QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa 30 ta' Ottubru 2015

Numru

Rikors numru 144/2010JA

Patrick Bartolo

v.

Christopher Fardell

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija fl-10 ta' Ottubru 2011 mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili li ċaħdet talba tiegħu, f'azzjoni revindikatorja, għal dikjarazzjoni illi l-arja li tiġi fuq kamra ta' fond tiegħu hija proprjetà tiegħu wkoll u ma hija soġġetta għal ebda servitù favur il-fond tal-konvenut.

2. L-attur fisser illi huwa s-sid tal-fond bin-numri 12 u 14, u jismu *tas-Seraċin*, fi Triq l-Ispirtu s-Santu, iż-Żejtun, bl-arja tiegħu. Dan il-fond għandu kamra laterali fuq quddiem fil-livell terran bl-arja tagħha mhux żviluppata. Il-konvenut għandu l-fond numru 10 fl-istess triq. L-attur kompla jfisser illi l-awturi tiegħu kienu jħallu lill-awturi tal-konvenut jinqdew bil-bejt tal-kamra laterali fuq imsemmija u għal dan il-għan kienu nfetħu bieb u tieqa li jagħtu mill-fond tal-konvenut għall-bejt tal-kamra tal-attur.

3. Billi l-konvenut beda jivvanta drittijiet reali fuq il-bejt u beda wkoll jibni fuqu sakemm l-attur waqqfu b'mandat ta' inibizzjoni, l-attur fetaħ din il-kawża tallum u qiegħed jitlob illi l-qorti:

   i. tgħid illi l-arja ta' fuq il-kamra laterali tal-fond tiegħu hija tiegħu waħdu;

   ii. tgħid illi din l-arja ma hija soġġetta għal ebda servitù favur il-proprjetà tal-konvenut;

   iii. tordna lill-konvenut sabiex fi żmien qasir li jingħatalu jiżgombra minn din l-arja u jagħlaq kull aċċess jew ftuħ ieħor mill-proprjetà tiegħu għal fuq din l-arja; u

   iv. tagħti lill-attur is-setgħa li jagħmel ix-xogħlijiet meħtieġa bi flus il-konvenut jekk dan jonqos milli jagħmilhom hu.

4. Il-konvenut ressaq l-eċċezzjoni (i) illi t-talbiet tal-attur waqgħu bi preskrizzjoni ta' tletin sena taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili, u (ii) illi l-arja hija proprjetà tiegħu.

5. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-attur, b'dan illi l-ispejjeż ikunu bla taxxa, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> "Illi din il-kawża hija dwar il-proprjetà ta' bejt. L-attur qed jitlob dikjarazzjoni li l-bejt imsemmi fir-rikors huwa proprjetà tiegħu filwaqt li l-konvenut qed jopponi għal din it-talba u jsostni li l-bejt huwa tiegħu. Il-bejt jiġi direttament fuq il-proprjetà tal-attur iżda jużah il-konvenut kif se jiġi spjegat aktar 'il quddiem.
>
> "Illi għalhekk il-qorti għandha quddiemha kawża rivendikatorja u dan huwa evidenti mit-talba attriċi; fil-fatt il-partijiet għamlu enfasi fuq din it-tip ta' kawża fin-noti ta' sottomissjonijiet tagħhom.
>
> "Illi hu risaput tradizzjonalment illi f'kawża simili l-attur irid jipprova t-titolu tiegħu mingħajr ebda ombra ta' dubju ... ...
>
> "… … …
>
> "Illi fis-snin riċenti din il-pożizzjoni ċċaqalqet xi ftit … … …
>
> "… … … Illi għalhekk meta l-konvenut jeċċepixxi titolu l-qorti jkollha tara liema miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova fir-rigward … … …
>
> "Illi l-qorti għalhekk l-ewwel se tara kif il-partijiet qed jivvantaw it-titolu tagħhom.
>
> "Illi l-attur xtara l-fond 51 u 52 (qabel 50 u 51 u issa uffiċjalment 12 u 14), Triq l-Ispirtu s-Santu, Żejtun fis-6 ta' Frar 2003 mingħand l-aħwa Spiteri; huwa xtara l-fond '*bid-drittijiet u pertinenzi kollha u bl-arja libera u bil-pussess vakanti*'. Dan il-fond kien ġie akkwistat fl-1947 minn Felice Mercieca, u l-fond wirtuh mingħandu u martu wliedhom Carmelo u Michelina miżżewġa lil Francesco Spiteri. Carmelo Mercieca bigħ sehmu lil Francesco Spiteri u kwindi mal-mewt tal-konjuġi Spiteri wirtuh uliedhom il-venditri fil-kuntratt tal-2003 li fih xtara l-attur. Fil-kuntratti relativi hemm tista' tgħid l-istess deskrizzjoni tal-fond.
>
> "Illi l-attur igħid li meta kien se jixtri l-fond, waħda mill-vendituri qaltlu li l-arja kienet tiegħu iżda l-ġâr kien jonxor fuqu kif għamlu ta' qablu u, skond hi, kellu dritt iwaqqafhom meta jrid u anke jagħalqlu l-bieb u t-tieqa. Skond din il-persuna (Connie Apap) huma kienu ħallewhom jagħmlu dan bil-*buona grazia* tagħhom.
>
> "Illi l-konvenut da parti tiegħu akkwista mingħand l-aħwa Cutajar permezz ta' kuntratt in atti Nutar Critien datat 5 ta' April 2001, id-dar 53 Triq l-Ispirtu s-Santu ... '*bid-drittijiet u pertinenzi kollha tagħha bl-arja*

libera fl-istat li tinsab illum u bil-pussess vakanti'. L-aħwa Cutajar, li kienu preċedentement l-inkwilini tad-dar imsemmija, xtraw l-istess proprjetà permezz ta' kuntratt *in atti* l-kompjant Nutar Joseph Sciberras, datat 13 ta' Diċembru 1986. F'dan il-kuntratt id-dar ġiet deskritta bħala libera u franka, bl-arja libera taghha, *tale quale* u fl-istess [*sc.* stat] li tinsab illum u okkupata mill-istess kompraturi.

"Illi Teresa Cutajar, waħda mill-awturi tal-konvenut, tgħid li hija għand-ha aktar minn sebgħin sena u sakemm bigħu l-post lill-konvenut dejjem għexet fih u dejjem tiftakar li l-bejt kien okkupat minnhom, u s-sidien tal-fond l-ieħor qatt ma kienu jitilgħu fuqu. Kellhom relazzjoni tajba ħafna mal-familja Spiteri u l-uniku inċident li kien hemm rigwardanti l-bejt kien meta kienu bdew irabbu l-fniek u l-ġirien qalulhom biex ma jibqgħux jagħmlu dan kif fil-fatt għamlu.

"Illi huwa evidenti li jekk il-qorti tkun sodisfatta bit-titolu tal-konvenut, l-azzjoni attriċi ma tistax tirnexxi għaliex jekk huwa għandu titolu validu dan qed jibbażah fuq il-preskrizzjoni tal-għaxar snin li allura tirrikjedi titolu u terminu. Il-qorti hija konvinta mid-deposizzjoni ta' Teresa Cutajar, u m'għandha ebda dubju li qalet is-sewwa. Għalhekk ma hemmx dubju li sakemm l-attur xtara l-fond qatt ma kien hemm xi problema fir-rigward tal-pussess tal-bejt u dan dejjem kien jintuża biss mill-familja Cutajar. Il-kwistjoni dwar il-fniek ma tfissirx b'xi mod li kienet tirrigwardja l-proprjetà tal-bejt *ut sic* għaliex wieħed jista' joġġezzjona li l-ġirien irabbu l-annimali anke fil-proprjetà taghhom stess (ċjoè tal-ġirien). Għalhekk għal snin sħaħ dan il-pussess qatt ma ġie interrott; anzi l-uniku aċċess għall-bejt huwa proprju *tramite* l-proprjetà llum tal-konvenut.

