MALTA

QORTI TA' L-APPELL

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Frar, 2015

Appell Civili Numru. 48/2006/2

Doris Grech

v.

Valentino Valente, u b'digriet tat-13 ta' Ottubru, 2006, il-kelma 'Valente' ghandha tigi sostitwita bil-kelma 'Valenti', ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Dogalex 80 Co Limited

Preliminari

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut Valentino Valenti ghan-nom u in rapprezentanza tas-socjeta` Dogalex 80 Co Ltd mis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), Superjuri, Gurisdizzjoni Generali, nhar il-25 ta' Frar 2011, li permezz tieghu qed jitlob lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata billi filwaqt li tichad it-talbiet attrici kif dedotti fic-citazzjoni, tilqa' l-eccezzjonijiet tieghu, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.

2. Ghal intendiment ahjar ta' dan l-appell is-sentenza moghtija mill-ewwel Qorti, li tirriproduci r-rikors promotorju inkluzi t-talbiet attrici, ir-risposta tal-konvenut appellat bl-eccezzjonijiet tieghu, l-*iter* procedurali fl-ewwel istanza kif ukoll il-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, qeghda tigi hawnhekk riprodotta fl-intier taghha:

"Rat ir-Rikors ta' l-attriċi fejn, wara li premettiet illi :

> "1. Illi l-attriċi hija proprjetarja tal-fond numru 37, Triq il-Karita', Rabat, Għawdex liema drittijiet ta' l-attriċi jkopri l-*area* kollha kif indikata fil-pjanta hawn annessa u markata bħala dok 'A' ;

“2. Illi l-konvenut noe qed jivvanta drittijiet ta' proprjeta fuq parti mill-proprjeta' ta' l-attriċi senjatament kif indikata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa u markata bħala dok 'A' u anke qed jipprova jagħmel xi żvilupp fuq parti minnha u allura l-attriċi talbet u ottjeniet il-ħruġ tal-mandat ta' inibizzjoni numru 7/2006 PC fl-ismijiet Doris Grech vs Valentino Valente pro et noe sabiex tikkawtela d-drittijiet tagħha ;

“3. Illi d-dritt ta' l-attriċi huwa validu u assolut ;

“4. Illi fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-attriċi għandha titolu aħjar minn dak tal-konvenut noe u dan kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża .

“Talbet lill-konvenut propro et nomine jgħid għaliex din il-Qorti m'għandhiex :

“1. tiddikjara u tiddeċidi li l-attriċi hija sid assolut ta' l-*area* mertu ta' din il-kawża kif delineata bil-kulur aħmar fuq il-pjanta annessa u markata Dok 'A' ;

“2. tordna lill-konvenut noe sabiex jersaq għall-att korrettorju relattiv ;

“3. tiffissa jum, ħin u lok għall-pubblikazzjoni ta' l-att relattiv ;

“4. tinnomina Nutar sabiex jiġi ppubblikat l-att relattiv kif ukoll tinnomina kuraturi fl-eventwali kontumaċja tal-konvenut nomine .

“Il-konvenut noe minn issa inġunt in subizzjoni, bl-ispejjeż inklużi dawk tal-mandat ta' inibizzjoni fl-ismijiet Doris Grech vs Valentino Valente pro et noe numru 7/2006 PC kif ukoll dawk l-ispejjeż ġudizzjarji u extra-ġudizzjarji inkorsi mill-attriċi in konnessjoni ma' din il-kawża, bl-imgħax u bir-riserva ta' kull dritt u azzjoni skond il-Liġi .

“Rat ir-Risposta ġuramentata tal-konvenut nomine li eċċepixxa illi:

“1. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti jitlob il-korrezzjoni tal-okkju stante li kunjomu huwa Valenti ;

“2. Illi fit-tieni lok, l-esponenti jeċċepixxi n-nullita' tar-rikors promotur stante illi l-attriċi naqset illi taħlef kemm ir-raġuni tat-talba kif ukoll it-talbiet tagħha kif jiddisponi l-artikolu 156 (1) (b) u (c) imma ħalfet biss id-dikjarazzjoni mitluba mill-artiklu 156 91) (a) tal-Kap. 12.

“3. Illi anke fid-dikjarazzjoni li ġiet maħlufa u li rriproduċiet *in toto* l-ewwel paragrafi tar-rikors ġuramentat (u dana kontra l-intenzjoni tal-leġislatur li ma riedx ripetizzjonijiet bla sens), l-attriċi ma ssodisfatx il-vot tal-liġi, u senjatament l-artiklu 156 (1) (a) tal-Kap. 12, għaliex naqset li tiddikjara liema huma dawk il-fatti li taf bihom personalment u anke dan in-nuqqas jikkomporta n-nullita' tal-azzjoni attriċi .

“4. Illi preliminarjament ukoll l-attriċi trid tagħti prova li hi l-proprjetarja unika tal-fond numru sebgħa u tletin (37), triq il-Karita', Victoria u li hi biss għandha interess ġuridiku li tistitwixxi dina l-azzjoni .

“5. Illi preliminarjament ukoll u bla preġudizzju għas-suespost, is-soċjeta' konvenuta akkwistat titlu fuq l-ispazju kkontestat permezz tal-preskrizzjoni deċennali ai termini tal-artikolu 21401 (1) tal-Kap. 16 .

“6. Illi fil-mertu l-azzjoni attriċi hija għal kollox monka stante illi l-attriċi ma ġabet l-ebda prova in sostenn tat-talba tagħha ħlief l-affermazzjoni tagħhja (u dana in kontravenzjoni tal-artikolu 156 (1) (a) tal-Kap. 12) u lanqas ippreżentat l-ebda dokument jew ċenn għal titolu biex jissostanzja t-talba tagħha u dana in kontravenzjoni tal-artikolu 156 (2) tal-Kap. 12 . Illi l-artiklu 323 tal-Kap. 16 jikkreja preżunzjoni illi kull min huwa proprjetarju ta' l-art, huwa ukoll proprjetarju tal-arja sovrastanti u għaldaqstant, l-attriċi trid tagħti prova inekwivoka illi l-ispazju kkontestat jappertjeni lilha .

> "7. Illi inoltre fil-mertu l-pjanta allegata mar-rikors promotur hi għal kollox skorretta għaliex parti biss mill-fond immarkat bl-aħmar hija kontestata mentri l-partijiet l-oħra li huma wkoll immarkati bl-aħmar huma inekwivokalbilment jew tal-attriċi jew tas-soċjeta' konvenuta u fuqhom m'hemm l-ebda kontestazzjoni.

"Rat is-sentenza *in parte* tagħha tat-22 ta' Gunju 2007 fuq l-eċċezzjoni preliminari tal-konvenut nomine dwar in-nullita' tar-Rikors.

"Rat id-digriet tagħha ta' l-24 ta' Ottubru 2008 fejn innominat lill-A.I.C. Valerio Schembri bħala perit tekniku "*sabiex ikun jista' jikkompara l-fond ta' l-attriċi mad-deskrizzjoni tal-fond numru '34, Strada Carita' , Citta' Vittoria', deskritt fl-ewwel parti tar-relazzjoni peritali tal-perit Giuseppe Refalo, esebita mill-attriċi bħala Dok. DG 8* (a fol. 175 - 194 tal-proċess), *u dana sabiex jiġi konstatat jekk il-bejt in kontestazzjoni kienx inkluż fir-relazzjoni peritali msemmija jew le*." [1]

"Rat ir-relazzjoni ta' l-istess perit ippreżentata fit-28 ta' Diċembru 2009 u minnu maħlufa dakinhar stess.

