PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 14 ta' Jannar, 2016

Citazzjoni Nru: 273/2008 AF

Carmelo sive Karmnu Demicoli u b'digriet tal-Qorti tal-14 ta' Settembru, 2010, il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isem Loreta Demicoli, Tonio, Josef, Michelle, Mario, Lourdes, Neville, Sharon u Ritianne ahwa Demicoli

vs

Joseph Mallia u b'digriet tas-16 ta' Frar, 2011, il-Qorti laqghet it-talba ghal Korrezzjoni fil-kunjom tal-konvenut u flok "Mallia" irid jaqra "Mallia Bonello", u b'digriet tal-Qorti tat-23 ta' Jannar, 2013, il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isem Maria Anna Scerri, u dan stante l-mewt ta' Joseph Mallia Bonello, u b'digriet tas-6 ta' Mejju, 2014, il-Qorti hatret bhala kuraturi lil Dr. Mark Mifsud Cutajar u l-Prokuratur Legali Davina Sullivan biex jirraprezentaw l-interessi ta' dawk l-eredi li ma assumewx l-atti tal-kawza

Il-Qorti:

Rat ir-rikors guramentat ta' Carmelo sive Karmnu Demicoli tat-18 ta' Marzu 2008 li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Ir-rikorrent huwa l-proprjetarju tal-art li tinsab fil-kontrada maghrufa bhala Taz-Zwejt, limiti ta' Birkirkara ta' kejl ta' cirka mija u seba' u sittin metri kwadri (167) u tmiss mill-Grigal, mix-Xlokk u mill-Lbic rispettivament ma' plots numru mitejn u ghaxra (210), mitejn u tnejn u ghoxrin (222) u mitejn erba u ghoxrin (224) liema plots jiffurmaw parti minn art tal-Gvern f'Birkirara jew l-aventi kawza tieghu u dan ai termini tal-kuntratt tal-kuntratt pubbliku fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia datat 26 ta' April, 1948 (kopja annessa dokument CD1).

Fuq din l-art inbena fond minn terzi injoti li illum igib l-indirizz 32, Triq Pawlu Galea, San Gwann, limiti ta' Birkirkara.

L-intimat Joseph Mallia dahal jirrisjedi f'dan il-fond mibni fuq is-sit proprjetà tar-rikorrent minghajr il-kunsens tar-rikorrent u ghadu qed jokkupa l-fond de quo minghajr il-kunsens tar-rikorrent sal-gurnata tal-lum.

Effettivament l-intimat ma ghandu l-ebda titolu validu fil-ligi fil-konfront tar-rikorrent sid sabiex jokkupa l-fond de quo.

L-intimat gie interpellat diversi drabi sabiex jizgombra minn fuq il-fond u s-sit de quo izda baqa' inadempjenti.

In konsegwenza tal-agir illegali tal-intimat, ir-rikorrent sofra u qed ikompli jsofri danni finanzjarji konsiderevoli stante li huwa ma jistax jikri, jittrasferixxi jew b'xi mod iehor jaghmel profitt minn dan is-sit liberament kif huwa dritt tieghu bhala sid assolut tas-sit u l-fond in kwistjoni.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tikkundanna minnufih lill-intimat jizgombra mill-fond bl-indirizz 32, Triq Pawlu Galea, San Gwann, limiti ta' Birkirkara mibni fuq is-sit fil-kontrada maghrufa bhala Taz-Zwejt, limiti ta' Birkirkara ta' kejl ta' cirka mija u seba' u sittin metri kwadri (167) u tmiss mill-Grigal, mix-Xlokk u mill-Lbic rispettivament ma' plots numru mitejn u ghaxra (210), mitejn u tnejn u ghoxrin (222) u mitejn erba u ghoxrin (224) liema plots jiffurmaw parti minn art tal-Gvern f'Birkirara jew l-aventi kawza tieghu, u jikkonsenja l-pussess liberu u battal tal-istess, fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefiggi din l-Onorabbli Qorti.

2. Tillikwida, occorendo n-nomina ta' periti nominandi, d-danni sofferti mir-rikorrent konsegwenza tal-okkupazzjoni illegali tal-intimat fil-konfront tal-proprjetà tar-rikorrent.

3. Tikkundanna lill-intimat ihallas s-somma kif hekk likwidata lir-rikorrent flimkien mal-imghaxijiet fuq l-istess somma kif likwidata skond il-ligi.

Bir-riserva ghal kull azzjoni fil-ligi, u bl-ispejjez tal-prezenti, bl-ispejjez tal-mandat ta' sekwestru bin-numru 318/08 u bl-imghaxijiet, kontra l-intimat ngunt ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta guramentata ta' Joseph Mallia Bonello li in forza taghha gie eccepit illi:

Preliminarjament, l-intimat jissottometti li ilu ghal dawn l-ahhar 20 sena jghix fil-fond in kwistjoni, u ghaldaqstant a bazi tal-Artiklu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta il-proprjetà mertu tal-kawza hija applikabbli il-preskrizzjoni decennali u kwindi t-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra tieghu.

Fid-19 ta' Settembru 1988 ir-rikorrenti kien accetta li certu Carmelo sive Charlie Mangion jiffirma konvenju [Dok. A] sabiex l-art mertu tal-kawza in kwistjoni tinbiegh lill-intimat skond prezz stabbilit bejniethom kollha ta' Lm11,500 [hdax-il elf u hames mitt Lira Maltin], li minn dawn Lm5,500 [hamest elef u

hames mitt Lira] thallsu dak il-hin bil-bilanc jithallas fuq l-att finali; illi l-intimat dejjem okkupa l-fond in buona fede.

Mhux minnu li fuq l-art inbena fond minn terzi injoti peress illi f'zewg okkazjonijiet ir-rikorrenti flimkien ma' Carmelo sive Charlie Mangion u l-intimat iltaqghu ghand in-Nutar Agius sabiex jigi ppubblikat l-att finali, u l-att ma giex pubblikat minhabba tilwim li kien hemm bejn ir-rikorrenti u dan Mangion u saru zewg estensjonijiet – Dok. B.

L-intimat kien hallas l-bilanc kollu, ghajr xi spejjez zghar dovuti, ghal bicca art li fuqha llum tinsab mibnija d-dar in kwistjoni.

Mhux minnu li l-intimat dahal jirrisjedi fil-fond mibni fuq is-sit minghajr il-kunsens tar-rikorrenti – l-istess rikorrenti kien jaf u kien accetta li l-intimat jghix peress li kien jaf li biegh l-art lill-intimat mill-bidu nett.

Mhux minnu li l-intimat gie imwissi jew ahjar interpellat diversi drabi sabiex jizgombra mill-fond; tant mhux minnha din it-tezi li l-partijiet iltaqghu f'zewg okkazjonijiet sabiex jigi ppublikat l-att finali.