"Illi huwa importanti ħafna fil-fehma tal-qorti illi, fil-kuntratt tal-akkwist tal-aħwa Cutajar, ġie indikat li l-fond kien qed jinbigħ fl-istat li kien dakinhar u okkupat mill-kompraturi. Ma hemmx dubju li dakinhar huma kienu qed jokkupaw il-bejt u, safejn kienu jafu huma, dak il-bejt kien tagħhom. Huwa minnu li l-konvenut talab konferma ta' dan u anke hawn wieħed jifhem dan għaliex ra mhux solitu l-fatt li l-bejt kien sovrastanti proprjetà ta' ħaddieħor. Dawn però huma affarijiet li ġieli jiġru. Il-fatt hu però li l-awturi tal-konvenut akkwistaw fl-1986 bil-konvinzjoni li l-bejt kien parti mill-akkwist u għalhekk *tramite* dak l-akkwist u l-pussess mhux interrott tagħhom sal-2001 iservi ta' difiża tajba għall-konvenut skond l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 fis-sens li ladarba huwa akkwista in *bona fede* (kif kienu l-awturi tiegħu) huwa sar il-proprjetarju tal-bejt ukoll.

"Illi fil-fatt skond dan l-artiklu: *"Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jippossjedi l-ħaġa immobbli għal żmien għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha ...*" Għalhekk ir-rekwisiti għal dan huma tlieta:

"1. Titolu;

"2. Pussess għal għaxar snin; u

"3. Bona fidi.

> "Illi ma hemmx kwistjoni li t-titolu jeżisti billi l-awturi tal-konvenut xtraw il-fond permezz ta' kuntratt fuq imsemmi u li dan il-kuntratt ikopri l-fond kif okkupat dakinhar minnhom; [… … …].
>
> "Illi lanqas dwar il-pussess ta' għaxar snin tal-aħwa Cutajar ma hemm dubju għaliex huma akkwistaw fl-1986 u bigħu lill-konvenut fl-2001. Ma hemmx indikazzjoni li kien hemm xi interruzzjoni f'dak il-pussess.
>
> "Illi l-bona fidi hija spjegata mill-artikolu 531 tal-Kodiċi Ċivili li jgħid li *"persuna li għal raġunijiet li għandhom mis-sewwa taħseb li l-ħaġa li tippossjedi hija tagħha hija possessur ta' bona fidi*". Kif ġà ingħad il-qorti ma tiddubitax mill-bona fidi ta' Cutajar u allura lanqas tal-konvenut. Qed jingħad dan għaliex id-dubju li seta' kellu l-konvenut ma jfissirx li ma kienx in bona fede; [… … …]. Anke l-artikolu 531 fit-test Ingliż isemmi '*probable grounds*' u mhux *absolute grounds*. *Oltre* dan huwa wkoll stabbilit mill-Kodiċi tagħna illi l-*mala fede* trid tiġi pruvata u qatt ma hija preżunta (artikolu 532).
>
> "Illi stabbilit dan, il-qorti ma jidhrilhiex li għandha tindaga aktar.
>
> "Għaldaqstant il-qorti tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-konvenut u tiċħad it-talbiet attriċi.
>
> "Minħabba n-natura tal-każ l-ispejjeż tal-kawża jkunu bla taxxa bejn il-kontendenti."

6. L-attur appella minn din is-sentenza b'rikors tal-31 ta' Ottubru 2011 li għalih il-konvenut wieġeb fid-29 ta' Novembru 2011. L-attur beda jfisser l-aggravju tiegħu hekk:

