PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 07 ta' Ottubru, 2015

Citazzjoni Nru: 439/2007 AF

Joan Shanks, bhala mandatarja ta' zewgha Peter Richard Shanks, li jinsab imsiefer

vs

Patrick Rausi, Emanuel u Maria konjugi Calleja u r-Registratur tal-Artijiet

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Joan Shanks, bhala mandatarja ta' zewgha Peter Richard Shanks, li jinsab imsiefer, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Permezz ta' prokura generali moghtija fis-6 ta' Settembru, 2005, (Dok. A), hija mandatarja ta' zewgha Peter Richard Shanks, numru tal-Passaport 070216723, li jghix u jinsab imsiefer l-Inghilterra.

Qabel iz-zwieg, l-imsemmi Peter Richard Shanks, kien xtara u akkwista permezz ta' tliet kuntratti ippubblikati min-Nutar Joseph Raymond Grech, fil-25 ta' Frar, 1969 (Dok. B, C u D

annessi), tliet porzjonijiet art divizi minn xulxin, però li jmissu ma xulxin, formanti l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Pinnur", fi Triq it-Torri, limiti ta' Birkirara u kull wahda tal-kejl ta' mija u tlieta u tmenin punt erba' u erbghin qasab kwadri (183.44qk.), cioé tmien mija u hamsa punt tletin metri kwadri (805.30mk.), kull porzjon soggetta ghar-rata taghha ta' cens annwu u perpwetwu, altrimenti libera u franka.

Flimkien, dawn it-tliet porzjonijiet divizi tal-kejl komplessiv ta' elfejn, erba' mija u hmistax punt disghin metru kwadri (2415.90mk) u cioé zewgt itmiem u kwazi disa' kejliet (T2, S-, K9), jiffurmaw l-art li fuq l-annessa pjanta Dok. E qed tigi indikata b'mod spjegattiv bhala ibbordurata bil-kulur ahdar.

L-imsemmi Peter Richard Shanks la biegh u b'ebda mod iehor ma qatt ittrasferixxa ebda parti minn din l-ghalqa, li dejjem baqghet proprjetà tieghu.

Minn naha tal-grigal ta' din l-ghalqa, kif indikat fuq l-istess pjanta Dok. E hemm bini u cioé 'farmhouse' li kienet u li ghadha okkupata mill-konvenut Patrick Rausi, u li tikkostitwixxi l-indirizz tieghu "Ta' Caplas", Triq Sant'Andrija, Msida MSD 13.

B'abbuz u b'qerq u bi pregudizzju ghall-attrici nomine, il-konvenuti Emanuel Calleja u Patrick Rausi, iffirmaw kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar fit-28 ta' Mejju, 1991 (Dok. F kopja), li permezz tieghu il-konvenut Calleja biegh u ttrasferixxa lill-konvenuti Rausi accettanti, parti tal-kejl ta' tomna u siegh (1T 1S) u cioé, tliet mija u hdax-il metru kwadru cirka (1311mk) mill-imsemmija art tal-attrici nomine, liema parti hi okkupata minnu in bazi ghal dan il-kuntratt u effettivament tmiss mal-imsemmija 'farmhouse' residenza tieghu u liema parti ta' art qed tigi indikata b'mod spjegattiv bil-kulur isfar fuq il-pjanta Dok. E.

Permezz ta' LRA-2777/91, il-konvenut Rausi ipprzenta fir-Registru tal-Artijiet talba ghall-ewwel registrazzjoni tal-bicca art akkwistata in bazi ghall-imsemmi kuntratt (Dok. F) u l-ewwel registrazzjoni giet approvata fl-24 ta' April, 1997 b'certifikat ta' titolu proprjetà numru 41000422 (Dok. G), liema certifikat huwa referibbli ghall-art indikata bl-ahmar fuq il-

pjanta Dok. G1 ipprezentata mal-imsemmija applikazzjoni, u li hija effettivament l-art tal-attrici nomine indikata bl-isfar fuq Dok. E.