Ir-rikorrenti b'ebda mod ma spjega kif irrizultaw id-danni allegati fil-paragrafu 6 – jekk qieghed jirreferi ghall-okkupazzjoni tal-art qieghed juri kemm kien konxju ta' kollox a tempo vergine u kemm ghalhekk hu issa in mala fede; jekk ghal xi raguni ohra l-intimat jirriserva li jeccepixxi wara li dan jirrizulta b'mod car a tenur tal-K.O.P.C.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-dokument anness.

Rat ix-xhieda moghtija permezz ta' affidavit da parti tal-attur, kif ukoll rat id-dokumenti hemm annessi pprezentati fl-atti, partikolarment il-kuntratt t'akkwwist u c-Certifikat ta' Titolu tal-proprjeta mahrug mir-Registru ta' l-Artijiet.

Rat id-digriet tal-14 ta' Settembru, 2010, fejn il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isem Loreta Demicoli, Tonio, Josef, Michelle, Mario, Lourdes, Neville, Sharon u Ritianne ahwa Demicoli stante li fil-mori tal-proceduri miet l-attur Carmelo Demicoli.

Rat in-nota ta' l-atturi tal-4 ta' Mejju, 2011 u d-dokumenti hemm esebiti.

Rat ix-xhieda tan-Nutar Antoine Agius.

Rat l-affidavit tal-konvenut u d-dokument hemm anness.

Rat id-digriet tat-23 ta' Jannar, 2013, fejn il-Qorti laqghet it-talba biex l-atti tal-kawza jigu trasfuzi f'isem Maria Anna Scerri, u dan stante l-mewt ta' Joseph Mallia Bonello.

Rat id-digriet tas-6 ta' Mejju, 2014, li permezz tieghu l-Qorti hatret bhala kuraturi lil Dr. Mark Mifsud Cutajar u l-Prokuratur Legali Davina Sullivan biex jirraprezentaw l-interessi ta' dawk l-eredi li ma assumewx l-atti tal-kawza.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat li permezz ta' din il-kawza l-attur jiddikjara li huwa l-proprjetarju ta' art fil-kontrada maghrufa bhala Taz-Zwejt, limiti ta' Birkirkara, li kien xtraha permezz ta' kuntratt pubbliku tas-26 ta'April, 1984, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, minghand il-Gvern ta' Malta, kif jirrizulta mill-kuntratt esebit bhala Dok CD 1 a fol. 24 sa 27 tal-process. L-attur jghid li fuq l-imsemmija art inbena fond minn terzi injoti, li llum igib l-indirizz 32, Triq Pawlu Galea, San Gwann u li l-konvenut Joseph Mallia Bonello dahal jirrisjedi f'dan il-fond mibni fuq is-sit tar-rikorrent minghajr il-kunsens tar-rikorrent u ghadu hekk jokkupa l-fond *de quo* sal-gurnata tal-lum; illi effettivament l-intimat m'ghandu ebda titolu validu fil-ligi sabiex jokkupa l-fond *de quo*; illi ghalkemm l-intimat gie interpellat diversi drabi sabiex jizgombra mill-imsemmi fond, dan baqa' inadempjenti; u illi konsegwenza ta' l-agir ta' l-intimat, ir-rikorrent sofra u qed ikompli jsofri danni finanzjarji konsiderevoli stante li ma jistax jikri jew jitrasferixxi dan is-sit liberament. Ghaldaqstant

ir-rikorrent qieghed jitlob lill-Qorti sabiex (i) tikkundanna lill-intimat jizgombra mill-fond 32, Triq Pawlu Galea, San Gwann u jikkonsenja l-pussess liberu u battal ta' l-istess fi zmien qasir u perentorju li joghgobha tipprefiggi l-Qorti; (ii) tillikwida okkorrendo n-nomina ta' periti nominandi, d-danni sofferti mir-rikorrent, konsegwenza tal-okkupazzjoni llegali ta' l-intimat; (iii) tikkundanna lill-intimat ihallas is-somma hekk kif likwidata lir-rikorrent flimkien ma' l-imghaxijiet fuq l-istess somma kif likwidata skond il-ligi. Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Da parti tieghu l-intimat qieghed jeccepixxi illi ilu jghix fil-fond ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena u kwindi a bazi ta' l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 hija applikabbli l-preskrizzjoni decennali u kwindi t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur; illi huwa kien iffirma konvenju ma' certu Charles Mangion sabiex jixtri l-art u dan bil-konsapevolezza tar-rikorrent, ghall-prezz stabbilit bejniethom ta' hdax-il elf u hames mitt lira Maltin (Lm11,500), li minn dawn thallsu hamest elef u hames mitt lira Maltin (Lm5,500), filwaqt li l-bilanc kellu jithallas fuq l-att finali; illi huwa dejjem okkupa l-fond in buona fede; illi mhux minnu li l-fond inbena minn terzi injoti peress li r-rikorrent flimkien ma' Carmelo sive Charles Mangion u l-intimat iltaqghu ghand in-Nutar Agius sabiex jigi ppubblikat l-att finali u l-att ma giex ippubblikat minhabba tilwim bejn ir-rikorrent u Mangion u saru zewg estensjonijiet; illi l-intimat kien hallas il-bilanc kollu ghajr xi spejjez zghar; illi mhux minnu li l-intimat dahal jirrisjedi fil-fond mibni fuq is-sit minghajr il-kunsens tar-rikorrenti peress li l-istess rikorrenti kien jaf u kien accetta li l-intimat jghix hemm peress li kien jaf li biegh l-art lill-intimat mill-bidu nett; illi mhux minnu li l-intimat gie interpellat diversi drabi biex jizgombra mill-fond; illi r-rikorrent ma jispjega bl-ebda mod kif irrizultaw l-allegati danni – jekk qieghed jirreferi ghall-okkupazzjoni ta' l-art qieghed juri kemm kien konxju ta' kollox a tempo vergine u kemm ghalhekk hu issa in mala fede; jekk ghal xi raguni ohra l-intimat jirriserva li jeccepixxi wara li dan jirrizulta b'mod car.