> "Tenut kont li din hija azzjoni rivendikatorja, l-ewwel qorti kellha l-ewwel tqis it-titolu tal-esponent fuq dan il-bejt, imbagħad tikkunsidra t-titolu pretiż mill-appellat, u, wara li taghmel il-paragun bejniethom, tiddeċiedi min minnhom irnexxielu jipprova l-aħjar titolu. Dan għaliex, 'minħabba li f'xi każijiet ikun impossibbli li wieħed juri titolu oriġinali, sa minn dejjem ġie moghti lir-rivendikant id-dritt li jipprova titolu aħjar minn dak tal-parti mħarrka' (<u>Anthony Fenech *et v.* Spiridione Bartolo</u>, Prim'Awla *per* Imħ. J. R. Micallef, 11.5.2010).
>
> "Sfortunatament, l-ewwel qorti skartat għal kollox il-prova li għamel l-esponent tat-titolu tiegħu. *Oltre* li l-esponent igawdi l-benefiċċju tal-presunzjoni *iuris tantum* stabbilita fl-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili, il-jedd ta' proprjetà tiegħu fuq dan il-bejt jirriżulta ċar kemm mill-kuntratt tal-akkwist tiegħu, u anke mid-dikjarazzjoni redatta min-Nutar Dottor Patrick Critien li, mir-riċerki li għamel dwar iż-żewġ fondi, ma rriżulta ebda dritt fuq dan il-bejt favur il-fond tal-appellat. B'hekk, tirriżulta l-prova ċara u konklussiva tat-titolu ta' proprjetà li l-esponent għandu fuq il-bejt u l-arja mertu ta' din il-kawża.
>
> "Min-naħa l-oħra, il-jedd ta' proprjetà eċċepit mill-appellat ma jirriżulta minn ebda kuntratt. Dan il-bejt ma jissemmiex fil-kuntratt li bih l-appellat

> xtara l-post tiegħu mingħand l-aħwa Cutajar fil-5 ta' April 2001, u lanqas fil-kuntratt tan-Nutar Joseph Sciberras tat-13 ta' Diċembru 1986 li bih l-awturi tiegħu, ġà inkwilini, xtraw l-istess fond mingħand l-awturi tagħhom."

7. Imbagħad kompla jfisser għala, fil-fehma tiegħu, il-konvenut ma kisibx il-proprjetà tal-bejt bl-użukapjoni ta' għaxar snin taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili.

8. Għandu jingħad qabel xejn illi ma huwiex għalkollox korrett dak li qalet l-ewwel qorti illi "meta l-konvenut jeċċepixxi titolu l-qorti jkollha tara liema miż-żewġ kontendenti għandu l-aħjar prova fir-rigward". L-oneru tal-prova tat-titolu tibqa' dejjem fuq l-attur u, ukoll jekk il-konvenut jeċċepixxi titolu, l-ewwel eżami li jrid isir huwa jekk l-attur għamilx il-prova tat-titolu tiegħu. Ikun biss jekk u wara li ssir dik il-prova illi jsir l-eżami li qalet l-ewwel qorti biex tara min mill-partijiet għandu l-aħjar titolu. Il-posizzjoni korretta ġiet imfissra minn din il-qorti f'sentenza tas-27 ta' Marzu 2015 *in re* <u>Maria Mifsud *et v.* Theresa Cassar *et*</u>:

> "L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjetà fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur. Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjetà tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandu għalfejn jipprova xejn sakemm issir il-prova msemmija da parti tar-rivendikant u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża. Jekk lill-qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjetà tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-possessur. Darba li l-attur jipprova t-titolu tiegħu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu aħjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju. Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalità xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod li hu l-proprjetarju permezz ta' xi titolu, jew bi preskrizzjoni jew b'xi mod ieħor. *Una volta* dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jinkombi fuq il-

konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert. Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.

"Dan kollu jikkonferma li jekk l-attur f'kawża bhal din ma jkun ipprova l-ebda titolu, mhux il-każ li l-qorti tindaga dwar l-allegat titolu tal-konvenut, minkejja li dan tal-aħħar ikun eċċepixxa li huwa l-proprjetarju tal-ħaġa in disputa."

9. Għalhekk, l-ewwel qorti, qabel ma tqis, kif għamlet, it-titolu tal-konvenut, kellha tqis il-prova tat-titolu tal-attur, għax fin-nuqqas ta' dik il-prova ma jkun hemm ebda ħtieġa illi l-konvenut jagħmel prova tat-titolu tiegħu.