"Rat il-verbal tagħha tat-8 ta' Ottubru 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.

"Ikkunsdrat:

"Din hija kawża rivendikatoria. L-attriċi qed tirreklama mingħand il-konvenut nomine l-proprjeta' tal-bejt indikat b'linja ħamra bbordurata bl-ittri A, B, C, D, E, F, G u H fuq il-pjanta minnha esebita bħala "Dok. A" flimkien mar-Rikors

[1] Ara rapport tal-perit Schembri a fol. 268 - 9 .

Ġuramentat tagħha.[2] Hija tgħid li l-konvenut nomine ħadilha l-pussess ta' dan il-bejt meta xi żmien qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, il-bejt in kwistjoni nkesa b'*membrane*, sarlu aċċess permezz ta' taraġ mikxuf tal-ħadid, u bdew jintefgħu fuqu diversi oġġetti relatati mar-*restaurant ġ*estit mill-istess konvenut nomine fil-fond adjaċenti għal dak tagħha.[3] Il-konvenut nomine jikkontesta l-pretensjoni ta' l-attriċi billi jippretendi illi dan il-bejt jifforma parti ntegrali mill-proprjeta' mixtrija minnu permezz tal-kuntratt in atti Nutar Dr. Enzo Dimech tat-30 ta' Lulju 2003.[4] Preliminarjament eċċepixxa wkoll li l-attriċi kellha tipprova li hija kienet l-unika proprjetarja tal-fond bin-numru seba' u tletin (37), Triq il-Karita' Rabat, li hija tallega li l-bejt in kwistjoni jifforma parti minnu.

"Fl-affidavit tagħha l-attriċi tat spjegazzjoni dettaljata ta' kif id-dar residenzjali tal-ġenituri tagħha spiċċat kollha tappartjeni lilha.[5] A skans ta' ripetizzjonijiet inutili qed isir referenza sħiħa għal dan l-affidavit u d-dokumenti miegħu annessi minn fejn tirriżulta l-provenjenza tat-titolu ta' l-attriċi, li ma tidhirx li reġgħet ġiet kontestata mill-konvenut nomine, wara li saret din il-prova.

"Niġu issa għalhekk għall-mertu proprju ta' din il-kawża. Dwar l-azzjoni rivendikatorja l-**Pacifici Mazzoni** jispjega 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*

[2] a fol. 5 tal-process .
[3] ara ritratti Dokti. VCT 07 u VCT 08 a fol. 276, VCT 10 a fol. 277, VCT 16 a fol. 280, VCT 17 u VCT 18 a fol. 281. VCT 19 a fol. 282, VCT 22 a fol. 283, u VCT 23 u VCT 24 a fol. 284.
[4] Ara kopja tieghu esebita bhala Dok. A a fol. 12 - 16 tal-process .
[5] ara affidavit taghha a fol. 64 - 66 tal-process .

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* **probati o 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."[6]

"Fl-applikazzjoni ta' dawn il-prinċċipji dottrinali, nsibu l-qrati tagħhna jispjegaw illi:

""…. *L-attur fl-azzjoni rivendikatorja jrid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta' fih, tal-ħaġa li jrid jirrivendika. Mhux biżżejjed li hu talvolta jipprova li l-ħaġa mhix tal-konvenut, imma jeħhtieġg 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 konklużiva, b'mod li, kif ntqal fis-sentenza 'Fenech vs. Debono (P.A.*

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

*14 ta' Marzu 1935, Kollez. Vol. XXIX. II. 488). 'kwalunkwe dubbju, anki l-iċken, għandu jmur favur il-**pussessur konvenut**'. Kompla f'dik is-sentenza jingħad illi 'anki jekk il-Qorti ma tkunx affattu sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi għandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jagħtix prova tad-dominju tiegħu li tkun eżenti mill-anqas dubbju (ara wkoll fl-istess sens Kollez. XXXII. I. 282; XXXIII. II. 266; XXXV. I. 518; XXXVII. I. 105;*"[7]

"Hekk ukoll ingħ d 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 jissokkombi 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."[8]

"Kif rajna, fil-kawża preżenti l-konvenut nomine mhux jistrih sempliċement fuq il-pussess, imma jikkontendi illi dan il-bejt huwa parti ntegrali mill-fond li huwa kien akkwista fl-2003. A bażi tad-dottrina u ġurisprudenza hawn fuq ċitata, jispetta allura fl-ewwel lok lill-konvenut nomine sabiex jipprova t-titolu ta' proprjeta' tiegħu fuq il-bejt in kwistjoni. Fir-risposta ġuramentata tiegħu l-konvenut nomine jgħid li dan il-bejt sar tiegħu bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżitiva ta' għaxar snin, u dan għaliex fil-kuntratt li bih akkwista l-fond li in parti jiġi sottostanti dan il-bejt, intqal speċikament illi: "*The whole building consists of the house at numbers thirty eight and thirty nine (38,39), the attached courtyard and with all their airspaces*." [9] L-artikolu 2140(1) tal-kap. 16, li fuqu qed jibbaża din l-eċċezzjoni l-konvenut nomine jistipula li: "**Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta', jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjeta' tagħha**." Imma, kif rajna, il-konvenut nomine akkwista l-fond tiegħu fl-2003 biss, meta din il-kawża ġiet intavolata fl-2006, u allura żgur li ma kienux laħqu għaddew l-għaxar snin meħtieġa għal din il-preskrizzjoni. Jekk imbagħad inħarsu lejn l-att li bih kien akkwista l-istess fond l-awtur fit-titolu tiegħu, u ċioe' s-soċjeta' "Gozo

[7] Appell Civili : Giuseppe Buhagiar v. Giuzeppi Borg : 17.11.1958 ; Kollez. Vol .XLII. pt. I. p . 575 .
[8] Giuseppi Abela vs John Zammit : P.A. 16.5.1963 .
[9] ara kopja tal-kuntratt relattiv Dok. A a fol. 14 - 15 tal-process .

Holdings Limited," insibu li f'dak il-kuntratt ta' l-20 ta' Ottubru 1995 ma kien issemma' xejn dwar l-arja sovrapposta għal dan il-fond,[10] u allura dan il-kuntratt ma jista' jkun ta' ebda għajnuna għall-konvenut nomine f'din il-pretensjoni tiegħu. Terġa' lanqas il-kuntratt li bih l-awtur fit-titolu ta' din il-kumpanija, ċertu George Attard, kien akkwista l-istess fond, din id-darba fis-7 ta' Awwissu 1992 ma ntqal xejn dwar dawn l-*airspaces.* [11] Żgur għalhekk illi bl-ebda mod ma tista' tkun applikabbli l-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali f'tali cirkostanzi.

"Il-konvenut nomine jissottometti wkoll li fi kwalunkwe każ għandha tapplika l-preżunzjoni legali li min għandu l-art huwa wkoll is-sid ta' l-arja sovrastanti, a tenur ta' l-artikolu 323 tal-kap. 16. Il-bejt in kwistjoni jiġi fuq parti mill-entrata tal-fond tal-konvenut nomine.[12] Din l-entrata, hija in parti msaqqfa bl-art tal-kamra tal-pranzu tad-dar ta' l-attriċi u in parti minn dan il-bejt; mill-bqija hija mikxufa. *Prima facie* jidher għalhekk illi dan il-bejt jappartjeni wkoll lill-konvenut nomine. Imma din il-preżunzjoni mhix assoluta, u tista' tiġi mwaqqa' bi provi kuntrarji. Infatti l-preżenza tal-kamra tal-pranzu tad-dar ta' l-attriċi fuq l-arja tal-parti ta' quddiem ta' l-entrata tal-fond tal-konvenut nomine, ġia waħedha twaqqa' din il-preżunzjoni, ta' l-inqas dwar dik il-parti. Jispetta issa għalhekk lill-attriċi li tipprova li anke fir-rigward tal-bejt in kwistjoni din il-preżunzjoni mhix applikabbli.