Il-provi mressqa mill-partijiet huma pjuttost limitati. Sar affidavit tar-rikorrent li permezz tieghu huwa esebixxa l-kuntratt ta' l-akkwist tal-plot numru 223 tas-26 t'April, 1984, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, li permezz tieghu huwa xtara

l-art minghand il-Gvern ta' Malta (Dok CD 1 a fol. 24 sa 27 tal-process). Din l-art tifforma parti mill-art registrata bhala Building Development Area fir-Registru ta' l-Artijiet. Mill-provenjenza jirrizulta li l-art ghaddiet ghand il-Gvern permezz ta' Rizoluzzjoni Parlamentari. Hemm esebit ukoll Certifikat ta' Titolu mahrug mir-Registru ta' l-Artijiet datat 4 ta' Dicembru 2007, li minnu jirrizulta illi is-sid fid-data tal-hrug tac-certifikat huwa r-rikorrent Carmelo Demicoli. L-attur jikkonferma li huwa kien mar ghand in-Nutar ma' Carmelo Mangion u ghamlu konvenju fuq l-istess art, izda dan kien skada u qatt ma sar kuntratt finali u lanqas ma rcieva xi flus. Jghid ukoll li kien Charles Mangion li bena l-post fuq l-art tieghu minghajr il-kunsens tieghu u wara ftit zmien sar jaf li dan Mangion kien dahal fuq konvenju ma' l-intimat Mallia minghajr ma qallu xejn u kollox sar minn wara dahru. L-attur jghid li Mallia kien heddu biex isir il-kuntratt u li l-istess attur kien ipprova jghidlu biex igib stima ta' perit sabiex jippruvaw jaslu fi ftehim, izda dan qatt ma sar. Demicoli jghid li ghand in-Nutar l-intimat beda jghid li m'ghandux ihallas u ghalhekk qabad u telaq il-barra. Jghid ukoll li ghalkemm interpella lill-konvenut u avvicinah kemm il-darba biex jaslu fi ftehim, dan ma riedx jisma u ghalhekk kellu jmexxi bil-kawza. Fil-mori tal-kawza miet ir-rikorrent u l-atti gew legittimati u l-gudizzju trasfuz f'isem l-eredi tieghu cioe l-armla u tmint itfal. Ma lahaq sar ebda kontro-ezami lir-rikorrent. L-attur esebixxa wkoll r-ricerki ta' trasferimenti tal-konvenut Joseph Mallia Bonello.

Il-konvenut ukoll ghamel affidavit tieghu fejn ta l-verzjoni tieghu ta' l-akkadut. Isostni li Mangion kien ipprezenta ruhu bhala l-proprjetarju ta' l-art in kwistjoni u wara li sar il-konvenju ma' Mangion irrizultalu li l-art kienet infatti ta' Demicoli. Filwaqt li Demicoli kien fuq konvenju ma' Mangion, Mangion dahal fuq konvenju mieghu fir-rigward ta' dan is-sit. Sadanittant l-intimat jghid li hu hareg il-flus fuq il-konvenju ma' Mangion u ghalkemm dan kien weghdu li jlesti x-xogholijiet fuq is-sit fi zmien qasir, Mangion ma zammx kellmtu, u b'hekk l-intimat ftiehem ma' dan Mangion li jaghmel dawn ix-xogholijiet hu stess. Il-valur taghhom kellu imbaghad jitnaqqas mill-ammont finali meta jigi ffirmat il-kuntratt. Sar tentattiv t'appuntament ghall-pubblikazzjoni tal-kuntratt ghand in-Nutar izda skond il-konvenut, Mangion u Demicoli spiccaw

jargumentaw fuq xi flus u Demicoli spicca biex telaq 'il barra. Fi kliem l-istess konvenut kien dizappuntat peress li (a) kif kienu l-affarijiet ma setax jibda l-"*finishing works*"; (b) **ma kellux kuntratt iffirmat f'idejh u ghaldaqstant ma setax jitqies is-sid;** (c) kien digà ha hsieb ix-xogholijiet ta' kostruzzjoni; u (d) fuq kollox kien diga hallas pagament lil Charles Mangion. L-intimat jispjega li kellu urgenza sabiex jikkonkludi l-ftehim ghaliex lahaq biegh il-post fejn kien joqghod qabel u ghalhekk kellu jitlaq minn hemm fi zmien definit. L-intimat jghid li fuq assigurazzjoni ta' Mangion li kien ser jirranga appuntament iehor, beda l-"*finishing works*" ghaliex Mangion kien kunfidenti li l-kuntratt kien ser jigi finalizzat.

L-intimat jghid li avvicina lil Demicoli kemm il-darba biex isir il-kuntratt izda dan jew kien jevitah, jew kien jghidlu li ma kellux x'jaqsam mieghu. Sadanittant l-intimat u Mangion estendew l-konvenju bejniethom darbtejn (ma jirrizultax li dawn l-estensjonijiet saru quddiem Nutar) u skont l-intimat kull darba Mangion talbu elf lira Maltin (Lm1000) ohra, din l-istqarrija ma tinsab korraborata bl-ebda mod u li din il-Qorti ssibha difficli biex temmen gialadarba l-konvenut jghid li kien konsapevoli li Mangion ma kellu ebda titolu fuq din l-art. L-intimat jghid li ghalkemm giet stabbilita data ohra ghand in-Nutar, hadd ma mar ghall-appuntament hlief l-intimat stess. Huwa jghid ukoll li l-attur darba avvicinah sabiex jippruvaw isibu soluzzjoni u jghid li mid-diskursata li kellu ma' Demicoli jirrizultalu li kien qieghed jigi kontinwament ingannat minn Charles Mangion.

Il-Qorti tirrileva li l-allegazzjonijiet kollha tal-intimat fil-konfront ta' Mangion baqghu kongetturi biss peress li ma tressqet l-ebda prova, la permezz ta' xhieda ta' dan Charles Mangion, la permezz tax-xhieda tal-mara ta' Demicoli u lanqas ta' dawn it-terzi persuni ohra li jissemmew. Sadanittant mal-affidavit ta' l-intimat gie pprezentat prospett ta' xogholijiet li l-intimat jghid li ghamel fuq din il-proprjetà, ammontanti ghas-somma ta' mitt elf Euro (€100,000).

Xehed ukoll in-Nutar Antoine Agius li jghid li kien ilu jaf il-konvenut u li kien hu li rrediga il-konvenju bejn Carmel Mangion u Joseph Mallia Bonello dwar l-art f'Birkirkara. Huwa

kien talab il-kuntratt lil Mangion u dan kien qallu li hu stess kien ghadu fuq konvenju u ghalkemm kellu jgiblu kopja tal-kuntratt, dan baqa' ma gabux. In-Nutar kien jaf li Mangion kellu jixtri minghand Demicoli peress li kienu marru ghandu xi darbtejn u Demicoli kien tah in-numru tat-telephone. In-Nutar kien cempel lil Demicoli izda dan infurmah li l-konvenju ma' Mangion kien skada u li kien qieghed fi procedura ta' separazzjoni u ghalhekk ma setax jaghmel kuntratti. Il-pagament li kien sar lil Mangion (da parti tal-intimat) huwa skond il-konvenju u cioe' s-somma ta' hamest elef u hames mitt lira Maltin (LM5500) u ma kienx jiftakar dwar il-modalitajiet ta' pagamenti ghajr dak li hemm imnizzel fil-konvenju.