Kontra din ir-registrazzjoni f'isem il-konvenut Rausi, l-attrici nomine fil-25 ta' Lulju 2006 ipprezentat il-kawzjoni LRC-1478/06 annessa bhala Dok. H (bid-dokumenti relattivi u cioé il-kuntratti ta' zewgha u prokura sucitati, pjanta hawn immarkata Dok. H1, dikjarazzjoni guramentata Dok. H2, u ittra tad-9 ta' Awwissu, 2006 Dok. H3).

Kwantu ghar-rimanenti parti tal-art attrici nomine, indikata b'mod spjegattiv bil-kulur vjola f'Dok. E u kontigwa ghal dik irregistrata fuq Rausi, dina ukoll tinsab okkupata illegalment u minghajr ebda titolu jew kwalsiasi jedd iehor mill-konvenuti l-ohra Emanuel u Maria Calleja.

Permezz ta' LRA-1736/06, il-konvenuti Calleja ukoll ipprezentaw fir-Registru tal-Artijiet talba ghall-ewwel registrazzjoni, ibbazata fuq allegazzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva ta' aktar minn tletin sena (Dok. I:2) u l-ewwel registrazzjoni giet approvata fit-12 ta�much Gunju, 2006, b'certifikat ta' titolu proprjetà numru 41001295 (Dok. I) liema certifikat huwa referibbli ghall-art immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. I:1 ipprezentata mal-imsemmija applikazzjoni u li hija effettivament l-art tal-attrici nomine indikata bil-kulur vjola fuq Dok. E.

Anke kontra din ir-registrazzjoni f'isem il-konvenuti Calleja, l-attrici nomine fil-25 ta' Lulju 2006 ipprezentat il-kawzjoni Nru. LRC-1479/06 annessa bhala Dok. J (bid-dokumenti relattivi u cioé it-tliet kuntratti ta' zewgha u prokura sucitati, pjanta hawn immarkata Dok. J.1, dikjarazzjoni guramentata Dok. J.2, u ittra tad-9 ta' Awwissu, 2006 Dok. J.3).

Is-sid tal-imsemmija art, ibbordurata bil-kulur ahdar fuq Dok. E hija l-attrici nomine u mhux il-konvenuti, li qed jokkupawha illegalment minghajr ebda titolu validu fil-ligi jew dritt iehor skond il-ligi u li l-imsemmija registrazzjonijiet fir-Registru tal-Artijiet huma ibbazati fuq pretensjonijiet li ghandhom bazi qarrieqa u inveritiera.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara li l-art fuq imsemmija maghrufa bhala "Tal-Pinnur" fi Triq it-Torri, limiti ta' Birkirkara tal-kejl komplessiv ta' elfejn erba' mija u hmistax punt disghin metru kwadri (2415.90mk), kif ibbordurata bl-ahdar fuq Dok. E, hija proprjetà esklussiva tal-attrici nomine, permezz tat-tliet kuntratti ta' bejgh ippubblikata min-Nutar Joseph Raymond Grech fil-25 ta' Frar 1969.

2. Il-konvenuti Patrick Rausi u Emanuel u Maria Calleja ma ghandhom ebda dritt fl-istess art li qeghdin jokkupawha illegalment.

3. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti Rausi u Calleja jizgumbraw kompletament mill-art de quo u tipprefiggi terminu perentorju ghal dan l-iskop.

4. Tiddikjara illi c-certifikat ta' titolu nru. 41000422, mahrug mir-Registratur tal-Artijiet f'isem il-konvenut Patrick Rausi in segwitu ghall-LRA-2777/91 u c-certifikat ta' titolu nru. 41001295 f'isem il-konvenuti Emanuel u Maria Calleja in segwitu ghall-LRA-1736/06 inkisbu minnhom b'qerq u ergo huma nulli u bla effett.