10. Kif imxiet il-kawża l-ewwel qorti sabet illi l-konvenut f'kull każ kellu titolu tajjeb u għalhekk ċaħdet it-talbiet tal-attur. L-attur iżda qiegħed jikkontesta l-konklużjoni tal-ewwel qorti. Fid-dawl ta' dak li għadu kif ingħad fil-paragrafi ta' qabel dan, jekk qiegħed igħid sew l-attur illi l-konklużjoni tal-ewwel qorti dwar it-titolu tal-konvenut hija ħażina, dan ma jfisirx bilfors illi t-talbiet magħmula fir-rikors maħluf għandhom jintlaqgħu, għax xorta jibqa' fuq l-attur l-oneru tal-*probatio diabolica.*

11. Fil-meritu, il-qorti tosserva illi l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti dwar l-użukapjoni ta' għaxar snin taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili, u, konsegwentement, l-osservazzjonijiet tal-partijiet dwarha, huma għal kollox irrelevanti billi l-konvenut qatt ma ressaq l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' għaxar snin; l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni li ressaq il-konvenut kienet dik ta' tletin sena taħt l-art. 2143 u, billi l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ma hijiex waħda li tista' titressaq *ex officio* mill-qorti, l-

ewwel qorti ma setgħetx tqisha fis-sentenza appellata. Kien biss fit-tweġiba tiegħu għan-nota ta' sottomissjonijiet tal-għeluq tal-attur illi l-konvenut semma l-artikolu 2140, iżda dan ma huwiex mod kif titressaq eċċezzjoni, u l-ewwel qorti ma kellhiex tqis dak l-artikolu.

12. Għalhekk is-sentenza appellata, safejn ċaħdet it-talbiet tal-attur għax laqgħet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2143, għandha titħassar.

13. Ngħaddu għalhekk biex inqisu t-titolu vantat mill-attur. Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu quddiem l-ewwel qorti l-attur kien fisser it-titolu tiegħu hekk:

> "Il-prova tat-titolu ta' proprjetà li għandu l-esponent fuq l-arja in kwistjoni tirriżulta minn (i) il-kuntratt tal-akkwist tiegħu li permezz tiegħu xtara wkoll l-arja libera tal-ambjenti formanti parti mill-fond 51 u 52 (illum 10 u 11) Triq l-Ispirtu s-Santu, Żejtun; u (ii) id-dikjarazzjoni redatta min-Nutar Dottor Patrick Critien li, mir-riċerki li għamel dwar iż-żewġ fondi, ma rriżulta ebda dritt fuq dan il-bejt favur il-fond tal-konvenut.
>
> "Għall-kompletezza, l-esponent ippreżenta wkoll kopja tal-kuntratti li bihom kienu akkwistaw l-awturi tal-awturi tiegħu. L-aħwa Spiteri, awturi tal-esponent, kienu wirtu dan il-post mingħand missierhom Francesco Spiteri u ommhom Michelina Spiteri *née* Mercieca. Oriġinarjament, dan il-post konsistenti f'mezzanin u ħanut (*ossia* l-kamra bl-arja in kwistioni) kien xtrah Felice Mercieca b'att tan-Nutar Oscar Azzopardi tat-30 t Awissu 1947. Dan Felice Mercieca kien in-nannu matern tal-awturi tal-esponent. Ommhom wirtet mingħandu nofs il-fond, u l-bqija xtratu fiż-żwieġ mingħand ħuha Carmelo Mercieca b'att tan-Nutar Antonio Carbonaro tas-17 ta' Settembru 1973."

14. Fil-verità, iżda, it-titolu tal-attur jistrieh fuq il-presunzjoni *iuris tantum* tal-art. 323 tal-Kodiċi Ċivili illi min għandu l-proprjetà tal-art għandu wkoll dik tal-arja ta' fuqha. Il-kuntratti msemmija mill-attur juru t-titolu tiegħu fuq il-kamra li fuha hemm l-arja kontestata; dan ma huwiex

kontestat. Li hu kontestat huwa l-proprjetà tal-arja u hawn il-kuntratti jistgħu joħolqu biss presunzjoni taħt l-art. 323 favur l-attur billi t-titolu ma huwiex konsolidat bil-pussess għax il-pussess qiegħed f'idejn il-konvenut.