Dwar l-azzjoni *rei vendicatoria*, Mazzoni jfisser illi:

> "*La proprietà… è un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe ove la legge non proteggesse le facoltà 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 può rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria…. L'azione rivendicatoria 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 proprietà e in conseguenza la restituzione della cosa stessa con ogni sua accessione…. Nel giudizio di rivendicazione l'attore deve provare la sua proprietà, che é il fondamento della sua azione. Né può pretendere invece di provare che il diritto di proprietà manchi all'avversario. Ove non riesca l'attore a provare la sua proprietà, 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 perché il diritto, che ne forma l'oggetto, é il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell'attoreo di uno dei suoi autori. In difetto di usucapione la prova della proprietà non può risultar piena che da un titolo traslativo di essa, congiunto alla giustificazione 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 così rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probation diabolica. Sembra quindi che per equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o più fondato di quello del reo convenuto. Da questo principio, ché pure sussidiato dalla presunzione della proprietà annessa al possesso, derivano le tre seguenti regole:

1. *Quando l'attore produce un titolo traslativo di proprietà, consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficentemente il suo diritto di proprietà, purché il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto….*

2. *Quando sì l'attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprietà, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza é regolata dall'anteriorità della trascrizione, o, secondo casi, dei titoli stessi…..*

3. *Allorché l'attore non produce alcun titolo a sostegno della sua domanda, e si limita ad invocare o atti antichi di possesso, presunzioni tratte dallo stato dé 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 propretà può 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 può sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dale mappe o campioni catastali." (Istituzioni di Diritto Civile Italiano 3za ed. 1884; vol. III. # 131 - 134, p. 207et seq.)

L-azzjoni *rei vendicatoria* tehtieg da parti tal-proponent taghha:

"*Il-prova dijabolika fis-sens li l-attur irid jipprova li 'l hinn minn kull dubju li huwa kien il-proprjetarju ta' l-immobbli li*

kien qieghed jirrivendika. Il-konvenut ma kien jehtieglu javvanza l-ebda difiza u ma kien jehtieglu jipprova l-ebda titolu fuq l-art fil-pussess tieghu sakemm l-attur ma jkunx ipprova li hu kien il-proprjetarju" (**Joseph Demanuele et v. Saviour Bonnici** – deciza minn din il-Qorti fit- 28 ta' Mejju 2003).

Illi ntqal ukoll fl-istess sentenza li:

"L-estremi ta' l-azzjoni rivendikatorja huma:

1. *Li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien akkwista dak id-dominju legittimament;*

2. *Li l-konvenut ikun jippossjedi l-haga."*

Isegwi ghaldaqstant illi l-prova trid tkun piena u konvincenti; u din il-prova ma tigix raggunta jekk ir-rivendikant ma jurix titolu car u preciz tad-dominju tieghu. Jekk ir-rivendikant ma jaghmilx din il-prova, il-konvenut ma ghandu bzonn jipprova xejn, ghax sakemm ir-rivendikant ma jaghmilx dik il-prova, il-possessur tal-haga ma ghandux bzonn jiccaqlaq u kwindi lanqas huwa tenut isostni eccezzjonijiet li jkun ta kontra d-domanda tar-rivendikant (**Vol. XXXV.ii.518).**

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Francis Borg et v. Alfred Paul Farrugia** deciza minn din il-Qorti, diversament preseduta, fit-18 ta' April 2011 inghad hekk, *"Il-Qorti tosserva wkoll li f'kawza rei vendicatoria l-atturi kellhom jippruvaw li huma akkwistaw l-art inkwistjoni biex jippruvaw li huma l-proprjetarji tal-bicca art de quo. Fil-kawza deciza fl-10 ta' Jannar, 2005 minn din il-Qorti kif presjeduta fl-ismijiet **Edgar Mifsud et vs. Giuseppe Azzopardi** inghad: "L-azzjoni li qeghdin jezercitaw l-atturi hija dik in rei vindicatoria li, kif inhu maghruf, l-estremi taghha huma li l-attur jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga minnu rivendikata u li huwa akkwista dak id-dominju legittimament, u li l-konvenut jippossjedi dik l-istess haga. Huwa stabbilit fil-gurisprudenza tal-Qrati taghna li, dwar l-ewwel rekwizit, il-prova trid tkun pjena u konvincenti, u li l-konvenut fl-azzjoni rivendikatoria m'ghandux bzonn jaghmel*

ebda prova sakemm ma jigix pruvat id-dominju tar-rivendikat fuq il-haga. L-attur f'din il-kawza, ghalhekk, ghandu l-oneru li jipprova li l-proprjetà meritu tal-kawza hi tieghu, u mhux li dik il-proprjetà mhix tal-konvenut."

Principju iehor relevanti enuncjat huwa dan: "*Il-jedd tal-proprjetà u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjetà huma haga wahda u ghalhekk, ghalkemm min ikun ha taht idejh ghaz-zmien mehtieg l-immobbli ta' haddiehor jakkwista dak l-immobbli bis-sahha ta' uzukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd ghall-azzjoni rivendikatorja, ikun ghadda zmien kemm ghadda*" (**Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-5 ta' Ottubru, 1995 u **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fil-5 ta' Ottubru, 2001).

Issir referenza wkoll ghas-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta tas-17 ta' Marzu 2005 fl-ismijiet **l-Onorevoli Perit Carmelo Vella et v. Anthony Cassar noe et** fejn inghad:-

> "*Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghal wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibbiltà (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi mmitigaw din il-prova li tispetta lill-attur, u l-prova rikjesta ma baqghetx mehtiega li tkun daqshekk rigida, izda ghandha tkun imqabbla ma' dik tal-konvenut possessur. Hekk, per ezempju, il-Qorti ta' Cassazione fl-Italia, f'sentenza moghtija fil-5 ta' Mejju, 1962 (n.892) osservat li jekk jirrizulta li t-titolu tal-konvenut mhux wiehed ta' min jorbot fuqu, l-attur jistà jipprova biss 'il proprio diritto per conseguire il rilasciò. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina.*
>
> *Già fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb 'Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzjoni li l-proprjeta` hi, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra*

jiddiskrivu l-azzjoni rei vindicatoria bhala 'una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'L Proprieta''). Il Pacifici Mazzoni ('Istituzioni di Diritto Civile Italiano', Vol. III, Parte I, p.465) jghid ukoll illi 'sembra quindi che per equità non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o più fondato di quello del reo convenuto".