5. Tordna lir-Registratur tal-Artijiet, a tenur tal-artikoli 51(1)(a) u 51(1)(d) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta (l-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet), sabiex isiru il-korrezzjonijiet opportuni fir-Registru.

Bl-ispejjez tal-prezenti, kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dikjarazzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-konvenut Patrick Rausi li in forza taghha huwa eccepixxa illi:

Bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-28 ta' Mejju 1991 (gia esibit mill-attrici nomine bhala Dokument "F") hu akkwista l-art hemm deskritta u senjatament porzjoni diviza ta' art, fil-limiti tal-Imsida, formanti parti mill-art imsejha Tal-Qroqq, b'faccata fuq Triq it-Torri tal-kejl ta' tomna u siegh (1T 1S) ossia elf tliet mija u hdax-il metru kwadru cirka, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, fil-pjanta annessa markata dokument ittra "Y", u tikkonfina dina l-art mit-tramuntana u mill-majjistral ma' beni ta' Salvatore Cutajar, mill-lvant ma' beni tax-xerrej u min-nofsinhar mat-triq.

Minnufih wara l-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt, l-esponenti ha l-pussess tal-art li hu akkwista, u din illum hi parti integrali mid-dar tar-residenza tieghu.

Minnufih wara u miz-zmien tal-akkwist, l-esponenti ghamel diversi xogholijiet u miljoramenti fl-art li hu akkwista u dejjem kellu, u ghad ghandu, il-pussess u liberu godiment taghha.

Dwar dan jixhdu wkoll mart l-esponenti Valerie Rausi, ibnu James Rausi u Karmenu Camilleri, Emanuel Cutajar, Raniero Sirol, Samuel Abela, Emanuel Caruana, Paul Vella, Alfred Stabbings, Joseph Florian ta' Calamatta Landscaping Ltd., Francis Briffa u Albert Schembri.

Ghalhekk l-esponenti ghandu titolu validu fuq l-art li hu akkwista kif premess, anke b'applikazzjoni tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Konsegwentement it-talbiet tal-attrici nomine, in quanto diretti kontrih, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Rat id-dikjarazzjoni.

Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Registratur tal-Artijiet li in forza taghha gie eccepit illi:

L-esponent jirrileva illi l-presenza tieghu fil-kawza hija necessarja biss ghal skop tal-eventwali esegwibilità tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u

ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghall-provi migjuba u ghall-ordni ta dina l-Onorabbli Qorti.

Fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli ghal xi nuqqas tal-esponent li ghaldaqstant m'ghandux ibati spejjez.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-konvenuti Emanuel u Maria konjugi Calleja li in forza taghha gie eccepit illi:

L-esponenti u martu u qablu, missier il-konvenut Carmelo Calleja, kienu jippossjedu pacifikament l-art in kwistjoni almenu mis-snin hamsin, missier Emanuel Calleja kien jahdem din l-art bhala bidwi u vicin din l-art kien hemm ir-razzett tieghu fejn kien irabbi annimali u jghixu hu, martu u uliedu fosthom ibnu l-esponent. Hut l-esponenti kollha zzewgu u telqu jghixu band'ohra filwaqt illi l-esponenti Emanuel Calleja baqa' jghix ma' missieru sal-mewt ta dan tal-ahhar.

Sakemm kien guvni, l-esponenti Emanuel kien jghin lill-missieru fix-xoghol tar-raba' u tat-trobbija tal-annimali (principalment) baqar). Meta missier l-esponent irtira mix-xoghol minhabba mard fis-snin sebghin, l-esponent, li sadanittant izzewweg, flimkien ma' martu hadu fuqhom ix-xoghol tat-trobbija tal-annimali u tar-raba' u dawwar il-permessi mehtiega (tad-Dipartiment tal-Biedja bhala 'farm' u bhala raba) fuqu. Din l-art ilha miktuba fuq isem l-esponent mad-Dipartiment tar-Raba (Ghammieri) sa mis-snin sebghin u cioé minn meta missieru Carmelo Calleja refa' mix-xoghol minhabba mard; qabel, din kienet registrata fl-Ghammieri fuq Carmelo Calleja u qablu fuq in-nannu tal-esponenti Saver Calleja.