"L-attriċi fl-ewwel lok issottomettiet illi dan il-bejt kien ġie nkluż bħala parti mill-fond tagħha fir-relazzjoni peritali li kien għamel il-perit Giuseppe Refalo fl-atti ta' kawża li kienet saret fl-1926, li fiha kienu nvoluti l-antenati tagħha, awturi fit-titolu tagħha tad-dar illum numru 37, Triq il-Karita', ir-Rabat, Għawdex.[13] Għal dan il-fini kien ġie nominat l-A.I.C.Valerio Schembri li pero' rrelata li: "*Mill-fatti kollha li ġew a konjizzjoni ta' l-esponent u mill-konstatazzjonijiet li saru fuq il-post, jidher illi l-bejt in kontestazzjoni mhux inkluż fir-relazzjoni peritali tal-Perit Giuseppe Refalo li ġiet esebita in atti bħala Dokument DG 8*." [14] In vista ta' din il-konklużjoni l-attriċi, u dan kif jirriżulta min-Nota ta' l-Osservazzjonijiet tagħha, imbagħad bdiet issostni li dan il-bejt kien sar tagħha bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali.

"Din il-preskrizzjoni hija regolata bl-artikolu 2107(1) tal-Kap. 16 li jistipula illi:

[10] ara kopja relattiva esebita bhala Dok. B a fol. 17 - 21 tal-process .
[11] ara kopja ta' l-att relattiv esebit bhala Dok. C a fol. 22 - 26 tal-process .
[12] ara pjanti Dokti. A u B a fol. 5 u 6 tal-process .
[13] ara Dok. DG 8 a fol. 175 - 194 tal-process .
[14] ara konkluzjoni peritali a fol. 272 tal-process .

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

“Għall-kuntrarju tal-preskrizzjoni estintiva li tirrikjedi biss l-inazzjoni tal-keditur għall-perijodu stipulat mill-liġi (art. 2143 Kap. 16), din il-preskrizzjoni tirrikjedi dejjem **il-pussess** da parti ta’ min ikun qed iqajjem l-eċċezzjoni. Kif intqal mill-Qorti ta’ l-Appell fil-kawża: “**Maria Felicia Cremona vs Carmelina Carabott et.**” (23.1.1998 vol. LXXXII. pt. 2. p. 23):

> *““Skond l-insenjament tal-Laurant, malgrado l-lokuzzjoni monka ta’ l-artikolu 2262 tal-Kodiċi Franċiż, simili għall-Malti (l-artikolu 2143 tal-Kap. 16), dik id-dispożizzjoni għandha tinftihem bħala komprendenti tant il-preskrizzjoni akkwiżittiva kemm l-estintiva; li meta l-preskrizzjoni trigenarja tkun akkwiżittiva allura hemm bżonn dejjem il-pussess, sija pure skompanjat minn titolu u minn buona fede; li dik il-preskrizzjoni hi akkwiżittiva fil-każ ta’ azzjonijiet reali, fis-sens dawna l-azzjonijiet minu spjegat u li l-azzjoni tal-proprejtarju biex jieħu lura dak li hu tiegħu, ma tistax tiġi opposta b’sempliċi preskrizzjoni estintiva, imma b’dik akkwiżittiva, koinvolġenti l-pussess ta’ l-eċċepienti, kif jgħallem anke l-Baudry”.*

“Infatti l-**Laurant** (Prinċipii di Diritto Civile vol. 32 #367) jgħid f’dan ir-rigward illi:

> **““…. Rispetto alle azioni reali, bisogna distinguere. Vi hanno diritti reali che si estinguono col non uso: tali sono le servitu’ che vengono meno quando non siano esercitate per trent’anno. Ugualmente accade dell’usufrutto e dell’ipoteca. La proprieta’ non si estingue col solo non uso durato trent’anni; occorre altresi che l’immobile sia posseduto da un terzo.”**

“L-istess il-**Baudry** (Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile #592) jgħallem illi:

> **““Non tutti i diritti reali possono estinguersi con la sola inazione del titolare …. il diritto di proprieta’ non puo’ perdersi col non uso; la sola prescrizione acquisita da un’altra persona puo’ indurre la perdita’ della proprieta’.”**

“L-ewwel ħaġa li trid tiġi għalhekk determinata minn din il-Qorti hija jekk l-attriċi kellhiex il-**pussess** ta' dan il-bejt kif mifhum mill-liġi biex hija tkun tista’ takkwista bis-saħħa tal-preskrizzjoni. L-artikolu 524 (1) tal-Kap. 16 jispjega illi:

> **““Il-pussess huwa d-detenzjoni ta’ ħaġa korporali jew it-tgawdija ta’ jedd, li tagħhom tista’ tinkiseb il-proprjeta’, u li wieħed iżomm jew jeżerċitah bħala tiegħu nnifsu.”**

“Irriżulta mid-depożizzjoni ta' l-attriċi u mix-xhieda minnha prodotti, illi l-familja tagħha kienet tagħmel użu regolari minn dan il-bejt ta' l-inqas sa minn mindu hija u ħutha kienu għadhom tfal. L-aċċess tagħhom għalieh kien jew minn tieqa fid-dar tagħhom li tagħti direttament għal fuqu,[15] inkella permezz ta' sellun bil-

[15] ara ritratti Dokti. VCT 16, VCT 17 u VCT 18 u VCT 21 a fol. 280, 281 u 283 tal-process u pjanta Dok. A a fol. 5 (fejn tidher tieqa f'kamra b'garigor gewwa fiha thares ghal fuq dan il-bejt) .

bitħa nterna li tagħti wkoll għal fuq l-istess bejt.[16] Tiftakar lill-missierha kemm-il darba jitla' jsewwi l-bejt in kwistjoni biex l-ilma tax-xita ma jċarċarx mal-ħitan tad-dar tiegħu, u jnaddfu mit-trab biex ma tinstadx katusa ta' l-ilma li minn dan il-bejt kienet u għadha tikkonduċi għall-bir fil-bitħa tagħhom.[17] L-attriċi kompliet tispjega li l-awturi fit-titolu tal-konvenut nomine qatt ma telgħu fuq jew użaw dan il-bejt, li anqas biss kien hemm ebda aċċess għalih. Kien biss meta l-konvenut nomine għamel taraġ tal-ħadid, jagħti għal fuqu, li beda jitla' u jaħżen diversi oġġetti fuqu. Jirriżulta wkoll li t-tieqa li tagħti għal fuq dan il-bejt għandha nemusiera (*insect screen*) li l-gwarniċ tagħha qiegħed minn barra fuq l-ispazju ta' dan il-bejt, u fuq l-istess spazju jgħaddu wkoll katusi ta' l-ilma minn mal-ħajt tal-kamra fejn tinsab din it-tieqa.[18] Mistoqsija mil-legali tal-konvenut nomine għaliex allura missierha qatt ma tħajjar jibni fuq dan il-bejt, jekk kien tassew jifforma parti mid-dar tagħhom, l-attriċi wieġbet li dan ma riedx jagħmlu biex ma jnaqqas mid-dawl li kien jidħol fid-dar mill-loġoġ li għandhom iħarsu għal fuq dan il-bejt.[19] M'għandu jkun hemm għalhekk ebda dubbju li ta' l-inqas sa meta beda jagħmel użu l-konvenut nomine minn dan il-bejt, f'xi żmien wara li akkwista l-fond adjaċenti għal dak ta' l-attriċi, l-pussess tiegħu kien f'idejha u qabilha f'idejn il-familja tagħha, proprjetarji preċedenti tal-fond numru 37 Triq il-Karita', ir-Rabat.