Applikati dawn il-principji ghall-fatti tal-kaz in ezami, jirrizulta li l-attur ressaq il-prova mehtiega ghall-kaz imressaq minnu partikolarment meta wiehed iqis li gab kemm il-prova tat-titolu permezz tal-kuntratt t'akkwist tieghu, kif ukoll ic-Certifikat ta' Titolu mahrug mir-Registru ta' l-Artijiet li fih innifsu jikkostitwixxi prova tassew inekwivoka ai termini tal-Kap. 296 tal-Ligijiet ta' Malta peress li huwa wiehed garantit *ai termini* ta' din il-ligi specjali. Illi kif ritenut fis-sentenza tal-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri, tad-29 ta' Frar, 2008, fl-ismijiet **Saviour Spiteri v. Dr. Grazio Mercieca noe**:

"L-Att dwar ir-Registrazzjoni ta' l-Artijiet (Kap. 296) gie ntrodott bl-Att XXXV ta' l-1981 u l-iskop tieghu hu "Biex iwaqqaf Registru ta' l-Artijiet biex jirregola ir-registrazzjoni ta' titolu ghal art, u biex jipprovdi ghal hwejjeg li huma incidentali ghal dan u konnessi mieghu". Kif tajjeb osservat il-Qorti ta' l-Appell fil-kaz ***Tarcisio Grima et vs Professur Henry Frendo et d****eciza fit-8 ta' Mejju 2003, din hi ligi specjali u "……l-legislatur ried johloq sistema li permezz taghha jkunu jistghu jinhargu Certifikati ta' Titlu li jaghtu lill-possessur taghhom titlu assolut 'erga omnes' u* ***biex b'hekk tkun tinholoq sitwazzjoni ta' certezza ghal dak li jirrigwarda titli fuq proprjetà immobiljari****"* (*enfazi* tal-Qorti).

Fil-parti *'Ghanijiet u Ragunijiet'* tal-Abbozz jinghad li *"l-Abbozz ghandu l-hsieb li bis-sistema l-gdida dak li jigi registrat ma jkunx l-att li jittrasferixxi l-art izda t-titolu ghall-art u d-djun, il-jeddijiet, l-interessi u l-pizijiet li ghalihom tkun suggetta l-art. Dan kollu jkun jirrizulta minn certifikat li* ***jiggarantixxi t-titolu lis-sid tieghu, titolu li ghal kull fini prattiku jkun assolut, kemm-il darba c-certifikat ma jkunx ighid xort'ohra. Ghalhekk kull min jezamina c-certifikati jkun jista' jghid, mad-daqqa t'ghajn, min huwa s-sid jew xort'ohra, f'idejn***

min hi l-art, taht liema titolu jew titoli, u d-djun ecc. li ghalihom tkun suggetta l-art."

Permezz ta' disposizzjoni tranzitorja bl-emendi li gew introdotti bl-Att VII ta' l-1995 (Artikolu 38):-

"Kull titolu assolut u kull titolu ta' pussess registrati qabel it-30 ta' Gunju, 1995, ghandhom jitqiesu li huma ***titolu garantit*** *u titolu li mhux garantit rispettivament, u kull riferenza f'kull ligi ohra ghal registrazzjoni b'titolu possessorju jew registrazzjoni b'titolu assolut ghandha tiftiehem bhala registrazzjoni b'titolu li mhux titolu garantit u registrazzjoni b'titotlu garantit rispettivament".* Mela mad-dhul fis-sehh ta' l-emendi introdotti fl-1995, it-titolu assolut li kellu l-attur gie konvertit f'wiehed garantit u dan kif jirrizulta mill-faccata tac-Certifikat ta' Titolu mmarkat bhala Dok. CD 4, esebit a fol. 30 tal-process. Din il-prova ma giet attakkata jew kontradetta bl-ebda mod mill-intimat.

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet kollha, l-Qorti ghalhekk tinsab sodisfatta bil-grad ta' prova tat-titolu fuq l-art *de quo,* hekk kif imressqa mill-attur.

Eccezzjonijiet tal-Konvenut

(i) Illi ilu jghix fil-fond ghal dawn l-ahhar ghoxrin sena u kwindi a bazi ta' l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 hija applikabbli l-preskrizzjoni decennali u kwindi t-talbiet ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-attur;

L-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li persuna ssir sid ta' haga immobbli li hi tkun kisbet b'titolu li jghaddi l-proprjetà u li tkun zammet ghandha bhala sid, b'bona fidi u ghal zmien ta' mhux anqas minn ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dakinhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku. Huwa rikjest li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, itul ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni. Zmien ta' pussess b'mala fidi ma jinghaddx maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni.

Fis-sentenza tas-27 ta` Frar 2003 fil-kawza **Henry Muscat et v Alfred Grech et**, din il-Qorti spjegat li l-bona fidi tikkonsisti fil-fehma shiha li persuna hija tassew, jew temmen li hija tassew, sid il-haga li ghandha f`idejha. Din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f'ghajnejn il-persuna li ssejjah favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju jew nuqqas ta' certezza f'persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala c-cahda tal-bona fidi. Daqstant iehor jitqies nieqes mill-bona fidi min imissu ragonevolment jintebah mic-cirkostanzi li l-haga li ghandu f'idejh hija ta' haddiehor.

Element iehor mehtieg sabiex tirrizulta l-preskrizzjoni tal-ghaxar snin huwa l-pussess. Mhux kull pussess jghodd. Irid ikun pussess kontinwu, bil-miftuh, bla xkiel jew kundizzjonijiet minn haddiehor u, fuq kollox, irid ikun b'mod li l-pussessur jidher li qieghed izomm il-haga b'tieghu (Artikolu 2107 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

Skond l-insenjament tal-Qorti tal-Appell fil-kawza **Zammit v. Bonello**, deciza fid-19 ta' Marzu, 1983, gie ritenut illi sabiex persuna takkwista bid-dekors ta' 10 snin, mhux bizzejjed it-titolu u l-perkors taz-zmien, izda hemm bzonn ukoll li jikkonkorru r-rekwisiti tal-pussess ai termini ta' l-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili. Hekk ukoll fis-sentenza **Carolina Davison et v. Marianna Debono et** per Imhallef Dr. William Harding deciza fis-7 ta' Novembru 1935, fejn gie ritenut illi kontra l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu, ma tistax tigi opposta semplici preskrizzjoni estintiva, imma dik akkwizittiva, koinvolgenti l-pussess ta' l-eccipjenti, u cioé r-rekwiziti ta': "*pussess civili, ta' buona fede, pubbliku, pacifiku, u 'animo domini' mill-parti ta' l-eccipjenti*" tul iz-zmien kollu preskritt mill-ligi.