L-esponenti dejjem emmen illi din ir-raba vicin ir-razzett kienet tieghu. Infatti hu qatt ma hallas xi kera jew ghamel xi ftehim ma xi persuna biex jokkupa din l-art u wisq anqas irrikonoxxa li xi persuna kienet sid din l-art; minn naha l-ohra, ebda persuna ma kienet resqet xi pretensjoni fuq din l-art sa xi ftit xhur ilu. Kien ghalhekk illi meta l-konvenut l-iehor Rausi talab lill-esponenti biex ibeghlu bicca minn din l-art biex jannettiha mar-

residenza tieghu, l-esponenti wiegbu illi l-art kienet ilha f'idejh u qabel, f'idejn missieru ghal zmien twil u ininterrott u hadd qatt ma kien ressaq xi pretensjoni fuq din l-art. Kien a bazi ta dan il-pussess twil illi huwa kien biegh il-porzjon art lill-konvenut l-iehor Patrick Rausi.

Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fil-konfront tieghu.

Rat id-dikjarazzjoni tal-istess konvenuti Calleja.

Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-assistent gudizzjarju nkarigata minn din il-Qorti.

Rat l-affidavit presentati.

Rat li, minkejja li l-partijiet gew awtorizzati jressqu sottomissjonijiet bil-miktub, dan m'ghamluhx.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz ta din il-kawza Joan Shanks ghan-nom ta' zewgha qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi porzjon ta' art maghrufa bhala "Tal-Pinnur" fil-limiti ta' Birkirkara hija proprjetà ta' zewgha u li l-intimati Rausi u Calleja qed jokkupawha illegalment. Issostni li c-certifikati ta' registrazzjoni tal-art *de quo* gew mahruga b'qerq u ghandhom ghalhekk jigu korretti. L-intimati Rausi jeccepixxu titolu validu skond kuntratt kif ukoll l-applikazzjoni tal-Art. 2140 tal-Kap. 16, li jipprovdi ghall-preskrizzjoni ta' ghaxar snin. L-intimati Calleja, minn naha taghhom, jeccepixxu l-pussess *animo domini* ghal 42 sena b'applikazzjoni tal-Art. 2143.

Il-principji regolatorji f'kawza ta' din ix-xorta huma ben stabbiliti fil-gurisprudenza. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghar-rassenja ta' gurisprudenza maghmula minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited (7 ta' Lulju 2004). Il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenzi Cassar vs Grech (Qorti tal-Appell 28 ta' Jannar 2005) u Spiteri vs Baldacchino wkoll moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001.

Kif irriteniet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Testaferrata Moroni Viani vs Montanaro (27 ta' Gunju 2003):

> *"gjaladarba mill-indoli tal-azzjoni din hi komunement maghrufa bhala azzjoni ta' rivendika ossia l-actio re vendicatoria, jispetta fl-ewwel lok lill-atturi li jaghmlu l-prova tad-dominju taghhom fuq l-art, anke jekk dan strettament ma jirrizultax li jinsab attakkat minn xi eccezzjoni jew sottomissjoni tal-konvenut."*

Mill-provi in atti prodotti mill-attrici jirrizulta illi Peter Richard Shanks, zewg l-attrici xtara, permezz ta' kuntratti ppubblikati minn Nutar Grech fil-25 ta' Frar 1969 minghand certu Abraham Borg, tlett porzjonijiet ta' art imissu ma xulxin formanti l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Pinnur" fit-Triq it-Torri, limiti ta' Birkirkara. Il-kejl komplessiv kien ta' 2415.90mk. (ara dokumenti a fol. 10 et seq). Jirrizulta illi l-bejjiegh f'dawk il-kuntratti kien akkwista l-proprjetà permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef ippubblikat fl-20 ta' Settembru 1966 (ara dok a fol. 83). Dawn il-provi ma gew kontrastati b'ebda mod.