“Madankollu sabiex tirnexxi fil-pretensjoni tagħha dwar il-preskrizzjoni akkwiżittiva, l-attriċi trid tissupera diversi ostakoli oħra. Kif rajna aktar ‘l fuq, l-artikolu 2107(1) tal-Kap. 16 jesiġi li jkunu jeżistu diversi elementi li jikkwalifikaw it-tip ta’ pussess li jrid ikollu min ikun qed iressaq din il-preskrizzjoni akkwiżittiva:

““(i) ***pussess kontinwu***: jgħid f’dan ir-rigward il-***Laurant***: *“Il possesso dev’essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l’utile che esso puo’ procurargli….. Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possesore abbia fatto atti di possesso che richiamano l’attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d’interrompe la prescrizione che corre contro di lui” (op. cit. # 275).* Ma jidhirx li l-attriċi u qabilha l-familja tagħha qatt waqfu għal xi żmien milli jagħmlu l-użu hawn fuq deskritt minn dan il-bejt, sakemm il-konvenut nomine ma ppussessax ruħu minnu ad esklużżjoni tagħha;

“(ii) ***mhux miksur***: *“Il possesso e’ interrotto allorche la prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L’interruzione produce l’effetto di rompere il posseso: quello decorso fino all’interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra’ invocarsi il possesso futuro” (op. cit. # 278).* Ġia rajna fil-paragrafu preċedenti kif l-unika interuzzjoni ta' dan il-pussess ta' l-attriċi u l-familja tagħha sar biss mill-konvenut wara li akkwista l-fond tiegħu fl-2003, u dan żmien wara li laħqu għaddew it-tletin sena meħtieġa mil-liġi biex tkun tiswa din l-interruzzjoni tiegħu.[20]

---

[16] ara ritratt Dok. VCT 24 a fol. 284 u pjanata Dok. A a fol. 5 (fejn tidher din il-bitha li ghandha l-gemb tan-naha tan-nofsinhar taghha jmiss ma' dan il-bejt) .
[17] ara ritratt Dok. VCT 24 a fol. 284 u pjanata Dok. A a fol. 6 (fejn jidher il-bir fil-gemb tan-naha ta' nofsinhar tal-bitha) .
[18] ara ritratti Dokti. VCT 17 u VCt 18 a fol . 281 .
[19] Ara ritratt a fol. 218 .
[20] Meta giet intavolta din il-kawza l-attrici kellha 54 sena .

"(iii) ***pussess paċċifiku****: " La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria… la turbativa di fatto .. si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario… tenta di espellere il possesore" (op. cit. # 281).* Fil-każ in eżami l-ewwel kontestazzjoni tal-pussess ta' l-attriċi ta' dan il-bejt sar wara li akkwista l-fond tiegħu l-konvenut nomine.

"(iv) ***pussess pubbliku:*** *"….il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia" (op. cit. # 286).* Bejt neċessarjament huwa arja mikxufa; allura kull ma għamlet l-attriċi u l-familja tagħha fuqu kien jidher, anke għal ġirien li kienu joqgħodu fil-fond adjaċenti, llum tal-konvenut nomine, u ma kien hemm xejn klandestin fih.

"(v) ***pussess mhux ekwivoku:*** "*Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto*" *(op. cit. # 290).* Kif ġia ngħad ma rriżultax li dan il-pussess ta' l-attriċi u l-familja tagħha ta' dan il-bejt qatt ġie kontestat minn ħadd qabel ma tfaċċa l-konvenut nomine fix-xena. Lanqas qatt kien hemm xi oġġezzjoni għall-użu li kien qed isir minnu mill-attriċi u qabilha mill-familjari tagħha."

"Jirriżulta għalhekk illi l-attriċi rnexxielha tipprova sodisfaċentement li, minkejja li ma setgħetx tipproduċi prova dokumentarja tal-provenjenza tat-titolu tagħha fuqu, hija għandha titqies li akkwistat dan il-bejt bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, u allura issa taqa' għal kollox il-preżunzjoni ta' l-artikolu 323 kap 16 li seta' kellu favur tiegħu il-konvenut nomine.

"Għal dawn il-motivi, tiddeċidi l-kawża, billi filwaqt illi tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-konvenut nomine, tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li hija sid assolut tal-bejt ossia area kif delineata bil-kulur aħmar u mmarkata bl-ittri A, B, C, D, E, F, G u H fuq il-pjanta esebita a fol. 5 tal-proċess. Billi pero' hija ma kienet bl-ebda mod parti fil-kuntratt li bih kien akkwista l-konvenut nomine l-fond adjaċenti għal dak tagħha, u allura ma tistax titlob il-korrezzjoni tiegħu, tiċħad it-talbiet l-oħra.

"L-ispejjeż, fiċ-ċirkostanzi, apparti dawk ġia deċiżi fis-sentenza preliminari tagħha tat-22 ta' Gunju 2007, għandhom jiġu ssapportati kwantu għal tliet kwarti (3/4) mill-konvenut nomine u l-bqija mill-attriċi stess."

Rikors tal-appell tal-konvenut appellant nomine

3. Il-konvenut appellant hass ruhu aggravat bid-decizjoni tal-ewwel Qorti u ghalhekk interpona dan l-appell minnha.

L-ewwel aggravju – il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali:

4. Il-konvenut appellant nomine jilmenta illi l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali qatt ma giet invokata formalment mill-attrici appellata. Huwa jaghmel referenza ghall-Artikolu 2111 tal-Kodici Civili li jistipula li l-Qorti *ex officio* ma tistax taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tkunx giet eccepita mill-parti interessata.

It-tieni aggravju – l-uzu rikjest mil-ligi fir-rigward tal-preskrizzjoni akkwizittiva:

5. Il-konvenut appellant nomine jilmenta wkoll illi bl-ebda estensjoni tal-immaginazzjoni ma jista' xi hadd jasal biex jemmen kif l-attrici u l-familja taghha setghu jaghmlu l-uzu rikjest mil-ligi mill-bejt inkwistjoni biex jakkwistaw l-istess bejt permezz tal-preskrizzjoni. Jghid li l-fond tieghu kien fond ta' abitazzjoni ta' persuni ohra li dejjem ikkunsidraw tali bejt bhala taghhom. Jghid li l-allegat uzu tal-bejt imkien ma jissemma tant li l-uniku uzu li l-ewwel Qorti ssemmi huwa li missier l-attrici kien isewwi tali bejt.

