehdu b` haga ohra hlief bhala rinunzja jew ammissjoni. Fil-kaz ta` dubbju l-apprezzament ghandu jwassal ghall-konvinciment kontra r-rinunzja u mhux favur."

Fil-kaz tal-lum, il-Qorti ssib zewg istanzi li jwassluha biex tikkonkludi li l-preskrizzjoni giet rinunzjata mill-konvenut.

Fl-ewwel lok, irrizulta li kien hemm tassew trattativi ghal transazzjoni hekk kif gie verbalizzat fis-seduta tat-23 ta` Frar 2010. Dawn it-trattativi kienu konfermati minn Mary Schembri meta sostniet li uliedha kienu avvicinaw lill-uhud mill-atturi biex jaraw kemm riedu biex ibieghu l-art mertu ta` l-kawza. Ghalhekk huwa inutli li l-konvenut, fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu, jissottometti li dak li setghet ghamlet martu jew uliedu ma japplikax ghalih. Il-verbal huwa car u kien f`dak is-sens. In linea mal-gurisprudenza citata, trattattivi bi skop ta` transazzjoni jinterrompu l-preskrizzjoni u jaghtu fondament ghar-rinunzja interruttiva tacita tal-istess ghaliex meta d-debitur jippresta ruhu ghat-trattativi jirrikonoxxi s-sussistenza tal-pretensjonijiet.

Fit-tieni lok, il-Qorti ma tistax tinjora d-dokument mahluf mill-konvenut u minn martu esebit a fol 268 tal-process, fejn iddikjaraw illi l-art kienet ilha ghand in-nannu ta` Mary Schembri, u wara kienet ghand iz-zija taghha, sakemm imbaghad kienet akkwistata mill-konvenut. Fid-dokument jinghad li l-konvenut bena fejn kien dejjem fil-pussess tieghu u ta` martu u fejn kien hemm bir flimkien ma` bieb u tieqa. Inoltre fid-dikjarazzjoni jinghad : "*Issa qed ighidu li jridu 100,000 ewro taghha u li zgur ma tiswiex daqshekk ghax kieku m`hiex mizjuda mal-bini l-antik ma taghmel xejn biha … **Kieku tiswa bil-prezz tal-1980 plus l-imghax nipprova nissellef minn x` imkien …** Ahna zgur li qatt ma kellna hsieb li naghmlu xi haga hazina ghax din dejjem kienet f`idejna u permess ghandna fuq kollox.*" (enfasi ta` din il-Qorti)

Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi b`dik id-dikjarazzjoni, il-konvenut irrinunzja ghall-preskrizzjoni. B`dak li nkiteb u li halef, il-konvenut accetta illi kieku l-prezz pretiz mill-atturi kien inqas, huwa kien dispost isib mod kif jakkwista l-art kontestata. Ghal darb`ohra, jigi ribadit illi huwa inutli li l-konvenut, fin-nota ta` l-osservazzjonijiet tieghu, jsostni li kienet martu u uliedha li fl-aghar ipotesi ghall-konvenut setghu rrinunzjaw ghall-preskrizzjoni u li peress li mhumiex parti fil-kawza, tali azzjoni taghhom ma tapplikax ghall-konvenut. Fid-dikjarazzjoni li rreferiet ghaliha l-Qorti huwa l-konvenut stess (mhux haddiehor) li qieghed jirrinunzja ghall-preskrizzjoni. Li kieku tassew il-konvenut kien tal-fehma li l-art hija proprjeta` tieghu, huwa qatt ma kien jaghmel dikjarazzjoni ta` dik ix-xorta.

Ghalhekk il-Qorti qeghda tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2143 tal-Kap 16.

Ikkunsidrat :

X. It-tieni eccezzjoni

Meqjus l-assjem tal-provi, inkluzi l-accertamenti u l-konkluzjonijiet teknici, u d-dokumenti, fil-kwadru tal-gurisprudenza fuq riferita, din il-Qorti

ssib li rrizulta ppruvat bl-aktar mod car u inekwivoku illi l-konvenut skonfina fl-art, propjeta` tal-atturi, u okkupa minnha - abbusivament u minghajr dritt fil-ligi – area ta` 118 m.k. (mhux 380.03 m.k. kif pretiz mill-atturi) - u bena fuqha.

Ghalhekk il-Qorti qeghda tichad l-ewwel eccezzjoni.

Decide

Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Riferibbilment ghall-ewwel eccezzjoni, tichad l-eccezzjoni ta` l-preskrizzjoni skond l-Art 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta ;

Riferibbilment ukoll ghall-ewwel eccezzjoni, tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta ;

Tichad it-tieni eccezzjoni ;

Riferibbilment ghall-ewwel talba, tiddikjara u tiddeciedi illi l-konvenut, abbuzivament u minghajr jedd legali, invada u bena garaxxijiet fuq parti mis-sit fabbrikabbli maghruf bhala "Ta` San Clement" fi Triq Bisqallin, gia triq gdida fi Triq Sant`Angelo, Zejtun, proprjeta` ta` l-atturi, liema art invaza ghandha kejl superficjali ta` circa mija u tmintax metri kwadri (118 m.k.). L-art propjeta` tal-atturi,

li kienet invaza u okkupata mill-konvenut, hija murija bil-kulur ahmar fil-pjanta Plan A (Zejtun MEPA Aerial Photo Superimposed Onto Site Plan) a fol 128 tal-process, u hija murija bil-kulur ahmar fil-pjanta Plan B (Zejtun MEPA Site Plan With Areas) a fol 129 tal-process.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi zmien sitt xhur mil-lum, jirripristina l-art propjeta` tal-atturi ta` circa mija u tmintax metri kwadri (118 m.k.) fuq riferita, li nvada u okkupa bil-bini tieghu, u jirrilaxxjaha lill-atturi.

Riferibbilment ghat-tielet talba, tawtorizza lill-atturi sabiex fil-kaz illi l-konvenut jonqos milli jaghmel dak lilu ordnat fil-paragrafu precedenti, jaghmlu huma x-xogholijiet, a spejjez tal-konvenut, taht id-direzzjoni tal-Perit Godwin Abela, li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.

Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza.

< Sentenza Finali >

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