Illi sia jekk jigi invokat d-dekors ta' 10 snin u sia d-dekors ta' 30 sena, xorta wahda l-pussess li irid jigi ppruvat ghandu jkun wiehed *animo domini*. Il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza ohra fl-ismijiet, **Joseph Aquilina v. Sunny Homes Limited**, deciza 5 ta' Ottubru 2004, per Imhallef Noel Cushieri fejn gie ritenut:

"Illi dak li jmiss li jigi deciz f' dan l-istadju hija l-pretensjoni attrici dwar il-proprjetà tal-isqaq. F'dan ir-rigward jigi osservat li l-attur qed jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq il-pussess ad usucapionem ossia l-preskrizzjoni akkwisittiva ta' tletin sena li ghandha bhala l-elementi taghha il-pussess legittimu bir-rekwiziti kontemplati fl-Artikolu 2107 tal-Kap.16 u cioé li l-pussess ikun kontinwu ghal dan it-tul taz-zmien, pussess mhux miksur, pubbliku u mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi [App.Civ. Borg vs Farrugia nomine et [1957] Vol.XLI.I.168;App.Civ. Stella Briffa vs Caterina Scicluna [1954] Vol.XXXVIII; u Chetcuti et vs Xerri deciza 31 ta' Mejju 1996]. L-oneru ta' din il-prova tirrisjedi esklusivament fuq minn qed jallegha, f' dan il-kaz l-attur, fuq l-istregwa tal-massima onus probandi incumbit ei qui dicit non ei qui negat; u fid-dottrina u l-gurisprudenza hija deskritta bhala prova dijabolika stante li jehtieg li tkun univoka fis-sens li ma treggix jekk ic-cirkostanzi ta' fatt jistghu jaghtu lok ghall-interpretazzjoni."

Illi in materja ta' gurisprudenza dwar l-artikolu in ezami, ssir referenza wkoll ghas-sentenza recenti moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri (Sezzjoni Generali) fis-6 ta` Frar 2015 fil-kawza **Michelina Said v. Maria Assunta Azzopardi et** fejn kien rilevat hekk :-

"Illi fit-tielet eccezzjoni taghha, il-konvenuta M'Assunta Azzopardi tinvoka l-preskrizzjoni a tenur ta' l-artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

L-artikolu 2140 tal-Kap 16 jistipula s-segwenti:

"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga mmobbli ghal zmien ta` ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.

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

Illi kif inghad fis-sentenza Ray Camilleri vs Aldo Farrugia et (PA RCP deciza fis-27 ta` Jannar 2011) huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva huma li:- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-haga, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess ghal zmien ghaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur taghha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) pacifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi....

Dwar l-element tal-bona fidi ssir referenza ghal dak li ntqal fil-kawza fl-ismijiet Ester Degabriele et vs Joseph Rocco li "Fil-ligi taghna l-buona fede mhux bizzejjed li tkun tezisti fil-mument tal-akkwist izda jehtieg li tissussisti matul il-perijodu kollu rikjest ghall-preskrizzjoni…"

Fis-sentenza fl-ismijiet Borg vs Zammit gie ritenut li "il-buona fede tirrapprezenta dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-koxjenza u l-intima konvinzjoni tieghu li l-haga li jipposjedi hi tieghu: 'cum crediderit cum dominum esse'. Il-possessur ghandu jkollu dik ic-certezza; u jekk ikollu xi dubju, tkun tezisti fih l-incertezza u konsegwentement tispicca il-buona fede fis-sens tal-ligi."

Il-Qorti tqis illi fil-kaz in ezami, ghalkemm il-konvenut jeccepixxi l-preskrizzjoni decennali akkwisittiva taht l-artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, mill-provi rrizulta li l-konvenut kellu biss detenzjoni tal-proprjetà fuq medda taz-zmien x'jivvanta favur tieghu. La ghandu titolu u lanqas bona fidi peress li rrizulta lampanti mix-xhieda tieghu stess li kien jaf li qieghed jokkupa l-art proprjetà ta' l-attur, minghajr ebda titolu validu fil-ligi u li sidha ma riedx ibieghha, izda minkejja dan u kontra kull buon sens, baqa' jinnegozja ma' terza persuna Charles Mangion, li ma kellha ebda jedd fuq l-istess art.

Ghaldaqstant l-ewwel eccezzjoni tal-konvenut ma tistax tirnexxi ghaliex l-elementi mehtiega mil-ligi mhumiex sodisfatti. Din l-eccezzjoni qeghda ghalhekk tigi michuda.

Il-konvenuti jeccepixxi inoltre:

(ii) Illi huwa kien iffirma konvenju ma’ certu Charles Mangion sabiex jixtri l-art u dan bil-konsapevolezza tar-rikorrent, ghall-prezz stabbilit bejniethom ta’ hdax-il elf u hames mitt lira Maltin (Lm11,500), li minn dawn thallsu hamest elef u hames mitt lira Maltin (Lm5,500), filwaqt li l-bilanc kellu jithallas fuq l-att finali; illi huwa dejjem okkupa l-fond in buona fede.

In kwantu ghal din it-tieni eccezzjoni, din il-Qorti tqis li dak il-konvenju li l-konvenut iffirma ma’ Charles Mangion (esebit a fol. 16 tal-process) jibqa’ *inter res alios acta* bejnu u bejn din it-terza persuna. M’ghandu ebda effett fuq l-attur Demicoli. Apparti mill-fatt li permezz ta’ l-affidavit tal-konvenut tirrizulta nuqqas ta’ konsistenza meta huwa sussegwentement jixhed li hallas lil dan Mangion madwar tmint elef lira Maltin (Lm8000) oltre x-xogholijiet li wettaq fl-imsemmija proprjetà, kif rilevat qabel, lanqas ittanta jressaq lil dan Mangion bhala xhud biex jikkorobora l-allegati hlasijiet. Inoltre jirrizulta alkwantu inkredibbli li l-konvenut baqa’ jhallas somom ta’ flus lil dan Mangion minkejja li fi kliem l-istess konvenut wara li ffirmaw il-konvenju, sar jaf li l-art ma kienitx ta’ Mangion u li dan l-individwu ma kellu ebda titolu validu fuq l-imsemmija art u baqa’ jaghmel spejjez fuqha daqs li kieku ma kien jaf xejn! Dan l-agir tal-konvenut ma kien xejn ghajr riskju li huwa ha konsapevolment u m’ghandu hadd f’min iwahhal jekk mhux fih innifsu tal-flejjes kollha li allegatament nefaq fuq proprjetà ta’ haddiehor.

Ghalhekk din il-Qorti tikkonsidra din it-tieni eccezzjoni bhala wahda li ma tirrizultax li hija misthoqqa.