6. Il-konvenut jaghmel is-segwenti osservazzjonijiet li johorgu mill-fizjonomija tal-post:

(1) Jghid li l-apertura inkwistjoni hija rewwieha u mhux tieqa li taghti

direttament ghall-bejt, u qed jikkontesta li hemm access minnha u jitlob lil din il-Qorti sabiex taghmel access fuq il-post biex jigi kkonstatat kemm verament m'hemmx access;

(2) Jghid li l-bejt huwa gholi mill-inqas tnax-il metru 'l fuq mill-bitha interna tal-attrici u minghajr opramorta, u ghalhekk fisser id-dubji tieghu fuq kemm il-genituri tal-attrici kienu jhallu lilha u lil hutha jitilghu jilaghbu hemm;

(3) Jghid li l-allegazzjoni attrici li kienet taghmel tiswijiet lill-bejt mhix kredibbli stante li l-kamra sottostanti mhix taghha jew tal-familja taghha izda tieghu, u jfakkar li kien hu stess li ghamel tiswijiet fuq il-bejt biex ma tigrix hsara lill-proprjeta` tieghu sottostanti;

(4) Finalment jghid li jekk missier l-attrici gieli acceda fuq il-bejt inkwistjoni biex inaddfu mit-trab qabel ix-xita, zgur li dan mhux it-tip ta' pussess rikjest mil-ligi biex wiehed jippreskrivi. Jaghmel riferenza ghad-decizjoni fil-kawza fl-ismijiet **Portelli v. Hilder**[21] u jghid li fiha gie ritenut li l-uzu minn bejt biex wiehed jonxor hwejjeg, jaghlef il-qtates u jarmi z-zibel fuqu, ma jikkostitwixxi pussess kif rikjest mil-ligi.

<u>Risposta tal-attrici appellata</u>

7. L-attrici wiegbet biex tghid li s-sentenza hija gusta u timmerita konferma.

Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva

[21] Qorti tal-Magistrati (Ghawdex), 25.10.2007

8. Fir-rigward tal-ewwel aggravju tal-konvenut appellant nomine u cioe` li t-talba fir-rigward tal-preskrizzjoni akkwizittiva qatt ma tqajmet formalment, hija tghid li l-Artikolu 2111 citat mill-konvenut appellant nomine japplika ghal meta konvenut jilqa' ghal xi talba tal-attur billi jressaq eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Taccenna ghall-fatt li hija ressqet azzjoni bbazata fuq l-uzukapjoni u mhux eccezzjoni. Issostni ghalhekk li dan l-artikolu mhux applikabbli ghall-kaz prezenti.

9. Tghid ukoll li mhux minnu li hija qatt ma gabet formalment din it-talba quddiem l-ewwel Qorti. Issostni li t-talba taghha (li l-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li hija s-sid assolut tal-*area* mertu ta' din il-kawza) hija wiesgha bizzejjed biex tikkomprendi kemm il-kaz fejn hija sid permezz ta' titolu, u kif ukoll il-kaz fejn hija sid permezz tal-uzukapjoni.

10. Taccenna ghall-fatt li (kif ukoll irrimarkat l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha) il-preponderanza tax-xhieda taghha kienu tressqu bhala prova tal-pussess kontinwu, pacifiku u inekwivoku u t-trapass taz-zmien u ghalhekk issostni li kien ovvju li kienet qed tibbaza t-talba taghha fuq l-uzukapjoni, tant li l-konvenut appellant *nomine* ma kellu jkollu l-ebda diffikulta` jipprova jimpunja din il-prova fin-nota ta' sottomissjonijiet responsiva tieghu.

11. L-attrici appellata targumenta illi l-konvenut appellat fin-nota tas-sottomissjonijiet responsiva tieghu ma qajjimx il-fatt li l-attrici ma ccitatx l-artikolu tal-ligi rilevanti u ghalhekk mhux lecitu li issa jqajjem din il-kwistjoni

f'dan l-istadju.

Dwar l-uzu o meno li kienet taghmel l-attrici mill-bejt:

12. Fir-rigward tat-tieni aggravju tal-konvenut appellant *nomine*, fl-ewwel lok hija ssostni li dan l-aggravju mhux hlief rivizita tal-apprezzament tal-provi u targumenta li kif bosta drabi ohra gie ribadit, il-Qorti tal-Appell normalment ma tindahalx hlief f'kazijiet eccezzjonali ta' ingustizzja manifesta jew ghal motivi gravi, fl-ezercizzju tad-diskretiva tal-ewwel Qorti.

13. L-attrici tissokta ssostni li l-apertura inkwistjoni hija fil-fatt tieqa u mhux rewwieha li sservi bhala ventilatur imma wkoll biex iddawwal il-garigor u t-tarag. Tghid li l-pussess ma kienx jikkonsisti biss filli missierhom kien ikahhal il-bejt. Tghid li hi u hutha effettivament kienu jaccedu ghal fuq il-bejt kemm mit-tieqa u kif ukoll mill-bitha fejn illum hemm *toilet*. Tghid li dan huwa accertat mhux biss mill-familjari taghha izda wkoll mill-girien. Dwar it-tiswijiet li jghid li ghamel il-konvenut appellant nomine, tghid li dawn saru fi zminijiet ricenti u xejn ma jnaqqsu mill-pussess kontinwu, pacifiku u pubbliku li l-familja taghha ghamlet ghal ferm aktar minn tletin sena.

14. Fir-rigward tad-decizjoni moghtija fis-sentenza **Portelli v. Hilder**, citata mill-konvenut appellant nomine, l-attrici appellata tispecifika li l-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) ma qalitx kif qed jghid hu li qalet. Tispjega li l-Qorti ma kinitx semmiet li l-attrici kienet titfa' zibel fuq il-bejt, u stabbiliet li bdiet tonxor il-

hwejjeg ghal inqas minn tletin sena: l-uniku fatt li kkonstatat il-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) kien li l-attrici kienet titma' l-qtates fuq dan il-bejt u qalet li dan ma kienx att li juri necessarjament il-pussess li trid il-ligi.

Kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

L-ewwel aggravju

15. Il-konvenut appellant nomine jaccenna ghall-fatt li l-attrici qatt ma bbazat it-talba taghha (li jigi dikjarat li hija s-sid tal-*area* kkontestata) specifikatament fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Jaghmel riferenza ghall-Artikou 2111 tal-Kodici Civili[22] u jargumenta li ladarba l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali ma tqajmitx formalment l-ewwel Qorti ma setghetx *ex officio* "zzid" tali talba u tiddeciedi fuqha.

16. Huwa minnu li l-attrici fir-rikors promotorju taghha meta hija ppremettiet li hija "proprjetarja" tal-fond 37, Triq il-Karita`, Rabat, Ghawdex, u li tali fond jinkludi l-parti indikata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok A (fol. 5), ma specifikatx li dan kien abbazi tal-preskrizzjoni trentennali. Kien fil-fatt fin-nota tas-sottomissjonijiet taghha li hija specifikat li qed tibbaza t-talba taghha proprju fuq l-uzukapjoni.

---

[22] Art: 2111:
"Il-Qorti ma tistax ex officio taghti effett ghall-preskrizzjoni jekk din ma tigix eccepita mill-parti interessata."

17. B'danakollu, ghalkemm kien ikun iktar korrett kieku l-attrici specifikat fir-rikors promotorju taghha li kienet qed tibbaza l-azzjoni rivendikatorja taghha fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, din il-Qorti ma tarax li n-nuqqas li taghmel dan ghandu jkollu xi konsegwenzi.

18. Fl-ewwel lok, l-Artikolu 2111 japplika meta wahda mill-partijiet tiddefendi ruhha kontra xi talba tal-parti l-ohra billi tressaq l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni. Fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali (l-uzukapjoni) ma tqajmitx bhala eccezzjoni tali izda tqajmet mill-attrici fis-sottomissjonijiet taghha biex hija tispecifika t-titolu li abbazi tieghu qed issostni fit-talba u l-kawzali taghha li hija l-"proprjetarja".