15. Għalhekk jinħtieġ issa illi neżaminaw it-titolu vantat mill-konvenut biex naraw jekk dan it-titolu jegħlibx il-presunzjoni favur l-attur.

16. Il-konvenut igħid illi kiseb il-proprjetà tal-bejt bis-saħħa ta' pussess għal aktar minn tletin sena, taħt l-art. 2143 tal-Kodiċi Ċivili. Il-konvenut xtara l-proprjetà tiegħu, u beda jippossjedi l-bejt kontestat, fl-2001, u għalhekk il-bejt ma ilhux tletin sena f'idejh. Madankollu, il-konvenut jista' jinqeda bl-art. 530(2)[1] tal-Kodiċi Ċivili biex igħaqqad il-pussess tiegħu ma' dak tal-predeċessuri tiegħu.

17. Il-predeċessuri tal-konvenut kienu l-aħwa Cutajar, li xtraw il-fond fl-1986 u, qabel xtrawh, kienu jżommuh b'titolu ta' kiri. Teresa Cutajar, waħda mill-aħwa, tgħid li hija għandha aktar minn sebgħin sena u sakemm hi u oħtha bigħu l-post lill-konvenut dejjem għexet fih u dejjem tiftakar li l-bejt kien okkupat minnhom.

18. L-attur iżda jgħid illi l-pussess tal-aħwa Cutajar qabel l-1986, meta l-post kienu jżommuh b'titolu ta' kiri, ma jiswiex għax kerrej ma huwiex pussessur. Fisser dan l-argument hekk:

[1] **530.** (2) Is-suċċessur b'titolu partikolari, gratuwitu jew oneruż, jista' jgħaqqad mal-pussess tiegħu l-pussess tal-predeċessur tiegħu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess.

"… … … iż-żmien kollu li fih l-awturi tal-konvenut kienu inkwilini detenturi tal-post tagħhom ma jgħoddx għall-finijiet tal-akkwist bil-preskrizzjoni ta' dan il-bejt bl-arja tieghu. Għalhekk, fl-aħjar ipoteżi għall-konvenut, dawn laħqu żammewh b'tagħhom għal 15-il sena qabel akkwista hu mingħandhom. Konsegwentement, ma jirriżultax li l-konvenut kien laħaq akkwista l-proprjetà tal-bejt bl-arja tiegħu fil-mument li fih infetħet din il-kawża, kemm għaliex kien għadu m'għalaqx it-terminu trentennali (lanqas jekk jingħadd iż-żmien li dan il-bejt kien f'idejh maż-żmien tal-awturi tieghu) rikjest bl-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili, kemm għaliex bil-kuntratt tieghu ma akkwistax ukoll il-proprjetà ta' din l-arja."

19. Dan huwa manifestament żbaljat. Tassew illi l-aħwa Cutajar, meta kienu biss kerrejja, ma kellhomx pussess tal-bejt f'isimhom, iżda kien jippossjedi permezz tagħhom is-sid ta' dak iż-żmien, taħt l-art. 524(2) tal-Kodiċi Ċivili:

"**524.** (2) Persuna tista' tippossjedi bil-mezz ta' ħaddieħor illi jżomm il-ħaġa jew jeżerċita l-jedd fl-isem ta' dik il-persuna."

20. Meta mbagħad l-aħwa Cutajar xtraw fl-1986, u bdew jippossjedu f'isimhom, setgħu jgħaqqdu l-pussess tagħhom ma' dak tal-pre-deċessur tagħhom, kif imbagħad il-konvenut seta' jgħaqqad il-pussess tiegħu ma' dak tal-aħwa Cutajar. Il-pussess tal-awtur tal-aħwa Cutajar, li kienu jippossjedu f'isem is-sid ta' dak iż-żmien, il-pussess tal-aħwa Cutajar f'isimhom stess, u l-pussess tal-konvenut, mgħaqqda lkoll flimkien, jaqbżu t-tletin sena.