Qieghed jigi eccepit ukoll:

(iii) illi mhux minnu li l-fond inbena minn terzi injoti peress li r-rikorrent flimkien ma’ Carmelo sive Charles Mangion u l-intimat iltaqghu ghand in-Nutar Agius sabiex jigi ppubblikat l-att finali u l-att ma giex ippubblikat

minhabba tilwim bejn ir-rikorrent u Mangion u saru zewg estensjonijiet;

Din il-Qorti tqis li ghall-iskop ta' din il-kawza, l-fattur determinanti jibqa' it-titolu ta' l-attur li huwa wiehed assolut u garantit u ghalhekk din il-Qorti ma tqisx relevanti min kienet il-persuna li bniet l-proprjetà *de quo* ghaliex fl-ahhar mill-ahhar jibqa' l-fatt li l-konvenut ma ressaq ebda prova ta' xi jedd li bih qieghed jokkupa din il-proprjetà anzi huwa stess jikkoncedi l-gharfien tieghu li l-art kienet appartenenti lill-attur. In kwantu rrizulta li l-konvenju tas-sena 1988 kien iffirmat bejn Mangion u l-konvenut, hekk ukoll l-hekk imsejha "estensjonijiet" kienu iffirmati biss minn dawn iz-zewg individwi li ghalihom kien estranju l-attur peress li kif rajna, dawn jikkostitwixxu *res inter alios acta* bejn il-partijiet firmatarji u xejn aktar. Jekk il-konvenut hassu ngannat bl-agir ta' Mangion, u aktar minn hekk aggravat bil-hlas ta' flus li allegatament hallsu ndebitament, kien jinkombi fuq l-istess konvenut li jiehu dawk il-passi mehtiega fil-konfront ta' Mangion sabiex jirkupra l-istess flus.

Ghalhekk din il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni hija totalment irrilevanti ghall-kaz in ezami u konsegwentement qed tigi wkoll michuda.

Gie eccepit ukoll:

(iv) illi l-intimat kien hallas il-bilanc kollu ghajr xi spejjez zghar;

Illi a skans ta' repetizzjoni din il-Qorti sejra tirreferi ghal dak minnha kkunsidrat fil-paragrafi precedenti fir-rigward tat-tieni u tat-tielet eccezzjoni u ghall-istess ragunijiet hemm imsemmija ser tichad ukoll din ir-raba' eccezzjoni.

Il-konvenut isostni:

(v) illi mhux minnu li l-intimat dahal jirrisjedi fil-fond mibni fuq is-sit minghajr il-kunsens tar-rikorrenti peress li l-istess rikorrenti kien jaf u kien accetta li l-intimat jghix

hemm peress li kien jaf li biegh l-art lill-intimat mill-bidu nett.

Illi kif gie rilevat qabel u a bazi tal-gurisprudenza estensiva citata taht l-ewwel eccezzjoni, l-fatt li r-rikorrent kien jaf li l-konvenut kien qieghed jirrisjedi fuq il-fond mibni fuq is-sit jew jiddetjeni l-fond, fih innifsu ma jaghtix titolu lill-konvenut ghall-proprjeta *de quo.* Kif intqal qabel, min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova kategorikament mhux biss il-pussess *animo domini* imma anke illi huwa ppossjeda ghaz-zmien kollu preskritt mill-ligi. Il-proprjetà ma tistax tintilef bin-nuqqas uzu tal-attur izda bil-pussess animo domini da parti tal-konvenut. Din il-Qorti tirritjeni li l-konvenut f'dan il-kaz qatt ma kellu dan l-*animo domini* mehtieg ghaliex kien ben konsapevoli min kien is-sid, li fi kliemu stess avvicinah diversi drabi sabiex isir il-kuntratt ta' bejgh. L-oneru ta' prova hija fuq min jallega l-akkwisizzjoni prekrittiva tal-art. Din il-prova kienet tinkombi fuq l-konvenut li f'dan il-kaz ma tirrizultax. Inoltre kif jispjega l-gurista Dunod:

> "*Perché essa sia efficace, occorre che il possesso che si potrà un giorno invocare contro il propietario sia da lui conosciuto; questo non è sufficiente: bisogna che esso annunzi, con i suoi caratteri, che il possessore intende essere il proprietario e che egli agisce come tale*".

Din l-eccezzjoni in kwantu l-intimat isostni li l-attur kien jaf li biegh l-art lill-intimat mill-bidu nett tirrizulta al kwantu fiergha, peress li mill-provi mressqa mill-konvenut stess meta jixhed fl-affidavit u jirreferi ghal meta ltaqghu l-partijiet ghand in-Nutar u sfratta kollox, huwa jghid li kien "*dizappuntat*" peress li "*ma kellix kuntratt iffirmat f'idejja u ghaldaqstant kont ghadni ma nistax nitqies bhala s-sid;*" u dan apparti t-tentattivi kollha li l-istess konvenut jghid illi ghamel sabiex l-attur Demicoli jersaq ghall-kuntratt. Wiehed b'hekk qajla jista' jifhem din l-eccezzjoni fejn il-konvenut isostni li l-attur kien biegh l-art lilu mill-bidu nett! Ma saret ebda prova ta' kuntratt li permezz tieghu sar it-trasferiment ta' proprjeta' minn fuq is-sid legittimu Carmelo Demicoli lill-konvenut Joseph Mallia Bonello, ghalhekk din l-eccezzjoni ma tista' qatt tintlaqa' minn din il-Qorti.

Din il-hames eccezzjoni ghar-ragunijiet imsemmija qeghda ghalhekk ukoll tigi michuda.

Is-sitt eccezzjoni hija fis-sens:

(vi) illi mhux minnu li l-intimat gie interpellat diversi drabi biex jizgombra mill-fond.

Illi apparti li din l-eccezzjoni m'ghandha l-ebda relevanza ghall-fini tal-azzjoni attrici, tinsab ukoll kontradetta mill-provi imressqa mir-rikorrent, kif wiehed jista' jara mid-dokumenti esebiti bhala Dok. CD 2 u Dok. CD 3 a fol. 28 u 29 tal-process (inkluz r-referta li tindika n-notifika ta' l-intimat fuq in-naha ta' wara tal-protest gudizzjarju datat 24 t'April, 2007, a fol. 29 tal-process).

Din l-eccezzjoni ghalhekk lanqas ma tirrizulta misthoqqa.

(vii) illi r-rikorrent ma jispjega bl-ebda mod kif irrizultaw l-allegati danni – jekk qieghed jirreferi ghall-okkupazzjoni ta' l-art qieghed juri kemm kien konxju ta' kollox a tempo vergine u kemm ghalhekk hu issa in mala fede; jekk ghal xi raguni ohra l-intimat jirriserva li jeccepixxi wara li dan jirrizulta b'mod car.