19. Din il-Qorti hi tal-fehma li t-talba attrici hija wiesgha bizzejjed biex tikkomprendi titolu derivattiv kif ukoll titolu originali. L-uzukapjoni fil-fehma ta' din il-Qorti tinkwadra sewwa fil-kawzali u fid-domanda tal-attrici. Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell Inferjuri **Design Elements Ltd v. Michael P Camilleri pro et nomine** (20.10.2004) kien giet ritenut hekk:

> "*Hu ritwalment rikjest bl-Artikolu 156(1) tal-Kodici tal-Organizzazzjoni u Procedura Civili illi l-oggett u r-raguni tat-talba fic-citazzjoni ghandhom ikunu imfissra car u sewwa u in linea ta' principju dawn ma jistghux jigu mibdula jew aggunti. Tant li jinsab enuncjat f' bosta sentenzi illi l-Qorti ghandha toqghod ghat-talba kif tkun giet imfissra fl-att tac-citazzjoni u ma tistax tiddeciedi fuq xi dritt iehor li jkun jirrizulta, imma li ma jkunx jidhol sewwa fit-talba kif imfissra fl-att tac-citazzjoni (Kollez Vol XXXIX, p.243[23])".*

[23] Sentenza kwotata (Kollez Vol XXXIX p.243) hija dik tas-17.06.1955 moghtija mill-Qorti tal-Appell Superjuri fl-ismijiet **Veneranda Farrugia et v. Giuseppe Borg et.**

20. Din il-Qorti ma taqbilx li l-ewwel Qorti “ziedet” mat-talba tal-attrici kif qed isostni l-konvenut appellant *nomine* u hija tal-fehma li l-uzukapjoni tidhol sewwa fil-kawzali u t-talbiet tal-attrici.

21. Fit-tieni lok, id-depozizzjoni tal-attrici u tax-xhieda minnha prodotta jirreferu fost ohrajn ghall-uzu li hi u l-familja taghha kienu jaghmlu mill-bejt inkwistjoni ghal ghexieren ta’ snin u ghalhekk jista’ jinghad li l-provi prodotti mill-attrici appellata huma kompatibbli ma’ u indikattivi tal-allegazzjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali.

22. Fit-tielet lok, hi ferm pertinenti l-osservazzjoni tal-attrici appellata illi l-konvenut appellant nomine kellu l-opportunita` li jilmenta quddiem l-ewwel Qorti li l-argument dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali qatt ma kien tqajjem formalment mill-istess attrici qabel ma hija pprezentat in-nota tas-sottimissjonijiet taghha. Ghalkemm kien biss fin-nota tas-sottomissjonijiet taghha (datata 3 ta’ Dicembru 2010) li l-attrici appellata dahlet specifikatament fil-kwistjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, il-konvenut appellant *nomine*, fin-nota tas-sottomissjonijiet tieghu (datata 1 ta’ Frar 2011) bl-ebda mod ma oggezzjona ghal dan il-fatt. Jigi osservat li d-difensur tal-konvenut appellant nomine ha konjizzjoni tas-sottomissjonijiet tal-attrici appellanti fit-2 ta’ Dicembru 2010[24] (u cioe` sahansitra gurnata qabel man-nota giet ipprezentata fir-registru tal-Qorti) u ghalhekk il-konvenut appellant *nomine* kien

[24] Hemm il-“visto” ta’ Dr Joseph Grech datat 02.12.2010 fuq in-nota tas-sottomissjonijiet tal-attrici.

ben konsapevoli tal-fatt li l-attrici, ghalkemm fi stadju tardiv tal-kawza tant li l-kawza kienet diga` thalliet ghas-sentenza, kienet qed ticcara li qeghda tibbaza t-talba taghha fuq l-uzukapjoni. Minkejja dan, fin-nota tas-sottomissjonijiet tieghu, li giet ipprezentata xahrejn wara dik tal-attrici, il-konvenut *nomine* illimita ruhu bazikament ghall-principju li l-attur fl-*actio rei vindicatoria* ghandu qabel xejn jipprova t-titolu tieghu fuq il-haga in disputa u li fin-nuqqas il-konvenut ma ghandu jipprova xejn. Huwa jiccita minn diversi sentenzi, u ghalkemm anke jiccita minn wahda li titkellem fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva u r-rekwiziti relattivi taghha, huwa bl-ebda mod ma jilmenta mill-fatt li l-attrici dahlet fil-preskrizzjoni akkwizittiva fis-sottomissjonijiet taghha minkejja li qatt ma kienet qajmet il-preskrizzjoni akkwizittiva "formalment". Huwa mbaghad jirreferi ghar-rapport tal-perit Valerio Schembri fejn ikkonkluda li l-bejt inkwistjoni mhux inkluz fir-relazzjoni peritali tal-Perit Giuseppe Refalo li giet esebita in atti bhala Dok DG8[25] u jikkonkludi li ghalhekk jirrizulta bl-aktar mod car u inekwivokabbli li l-attrici naqset li ggib dik il-prova rikjesta mil-ligi li l-bejt in disputa b'xi mod jew iehor huwa proprjeta` taghha.

23. Il-konvenut appellant nomine f'dan l-ewwel aggravju tieghu jilmenta li peress li l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali qatt ma kienet parti mit-talbiet tal-attrici huwa qatt u bl-ebda mod ma kien f'pozizzjoni li jirrispondi u/jew igib prova dwar tali talba, izda meta kien rinfaccjat bin-nota tas-sottomissjonijiet tal-attrici jekk dehrlu li seta' kien ser ikun pregudikat bil-fatt li l-attrici qajmet il-

[25] U cioe` ir-rapport li l-perit Refalo kien ghamel fl-atti tal-kawza li kienet saret fl-1926 li fiha kienu involuti l-antenati taghha, awturi fit-titolu taghha tad-dar illum taghha (37, Triq il-Karita` Rabat, Ghawdex).

preskrizzjoni trentennali formalment f'dak l-istadju meta l-provi kienu diga` maghluqa messu allura ghamel rikors biex jitlob is-sospenzjoni tas-sentenza u sabiex jigi permess lilu jipproduci l-provi li seta' kellu biex jikkontradici s-sottomissjoni u l-provi attrici fir-rigward. Il-konvenut, ghalhekk, messu qajjem l-ilmenti tieghu fir-rigward tal-invokata preskrizzjoni trentennali fil-prim istanza u mhux issa fl-istadju tal-appell.

24. Ghalhekk dan l-ewwel aggravju huwa infondat u qieghed jigi respint.

It-tieni aggravju

25. Il-konvenut appellant nomine jikkontesta bil-qawwa kollha li l-attrici appellata u l-familja taghha kienu jaghmlu l-uzu rikjest mil-ligi mill-bejt in disputa sabiex jakkwistawh bil-preskrizzjoni. Jilmenta li ghalkemm l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-attrici u l-familja taghha kellhom il-pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u inekwivoku, l-uniku uzu li jissemma' mill-Qorti stess huwa li missier l-attrici kien isewwi tali bejt.

26. Din il-Qorti hija ggwidata bil-principju, *ormai* ben assodat, li bhala Qorti ta' revizjoni, hija bhala regola m'ghandhiex tiddisturba d-diskrezzjoni ezercitata mill-ewwel Qorti fl-apprezzament li hija tkun ghamlet tal-provi migbura minnha stess. Din il-Qorti normalment tkun inklinata li tiddisturba l-apprezzament tal-fatti li tkun ghamlet l-ewwel Qorti jekk hija tkun sodisfatta li l-apprezzament tal-ewwel Qorti tant ikun irragjonevoli li jekk din il-Qorti ma

tiddisturbahx tigi kagunata ingustizzja manifesta. Din il-Qorti ghalhekk fliet bir-reqqa l-provi migbura sabiex tkun tista' tanalizza sew l-lanjanzi tal-konvenut fir-rigward tal-konkluzjonijiet li waslet ghalihom l-ewwel Qorti f'dan ir-rigward.