> *""una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, "m'ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed; senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed jikkompa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha" –* ***Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant****, Appell Civili, 6 ta' Lulju 1968.""*

L-intimati Calleja jeccepixxu l-preskrizzjoni akkwizittiva ta' tletin sena a tenur tal-Art. 2143 tal-Kap. 16 li testwalment jipprovdi illi:

> *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."*

Fil-fuq citata sentenza fil-kawza Testaferrata Moroni Viani vs Montanaro gie enfasizzat illi:

"huwa pacifiku illi l-proprjetà 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 mill-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."

Huwa ritenut inoltre illi:

"l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak illi huwa tieghu ma tistax tigi oppost b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwizittiva konvolgenti l-pussess tal-eccipjent [PA Carolina Davison vs Marianna Debono et [1935] Vol. XXIX.II.736]."

L-Art. 2107 jipprovdi illi:

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

(2) Il-preskrizzjoni hija wkoll mezz sabiex wieħed jeħles minn azzjoni meta l-kreditur ma jkunx eżerċita l-jedd tiegħu għal żmien li tgħid il-liġi."

Jinghad ukoll:

"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" – ***Carmelo Caruana et vs Orsla Vella****, Appell Civili, 13 ta' Marzu 1953. Mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza" (Vol. XLI P I p 78)."*

L-insenjament ta' Laurent fil-kuntest tal-pussess mehtieg biex jigi radikat il-jedd fuq proprjetà jinsab hekk spjegat:

"(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."*

"(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."*

"(iii) ***pussess pacifiku****: "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."*

"(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."*

"(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."*

Emanuel Calleja xehed li r-raba in kwistjoni:

"B'referenza ghal parti kulurita bil-vjola fuq pjanta markata Dok. E annessa mar-rikors guramentat, nghid li kemm il-parti kulurita bl-isfar u dik vjola kienet f'idejja minn meta kelli 17-il sena. Illum ser naghlaq 68 sena. Qabli kienu f'idejn missieri. Kemm fi zmien missieri u kemm meta kienu f'idejja konna nizirghu l-maghlef ghall-bhejjem fihom. Kemm missieri u kemm jien inrabbu l-baqar u l-

farm taghha fil-fatt qieghed fil-vicin ta' din l-art. Tul dan iz-zmien kollu li ilha f'idejja qatt ma hallast lil hadd u hadd ma tfacca. Madwar tnejn u ghoxrin sena fil-parti s-safra l-konvenut Rausi dahalli go fiha u kont kellimtu billi lqajtu halli ma jidholx. Kien qalli li l-parti safra kien xtraha minghand certu Vella. Jien kont spjegajtlu li f'dawn is-snin kollha lili hadd qatt ma laqani u tlabtu jressaq lis-sid li beghielu però dan qatt ma wasal. Kien offrieli li jtini kumpens talli kont nahdimha u rrangajna li jtini Lm300 biex jien incedilu l-pussess u fil-fatt hekk ghamilt. Talabni nersqu quddiem Nutar u sar kuntratt.

Fir-rigward ta' dawn iz-zewg porzjonijiet dejjem kienu separati b'hajt pero huma mtargin. Fir-rigward tal-parti l-vjola din baqghet f'idejja sal-lum. Madwar 15-il sena kienet avvicinatni Joan Shanks li qeghda prezenti ghas-seduta u qaltli li z-zewg porzjonijiet kienu taghha ghaliex xtrahom madwar 40 sena ilu u kienet avvicinanti ghax qalulha li jien kont qed nahdimhom. Spjegajtilha li kienu ilhom madwar 40 sena u ghidtilha biex tmur tiehu parir. Qatt ma rcevejt xejn fil-frattemp hlief imbaghad il-kawza odjerna."