In kwantu ghal din l-ahhar eccezzjoni, filwaqt li din il-Qorti ma tara ebda misteru dwar x'inhuma d-danni pretizi mill-attur, kif rilevat qabel, l-attur illimita ruhu meta wiehed jikkonsidra t-tieni u t-tielet talbiet tieghu, peress li jirrizulta ndubitat bhala fatt li filwaqt li l-konvenut jew successuri tieghu gawdew din il-proprjetà ghal dawn l-ahhar sebgha u ghoxrin sena, l-attur gie mcahhad mill-proprjetà tieghu ghat-tul kollu taz-zmien li fih l-intimati baqghu jiddetjenu l-fond. Wara kollox kif jghid l-istess attur fl-affidavit tieghu huwa la seta' jbiegh u lanqas jikri l-proprjetà, konsegwenza ta' l-okkupazzjoni abbuziva u llegali da parti tal-konvenuti jew min minnhom. Illi skond l-Artikolu 320 et seq. tal-Kap 16, kull persuna ghandha l-jedd illi tgawdi hwejjigha. Ladarba l-konvenut ghazel illi jokkupa u jaghmel uzu tal-art tar-rikorrenti, ghandu jbati l-konsegwenzi ta' dak l-

agir, u dan b'referenza ghall-Artikolu 1031 tal-Kap 16. Id-danni naxxenti minn agir abbuziv u llegali perpetrat mill-konvenut a skapitu tal-attur jaghtu jedd lill-attur li jressaq l-azzjoni odjerna kif provdut taht l-Artikolu 1033 tal-Kap 16.

In vista tal-fatt li ghalkemm indubjament, kif isostni l-attur huwa sofra danni meta la seta' jbiegh u lanqas jikri din il-proprjetà, madanakollu l-attur ma ressaq ebda prova *ex parte* li tikkwantifika dawn id-danni u ghalhekk il-Qorti ser tghaddi sabiex tillikwida *arbitrio boni viri* id-danni tal-attur. Hawnhekk il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tal-15 ta' Dicembru, 2015, fl-ismijiet **Francis Montanaro et v. Carmelo Mifsud** fejn inghad:

> *"Din il-Qorti bil-fors ikollha tillikwida l-ammont komplessiv "arbitrio boni viri" kif fuq inghad fis-sentenza fl-ismijiet* ***Margaret Camilleri et v. The Cargo Handling Company Limited*** *(Prim' Awla, 13 ta' Ottubru 2004). F'dik il-kawza l-Qorti fost affarijiet ohra qalet ukoll li;*
> *"... ... ... ma jistax ikun dubitat illi hu rikonoxxut lill-gudikant anke fis-sistema ta' ligi taghna l-poter diskrezzjonali illi jilliwkida t-telf u l-qliegh bl-adoperu tal-kriterju sussidjarju tal-valutazzjoni ekwitattiva. .. Indiskutibilment il-gudikant ma jistax lanqas f'dawn il-kazi ma jipprexxindi mill-fatt illi l-parti istanti mhiex esonerata mid-dmir illi li tipprovdi dawk l-elementi probatorji u dawk il-fattijiet li tkun taf bihom ghall iskop ta' determinazzjoni ta' telf. Minn naha tieghu il-gudikant hu tenut jaghti piz debitu lill dawk l-elementi kollha tal-kaz konkret akkwisiti fil-process." Il-Qorti f'din is-sentenza, iccitat ukoll sentenzi riportati fil-****Vol XXXV pt iii**** *pagna 615 u* ***Vol XXIX-i-1285****."*

Il-Qorti hasbet fit-tul fuq din it-talba u l-eccezzjoni mressqa fir-rigward u jidrilha illi jekk kemm il-darba wiehed iqis il-valur tal-benefikati li l-konvenut jghid li ghamel fuq l-imsemmija proprjetà (a fol. 226 u 227 tal-process) ammontanti ghas-somma ta' mija u elf, sitt mija u wiehed u tmenin Euro u disgha u sittin centezmu (€101,681.69) fuq medda ta' sebgha u ghoxrin sena, iwassal ghal kumpens ta' tliet elef seba' mija u hamsa u sittin Euro u disgha u disghin centezmu (€3765.99)

fis-sena li din il-Qorti sejra tadotta *arbitrio boni viri* bhala kumpens gust li l-atturi ghandhom jiehdu ghaz-zmien kollu li baqghu mcahhda mill-proprjetà taghhom minhabba l-agir tal-konvenut. Ghalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li l-atturi ghandhom izommu l-benefikati li saru mill-konvenut fuq l-art taghhom, hekk kif deskritti fir-rapport tal-konvenut a fol. 225 u 226 tal-process, bhala kumpens ta' danni ghaz-zmien kollu li l-intimat okkupa din l-art taghhom minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minghajr ma hallas lis-sid ebda kumpens ghal dawn l-ahhar sebgha u ghoxrin sena.

Ghalhekk din il-Qorti filwaqt li tichad din is-seba' eccezzjoni tal-konvenut, tiddeciedi wkoll li in kwantu it-tieni u t-tielet talbiet attrici sejra tillikwida *arbitrio boni viri* d-danni dovuti lill-atturi fis-somma ta' mija u elf, sitt mija u wiehed u tmenin Euro u disgha u sittin centezmu (€101,681.69) b'dan illi, minflok li l-atturi jiehdu l-kumpens taghhom fil-forma ta' flus kontanti, sejrin jibqghu jzommu bhala proprjeta' taghhom, il-benefikati kollha li saru fuq l-art taghhom, hekk kif deskritti fir-rapport tal-konvenut a fol. 225 u 226 tal-process.

Ghaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi tichad l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni, tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenut, tilqa' it-talbiet ta' l-atturi. Tordna lill-konvenut jew l-eredi tieghu li qeghdin jokkupaw l-imsemmi fond 32, Triq Pawlu Galea, San Gwann, minghajr ebda titolu validu fil-ligi sabiex jizgumbraw mill-imsemmi fond, fi zmien tliet (3) xhur mil-lum.

Tillikwida d-danni dovuti lill-atturi fis-somma ta' mija u elf, sitt mija u wiehed u tmenin Euro u disgha u sittin centezmu (€101,681.69), liema somma ser tigi percepita fil-forma ta' benefikati li saru mill-konvenut kif spjegat qabel.

Tikkundanna lill-eredi tal-konvenut sabiex jirrilaxxaw favur l-atturi, l-imsemmi fond 32, Triq Pawlu Galea, San Gwann, bil-benefikati mmobbli kollha, bhala kumpens tad-danni ghal dan iz-zmien kollu li baqghu jiddetjenu l-fond mibni fuq l-art ta' l-attur, minghajr ebda titolu validu u minghajr ma hallsu ebda kumpens lill-istess sid ghaz-zmien kollu li baqghu joqghodu fih.

L-ispejjez kollha ta' din il-kawza ghandhom jithallsu mill-intimati.

IMHALLEF

DEP/REG