L-apertura

27. Il-konvenut appellant *nomine* jsostni li l-apertura tal-attrici appellata li taghti ghal fuq il-bejt hija rewwieha u mhux tieqa u jargumenta li bl-ebda estenzjoni tal-immaginazzjoni ma jista' wiehed jghid li kien hemm access minnha ghal fuq il-bejt. Fil-fatt jitlob lil din il-Qorti sabiex taccedi fuq il-post biex tikkonstata dan. Access *in situ* fil-fatt diga` sar (fil-fondijiet taz-zewg partijiet)[26] sabiex jigi verifikat id-dokument Dok DG8 ma' dak li kien qed jigi kkonstatat fuq il-post. Issa ghalkemm saz-zmien li sar l-access l-attrici ma kinitx specifikat formalment li kienet qed tibbaza t-titolu taghha fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva, proprju gimaghtejn biss qabel ma sar tali access, Alfred Grech, hu l-attrici, kien xehed qabel l-access illi huwa kien jghaddi minn tali apertura biex jiknes il-bejt[27]; madanakollu ma jidhirx li l-konvenut kien talab li jigi kkonstatat il-veracita` o meno ta' dan waqt l-access li sar wara. Fic-cirkostanzi, ghalhekk, din il-Qorti ma tarax li hemm htiega li taccedi hi wkoll fuq il-post.

[26] Access datat 20.06.2009 (ara fol 298). "Inzamm access fuq il-fond tal-konvenut fejn giet spjegata in situ l-pozizzjoni tal-partijiet. Inzamm access fil-fond tal-attrici fejn saret verifika tal-pjanta redatta mill-abbli kollega Guida Vella u nqrat il-parti tad-dokument relevanti tad-deskrizzjoni tal-fond de quo."

[27] Fil-05.06.2009 Alfred Grech xehed "*Dik it-tieqa jiena gieli ghaddejt minnha, inzilt minnha biex niknes il-bejt. Minn dik it-tieqa. Dik fiha, fiha one two kwazi tlett (3) gebliet. Fiha zewg gebliet, kantun hekk, dik jien nghaddi nigri minn go fiha….forsi smint daqsxejn imma nghaddi nghaddi xorta.*"

28. Frances Vella li ghamlet snin tghix fid-dar li tigi wara dik tal-attrici, ukoll xehdet (ghalkemm wara d-data tal-access) li kienet tarahom jidhlu u johorgu mit-tieqa.

29. Fi kwalunkwe kaz, il-verzjoni tal-attrici hija li l-access li kienu jezercitaw mill-proprjeta` ghal fuq il-bejt ma kienx biss mit-tieqa izda wkoll mill-bitha. Fil-fatt l-istess Alfred Grech, mistoqsi jekk din l-apertura kinitx l-unika access ghal fuq il-bejt, irrisponda li kienu anke jaccedu ghalih minn gol-bitha, permezz ta' sellum. L-attrici wkoll xehdet li missierha u dawk li kienu jaghmlu l-manutenzjoni kienu jitilghu mill-bitha. "*Dak jitilghu bis-sellum kienu min-naha tal-bitha*."

30. Ghalhekk jirrizulta pruvat li kien fizikament possibbli ghall-attrici u l-familjari taghha li jaccedu mill-proprjeta` illum taghha ghall-bejt inkwistjoni.

L-assenza tal-opramorta u l-loghob tat-tfal

31. Il-konvenut appellant *nomine* jghid li l-ewwel Qorti taghti l-impressjoni li meta l-attrici kienet ghadha zghira hija kienet tilghab ma' hutha fuq dan il-bejt wara li kienet titla' fuqu permezz ta' sellum u jsostni li dan l-argument huwa zbaljat u fallaci stante li tali bejt huwa mill-inqas gholi ta' tnax-il metru 'l fuq mill-bitha interna tal-attrici u ma fih l-ebda opramorta, u allura jistaqsi kif kienu l-genituri taghhom ihallu lil uliedhom jilaghbu fuq tali bejt f'perikolu car u manifest. Dwar dan, il-Qorti tirrileva li l-kompitu ta' din il-Qorti mhux li tispekula

dwar kif il-genituri tal-attrici kienu jrabbu lil uliedhom izda li tanalizza l-provi sabiex tasal ghall-konkluzjoni jekk l-apprezzament li l-ewwel Qorti ghamlet taghhom kienx wiehed ragjonevoli jew le.

32. Ghalkemm dwar din ic-cirkostanza l-attrici u huha ma jghidu xejn, Frances Vella ddeponiet li kienet tara lill-attrici u lil hutha jilaghbu u jistudjaw fuq il-bejt[28]. Mistoqsija ghaliex kienu jilaghbu fuq dan il-bejt u mhux fuq il-bejt il-kbir li hu dawramejt mad-dar, qalet li "*Ghax specjalment kien hemm dik it-tieqa u kienu bicca minnhom ikunu jistudjaw u konna noqoghdu inxejru lil xulxin, nitkellmu, nidhqu u jilaghbu.*" [29]

It-tiswija tal-bejt

33. Il-konvenut appellant *nomine,* fir-rigward tal-allegata manutenzjoni tal-bejt, jghid li din mhix kredibbli ghaliex il-kamra sottostanti mhix tal-attrici jew tal-familja taghha izda proprjeta` tieghu. Hemm diversi xhieda pero` li jikkonfermaw li effettivament kien isir xoghol ta' manutenzjoni fuq il-bejt. L-attrici qalet li missierha kien spiss jitla' biex jaghmel il-manutenzjoni. "*Dan kien ikun spiss, jigifieri xi tlett jew erba' darbiet fis-sena. Dan ghaliex fuq il-bejt kien jaqa' hafna ilma minn uhud mill-bjut l-ohra taghna li qeghdin fuq livell aktar oghla. Dan il-bejt kien izomm hafna ilma wkoll ghar-raguni li ma kellux cinta u allura l-ilma kien icarcar ghal mal-hajt u kien jinfed mal-istess hajt u kien*

[28] Ara l-affidavit taghha fol 59 tal-process fil-prim istanza.
[29] Xhieda in kontroezami a fol. 260 tal-process fil-prim istanza.

jikkaguna hsara fid-dar."[30] Qalet li wara li miet missierha kienet taghmel il-manutenzjoni hi. Huha Alfred Grech xehed li missieru kien spiss iqabbdu jiknes. *"…meta kont zghir missieri kien iqabbadni ta' spiss niknes dan il-bejt specjalment meta kienet tkun gejja x-xitwa*."[31] Kontro-ezaminat spjega li kienu jitilghu fuq il-bejt bejn seba' u ghaxar darbiet fis-sena. Spjega li "*ahna konna ninzlu fuqu meta kien ikun hemm bzonn, jew nikinsuh, jew ghal xi affarijiet importanti*. *Dak ahna ma konniex, ma konniex nuzawh daqshekk ta' spiss dak il-bejt*."[32] Franco Scicluna, ir-ragel t'oht l-attrici wkoll qal li jiftakar lil missier il-mara jitla' fuq dan il-bejt biex jaghmel xoghol ta' manutenzjoni. *"Niftakru wkoll li kien jitla' fuq dan il-bejt biex inaddfu."*[33]

34. Jidher ghalhekk minn dan kollu li kien fl-interess taghhom li jaghmlu manutenzjoni fuq il-bejt u ghalhekk ma jistax jigi konkjuz li x-xhieda tal-persuni li xehdu dwar il-manutenzjoni mhix kredibbli.