Josette Calleja bintu tikkonferma:

"Jiena ghandi 40 sena u Emmanuel Calleja missieri kien johodni fl-ghalqa in kwistjoni mieghu. Kien jahdimha, jaqta' l-haxix u jizra l-ghalf ghal bhejjem. Magenb din l-ghalqa missieri kellu farm bil-baqar. Din il-farm qeghda madwar 50 pass 'il boghod mill-ghalqa. Ir-razzett kienet ghal bhejjem biss."

Maria Calleja l-konvenuta wkoll tikkonferma illi l-ghalqa tafha f'idejn zewgha minn meta kienu ghadhom gharajjes, aktar minn 40 sena ilu (ara deposizzjoni a fol. 128). Tkompli hekk:

"Qatt ma hallasna la kera u lanqas cens."

Guzeppi Calleja xehed hekk:

"Jiena twelidt u trabbejt fir-razzett li illum huwa proprjetà ta' Patrick Rausi. Illum ghandi 61 sena. Iz-zewgt ihbula li huma appogg mar-razzett niftakarhom fl-antik meta kont zghir f'idejn missier Leli Calleja u mbaghad meta kbirt f'idejn Leli Calleja. Ilni nafha f'idejn Leli Calleja ghal dawn l-ahhar 40 sena jew 45 sena. Barra Leli u missieru, hadd ma dahal f'dan il-hbula. Lanqas lil hutu jidhlu ma niftakar. Lil Leli biss kont nara, barra missieru."

Il-Qorti tinnota illi din ix-xhieda ma giet kontradetta b'ebda mod. Anzi l-attrici stess "ex admissis" tikkonferma:

"Bejn 1969 u 2006 kont nghix l-Ingilterra flimkien mar-ragel. Zewgi huwa Ingliz. Kont gejt darba biss meta kienet mietet ommi fis-sena 1974. Meta kont gejt konna morna nfittxu din il-propjeta pero' ma stajniex insibuha. Qatt ma rsaqna fuq din l-art bejn 1969 u 2006. Ma konna ndahhlu ebda kera jew cens. M'ghamiltx verifiki dwar jekk f'dan iz-zmien kinitx tinhadem. Ghal habda tas-sena 2005 kont mort l-Ghammieri u kienu qaluli li la ma nahdimiex m'ghandhiex ghalfejn nirregistraha.

Fis-sena 1960 zewgi kien gie Malta. Jiena iltqajt ma' zewgi fis-sena 1972. Jiena kont gejt Malta fis-sena 1976 biex nippruvaw inbieghuha. Kont mort biex insibha u ergajt ma sibthiex. Fis-sena 1976 jiena kont ghamilt tentattiv biex insibha fuq zjara li ghamilt wahda Malta.

Ri-ezami:

Fis-sena 2003 kont gejt Malta wahdi u konna sibniha din l-art. Mort ma Charles Pace, li huwa familjari tieghi. Konna morna ghand Patrick Rausi u kellimna anke lil Emmanuel Calleja."

Patrick Rausi, minn naha tieghu jeciepixxi l-preskrizzjoni skond l-Art. 2140 tal-Kodici Civili, li testwalment jipprovdi illi:

"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.

(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."

Patrick Rausi akkwista l-porzjon ta' art in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Mejju 1991 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar li permezz tieghu huwa akkwista:

""kwalsiasi dritt ta' proprjetà u interess lix-xerrej li jaccetta, jixtri u jakkwista porzjoni divisa ta' art, fil-limiti tal-Imsida, formanti parti mill-art imsejha Tal-Qroqq, b'faccata fuq Triq it-Torri, tal-kejl ta' tomna u siegh, (1T 1S) ossia tlett mija u hdax-il metru kwadru cirka, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, fil-pjanta annessa markata dokument ittra "Y"".