21. L-attur iżda jgħid illi l-konvenut u l-awturi tiegħu ma kellhomx pussess tal-bejt għax kienu jżommuh biss b'tolleranza tiegħu u tal-awturi tiegħu. L-oneru tal-prova ta' din it-tolleranza qiegħed fuq l-attur, li jrid jegħleb il-presunzjoni li toħroġ mill-art. 525(1) tal-Kodiċi Ċivili:

> "**525.** (1) Il-preżunzjoni hija dejjem li kull persuna tippossjedi għaliha nfisha, u b'titolu ta' proprjetà, meta ma jiġix ippruvat li hija bdiet tippossjedi f'isem ta' persuna oħra."

22. Fil-fehma ta' din il-qorti, il-fatt illi aċċess għall-bejt huwa biss mill-fond tal-konvenut, u illi l-attur ma għandux aċċess, huwa argument qawwi kontra t-teżi tat-tolleranza. Kull ma ressaq bħala prova l-attur huwa l-fatt li ġieli kien ħalleb il-bejt u illi l-awturi tiegħu kienu żammew lill-awturi tal-konvenut milli jżommu fniek fuq il-bejt.

23. Il-fatt illi l-attur kien ħalleb il-bejt ma huwiex prova konklużiva favur tiegħu. Il-fatt illi taħt il-bejt kien hemm proprjetà tiegħu jfisser illi l-interess illi jħalleb il-bejt kien tiegħu, mhux tal-konvenut jew tal-awturi tiegħu, u għalhekk il-fatt illi tħalla jħalleb il-bejt kien pjuttost att ta' buon viċinat u ta' tolleranza min-naħa tal-awturi tal-konvenut, billi kien att li ma jagħmel ebda ħsara għall-pussessur tal-bejt u ta' ġid għall-pussessur tal-kamra ta' taħt il-bejt. Lanqas ma huwa konklużiv l-episodju tal-fniek, li wkoll kien biss att ta' ġâr tajjeb li ma jridx idejjaq lill-ġirien. Min-naħa l-oħra, li tħalli proprjetà għal aktar minn tletin sena fi stat li ma jkollokx aċċess għaliha u li ħaddieħor biss ikollu aċċess għaliha, u bla ma żżomm xejn, inqar kitba privata, biex turi li dan huwa b'tolleranza, huwa indikazzjoni ferm qawwija u anzi konklużiva fil-fehma tal-qorti illi din ma kienet tolleranza xejn iżda pussess *animo domini* tal-konvenut u l-awturi tiegħu, u ma ntwera xejn li jista' mqar idgħajjef il-presunzjoni taħt l-art. 525(1) tal-Kodiċi Ċivili.

24. Il-preskrizzjoni ta' tletin sena taħt l-art. 2143 ma teħtieġ la titolu u lanqas *bona fides*. Billi, kif imfisser fuq, il-konvenut u l-predeċessuri tiegħu kellhom pussess tal-bejt għal aktar minn tletin sena u l-konvenut għad għandu sallum dak il-pussess, il-qorti tgħid illi lill-konvenut seħħlu jagħmel prova ta' titolu li huwa aqwa mit-titolu vantat mill-attur. L-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2143 għalhekk għandha tintlaqa' u t-talbiet tal-attur għandhom jiġu miċħuda.

25. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn laqgħet l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni taħt l-art. 2140 tal-Kodiċi Ċivili u, minflok, tilqa' l-eċċezzjoni ta' preskrizzjoni ta' tletin sena taħt l-art. 2143. Għalhekk, għalkemm għal raġuni differenti, tikkonferma s-sentenza appellata fejn din ċaħdet it-talbiet tal-attur.

26. L-ispejjeż tal-appell iħallashom l-attur.

Silvio Camilleri President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Noel Cuschieri Imħallef

Deputat Registratur
df