Il-pussess rikjest mil-ligi:

35. Il-konvenut appellant nomine jargumenta li anke kieku wiehed kellu jemmen li missier l-attrici gieli acceda fuq il-bejt sabiex inaddfu mit-trab qabel ix-xita, zgur li dan mhux it-tip ta' pussess rikjest mil-ligi sabiex wiehed ikun jista' jippreskrivi. Jaghmel riferenza ghas-sentenza moghtija fil-25 ta' Ottubru 2007 mill-Qorti t'Ghawdex fl-ismijiet **Catherine Portelli et v. Derek Hilder et**

---

[30] Affidavit fol. 65 tal-process fil-prim istanza
[31] Affidavit fol. 52 tal-process fil-prim istanza
[32] Fol. 242
[33] Affidavit fol. 53

(Cit. Nru. 48/04) u jghid li kien gie deciz li uzu minn bejt ghall-finijiet ta’ ghalif ta’ qtates, rimi ta’ zibel u inxir ta’ hwejjeg ma jikkostitwix pussess. Effettivament f’dik is-sentenza ma jinghadx dak allegat. Qalet invece li l-uniku att cert li kienet taghmel l-attrici kien li titma’ l-qtates u qalet li l-fatt biss li kienet tkun fuq il-bejt biex titma’ l-qtates ma jikkostitwix il-pussess li trid il-ligi. Ta’ min josserva wkoll, in oltre, li l-kawza citata hija kawza ta’ spoll u mhix kawza rivendikatorja bhalma hija din odjerna u ghalhekk il-pozizzjoni li hadet il-Qorti fis-sentenza citata abbazi tac-cirkostanzi tal-kaz li kellha quddiemha hija biss marginalment relevanti ghal din il-kawza.

36. Madanakollu, il-punt li qajjem il-konvenut dwar jekk l-uzu li kien isir mill-bejt jammontax ghal pussess ghall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwizittiva huwa ferm rilevanti ghall-kawza tal-lum. Mill-provi kollha prodotti jirrizulta lil din il-Qorti li ghal iktar minn tletin sena l-attrici jew il-familjari taghha kienu jaccedu ghal fuq il-bejt sabiex jaghmlu l-manutenzjoni. Ic-cirkostanza li l-attrici u hutha bhala tfal kienu jilaghbu fuq il-bejt temergi biss mix-xhieda tal-gara waqt li l-istess attrici u huha ma qalu xejn dwar dan, u ghalhekk din il-Qorti tikkunsidra inverosimili c-cirkostanza msemmija u ghalhekk ma hix tal-fehma ta’ li ghandha taghtiha piz.

37. Ghalkemm l-uzu li l-attrici jew il-familjari taghha kienu jaghmlu mill-bejt (bil-fatt tal-manutenzjoni u t-tiknis li kienu jaghmlu) jirrizulta li kienu jaghmluh kontinwament ghal aktar minn tletin sena din il-Qorti mhix sodisfatta li tali manutenzjoni u tiknis jammonta ghall-pussess inekwivoku rikjest mil-ligi

sabiex ikun jista' jigi ritenut li l-attrici fil-fatt akkwistat il-proprjeta` tal-istess bejt bil-preskrizzjoni akkwizittiva. Li kieku din kienet kawza ta' spoll, fejn il-pussess rikjest mil-ligi huwa "pussess ta' liema xorta jkun" jew "detenzjoni", certament li tali uzu kien jikkwalifika bhala l-pussess rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dik l-azzjoni, izda f'kawza rivendikatorja bhalma hija din, fejn l-attrici qed issostni li ghandha titolu originali abbazi tal-preskrizzjoni ta' tletin sena, din il-Qorti ma hix sodisfatta li kien hemm il-pussess *animo domini* rikjest mil-ligi. Din il-Qorti hija tal-fehma li jonqos fic-cirkostanzi tal-kaz odjern il-karattru tal-inekwivocita` tal-pussess kif rikjest mill-Artikolu 2107(1) tal-Kap 16.[34]

38. Il-Qorti tirrileva li ghal dawn l-ghexieren ta' snin l-attrici jew il-familjari taghha qatt ma holqu xi access dirett u permanenti ghall-bejt inkwistjoni b'mod li tali bejt jigi integrat mal-bqija tad-dar bhal per ezempju billi carrtu l-apertura li ghandhom taghti ghal fuq dan il-bejt f'bieb jew billi ghamlu xi tarag mill-bitha ghall-bejt. Ghalkemm l-attrici ippremettiet fir-rikors promotorju taghha illi d-drittijiet taghha ta' proprjetarja tal-fond 37, Triq il-Karita`, Rabat, Ghawdex jinkludu l-bejt inkwistjoni, il-fizonomija tal-ambjenti certament li ma tghinx lit-tezi taghha. Lanqas ma jirrizulta li l-attrici jew il-familjari taghha ghamlu xi atti fuq il-bejt li kjarament jindikaw li kienu qed iqisu l-bejt *per se* bhala proprjeta` taghhom.

39. Li kieku kien hemm access permanenti mill-proprjeta` tal-attrici ghall-

---

[34] Artikolu 2107(1) : " Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi."

bejt jew li kieku saru atti manifestament ta' dawn kienu jipprovdu prova inekwivoka li l-bejt qed jintuza mill-attrici jew il-familjari taghha bl-animu ta' sid. Il-fatt li t-tieqa li taghti ghal fuq dan il-bejt ghandha *insect screen* li l-gwarnic taghha qieghed minn barra, (indikazzjoni li xi darba telghu fuq il-bejt biex iwahhlu l-istess *insect screen*) u l-fatt li mal-hajt tal-istess tieqa li taghti ghal fuq il-bejt (u cioe` mal-hajt proprjeta` tal-attrici) hemm *pipe* u *drain* tal-ilma, u l-fatt li l-ilma li jingabar fuq dan il-bejt jiskula ghall-bir li ghandha l-attrici fil-bitha taghha, ma jirriflettux pussess *animo domini* tal-bejt.

40. Biex possessur jinvoka l-preskrizzjoni akkwizittiva jehtieg li jkun jippossjedi b'mod li dak li kontra tieghu tkun ghaddejja l-preskrizzjoni jista' jkun jaf li l-possessur qed jippossjedi *animo domini*. L-uniku uzu li jidher li kien isir mill-bejt inkwistjoni ghal iktar minn tletin sena jirrigwarda l-manutenzjoni u t-tiknis, u l-fatt biss li l-attrici appellata u l-familjari taghha kienu jaghmlu l-manutenzjoni fuq il-bejt ghas-semplici raguni biex ma ssirx hsara fid-dar taghha minhabba l-ilma tax-xita, jew li kienu jikinsuh qabel ma tibda' x-xitwa sabiex l-ilma li jingabar fil-bir taghha ma jkunx mahmug mhux indikazzjoni bizzejjed ta' pussess *animo domini* skont l-Artikolu 524(1)[35] tal-Kap.16.

41. Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li t-tieni aggravju tal-konvenut appellant *nomine* huwa fondat inkwantu jsostni li t-tip ta' uzu li l-attrici u l-familjari taghha kienu jaghmlu mill-bejt in disputa mhux it-tip ta' pussess rikjest

[35] Artikolu 524(1): "Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta`, u li wiehed izomm jew jezercitah bhala tieghu innifsu."

mil-ligi sabiex wiehed ikun jista' jippreskrivi favur tieghu.

Decide

Ghall-motivi premessi l-Qorti tilqa' l-appell tal-konvenut appellant *nomine*, thassar u tirrevoka s-sentenza appellata, u tichad it-talbiet attrici.

L-ispejjez taz-zewg istanzi ghandhom jithallsu mill-attrici appellata.

< Sentenza Finali >

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