Huwa ritenut illi:

"Che come è notorio si può acquistare la propietà con la prescrizione mediante un possesso continuo, non interrotto, pacifico, pubblico e non equivoco per un tempo determinato dalla legge, ed il possessore di buona fede per un titolo atto a trasferire la propietà prescrive un immobile in dieci anni. È anche noto che il possesso si acquista mediante il concorso dei due elementi che lo costituiscono, 'del corpus' cioè e dell' 'animus', e come il 'corpus' deve essere accompagnato dall' 'animus' così l' 'animus' dall' 'corpus' che é importante a far acquistare il possesso, e quindi chi ha comminciato a possedere in una data maniera non può per solo atto della sua volontà dar vita ad un possesso di diversa natura". – (**Aquilina vs Portanier** – Qorti tal-Appell, 8 ta' Novembru 1922).

Inoltre, fil-kawza Degabriele vs Rocco intqal:

"Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perjodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…"

Il-Qorti tal-Appell spjegat hekk il-kuncett ta' buona fede fil-kawza Grima vs Camilleri (21 ta' Jannar 1977):

> *"(I) huwa possessur ta' bona fide minn ghall-motiv verosimili, jemmen li l-haga li jipposjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta' mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];*
>
> *(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata minn min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];*
>
> *(III) ….li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni…*
>
> *(IV) ….l-eventwali male fede tal-possessur precedenti ma tippregudikahx lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 tal-istess artikolu …*
>
> *Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa' tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: "Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha."*

Ma ngabet lill-Qorti ebda prova ta' mala fede da parti ta' Patrick Rausi. L-attrici stess tikkonferma li l-ewwel darba li kellmet lil Patrick Pausi kien fl-2003 u cioé aktar minn tnax-il sena wara li hu kien xtara minghand Calleja, li fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu b'risposta ghall-kawza jghid hekk: "L-esponenti dejjem emmen illi din ir-raba vicin r-razzett kienet tieghu. Infatti hu qatt ma hallas xi kera jew ghamel xi ftehiem ma xi persuna biex jokkupa din l-art u wisq anqas irrikonoxxa li xi persuna kienet sid din l-art; minn-naha l-ohra, ebda persuna ma kienet resqet xi pretensjoni fuq din l-art sa xi ftit xhur ilu. Kien ghalhekk illi meta il-konvenut l-iehor Rausi talab lill-esponenti biex ibeghlu bicca minn din l-art biex jannettiha mar-residenza tieghu, l-esponenti wiegbu illi l-art kienet ilha f'idejh u qabel, f'idejn missieru ghal zmien twil u ininterrott u

had qatt ma kien ressaq xi pretensjoni fuq din l-art. Kien a bazi ta’ dan il-pussess twil illi huwa kien bejgh il-porzjoni art lill-konvenut l-iehor Patrick Rausi.” Kien f’dawn ic-cirkostanzi li Patrick Rausi akkwista u dan ukoll ma gie kontradett b’ebda xhieda.

Fid-dawl ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, ghaldaqstant, il-Qorti ssib illi l-eccezzjonijiet tal-intimati Calleja u Rausi huma gustifikati u ghandhom jigu milqugha.

Ghal dak li ghandu x’jaqsam mar-Registratur tal-Artijiet, peress illi qed jintlaqghu l-eccezzjoniiet tal-intimati l-ohra l-istess Registratur qed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

Ghaldaqstant il-Qorti, filwaqt li tillibera lir-Registratur tal-Artijiet mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa’ l-eccezzjonijiet ta’ Patrick Rausi u Emanuel u Maria konjugi Calleja, tichad it-talbiet ta’ Joan Shanks.

L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Joan Shanks.

IMHALLEF

DEP/REG