QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

ONOR. MHALLEF
JACQUELINE PADOVANI GRIMA LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar l-Erbgha 20 ta' Jannar 2016

Kawza Numru : 15
Rikors Numru : 445/2007 JPG

Pickless Limited (C-11535)

VS

Saviour Farrugia u Joseph Farrugia

u b'digriet tat-3 ta'Dicembru 2013,
l-atti ta' Saviour Farrugia
gew trasfuzi f'isem
Joseph Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors ta' Disma Attard in rapprezentanza tal-kumpanija Pickless Limited tal-20 t'April 2007, li jaqra hekk:

(1) *Illi l-kumpannija rikorrenti tippossjedi l-fond ossia ghalqa tal-Maghsri fix-Xghajra, Haz-Zabbar, fi sqaq bla isem li jizbokka fi Triq San Leonardu tal-kejl ta' cirka tmint itmien hames sighan u erba' kejliet u cjoe hdax il-elf u mitejn metru kwadru (11,200 m.k.) li tmiss mill-Punent ma' gid ta' Girgor u Pietru Vella jew successuri taghhom fit-titolu u ma' l-isqaq fuq imsemmi,*

nofsinhar ma' gid tas-Sur Girgor Vella jew successuri tieghu fit-titolu, tramuntana ma' gid ta' Baskal Vella jew successuri tieghu fit-titolu u Lvant ma' gid ta' Giuseppe Vella jew successuri tieghu fit-titolu, b'titolu ta' emfitewzi kif soggetta din l-ghalqa ghall-hlas ta' tlett liri u wiehed u erbghin centezmu (LM 3.41) cens annwu u perpetwu, liema art inxtrat minghand Select Properties Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tal-21 ta' Marzu, 2002 (kopja tieghu hawn annessa bhala Dok A).

(2) *Illi l-intimat Joseph Farrugia dahal fl-art tal-kumpannija rikorrenti, dahhal ingenji tieghu u okkupa l-art minghajr permess.*

(3) *Illi fis-26 t'Awwissu 2002. minghajr ebda awtorizzazzjoni tar-rikorrenti. Joseph Farrugia sahansitra issottometta applikazzjoni ma' 1-Awtorita' ta' l-Ambjent u l-Ippjanar (MEPA) li permezz taghha talab li tigi sanzjonata "extension of farm room" (kopja ta' dokumentazzjoni tal-MEPA annessa Dok B).*

(4) *Illi l-intimat Joseph Farrugia gie interpellat diversi drabi sabiex jirritorna l-pussess vakanti ta' l-art, fosthom permezz ta' ittra ufficjali ta' l-14 ta' Mejju 2003. Madanakollu, l-intimat baqa' inadempjenti u allega illi huwa qed jokkupa l-art de quo bil-permess ta' missieru, l-intimat l-iehor Saviour Farrugia li min-naha tieghu qed jippretendi illi ghandu l-pussess ta' l-istess art.*

(5) *Illi l-intimati m'ghandhomx titolu validu fil-ligi sabiex jokkupaw l-art de quo u l-agir taghhom qed jimpedixxi lir-rikorrenti milli tgawdi l-art li hija proprjeta taghha.*

Ghaldaqstant, l-esponenti titlob umilment li din l-Onorabbli Qorti joghgobha:

(i) *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati Saviour u Joseph Farrugia qeghdin jokkupaw l-ghalqa tal-Maghsri fix-Xghajra, Haz Zabbar, fi sqaq bla isem li jizbokka fi Triq San Leonardu, tal-kejl ta' cirka tmint itmiem hames sighan u erba' kejliet u cjoe hdax il-elf u mitejn metru kwadru, li tmiss mill-Punent ta' gid ta' Girgor u Pietru Vella jew successuri taghhom fit-titolu u ma' l-isqaq*

fuq imsemmi, nofsinhar ma' gid tas-Sur Girgor Vella jew successuri tieghu fit-titolu, tramuntana ma' gid ta' Baskal Vella jew successuri tieghu fit-titolu u Lvant ma' gid ta' Giuseppe Vella jew successuri tieghu fit-titolu, liema art hija tal-kumpannija rikorrenti b'titolu ta' emfitewzi kif soggetta din l-ghalqa ghall-hlas ta' tlett liri u wiehed u erbghin centezmu (LM 3.41) cens annwu u perpetwu, minghajr titolu legali validu sabiex jokkupaw l-istess art; u konsegwentement

(ii) Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju jivvakaw l-istess art.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li huma minn issa ngunta ghas-subizzjoni."

Rat li l-atti tar-rikors promotur, d-digriet u l-avviz tas-smiegh gew debitament notifikati lill-intimati skond il-ligi;

Rat ir-risposta tal-konvenuti tal-14 ta' Mejju 2007 (a fol. 24) li taqra hekk:

1. *Preliminarjament illi l-azzjoni attrici hija preskritta ai termini ta' l-artikolu 2143.*

2. *Illi inoltre, minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, l-atturi ghandhom jipprovaw il-pretensjoni taghhom skond il-ligi, inkluz id-dominju fuq il-proprjeta' li ghaliha tirreferi l-pretensjoni, u li din hija l-istess posseduta mill-eccepjenti.*

3. *Illi f'kull kaz u bla pregudizzju ghas-sueccepit, fil-meritu it-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fil-ligi u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez, billi:*

   (a) fil-kaz ta' l-eccepjent Saviour Farrugia, dan ir-raba' huwa tieghu u ilu fil-pussess pacifiku animo domini ta' l-istess raba' skond il-ligi, ghal aktar minn tletin sena; u

(b) fil-kaz ta' l-eccepjent Joseph Farrugia dan jaghmel uzu minn dan l-istess raba' u jiddetjenih bil-kunsens ta' missieru l-imsemmi Saviour Farrugia.

4. Salvi eccezzjonijiet ultejuri."

Rat id-dikjarazzjoni tal-konvenuti (a fol. 25);

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tad-9 t'Ottubru 2007 fejn innominat lil Dr. Yvette Cassar (a fol. 35.);

Semghet ix-xhieda bil-gurament;

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta tat-3 ta' Dicembru 2013 (a fol. 209) fejn l-atti ta' Saviour Farrugia gew trasfuzi f'isem Joseph Farrugia;

Rat in-nota t'osservazzjonijiet tas-socjeta' attrici Pickless Limited tas-17 ta' Dicembru 2014 (a fol. 234 et seq.);

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenuti tal-4 ta' Mejju 2015 (a fol. 261 et seq.);

Rat d-dokumenti u l-atti kollha tal-kawza;

Semghet it-trattazzjoni tal-partijiet;

Ikkonsidrat:

Disma Attard (Senior), Direttur u azzjonist tas-socjeta rikorrenti xehed permezz ta' affidavit ezebit a fol 37 – 40 tal-process illi ghalkemm is-socjeta rikorrenti kienet xtrat l-art in kwistjoni minghand Select Properties Limied fil-21 ta' Marzu 2002, huwa kien ilu jaf din l-art ghal ghexieren ta' snin, peress illi ghal dawn l-ahhar erbghin sena kien proprjetarju ta' razzet u raba' li jinsabu biswit l-ghalqa tal-Maghsri. Huwa qal li din l-ghalqa qatt ma jafha tinhadem. Ghalkemm ghal habta tan-nofs is-snin tmenin kien

jara lill-intimat Salvu Farrugia jonsob, qatt ma rah jahdem ir-raba'. Lil Joseph Farrugia qal li kien sar jafu f'dawk l-ahhar snin.

Xehed illi huwa kien ilu interessat li jakkwista l-art in kwistjoni sa mill-ewwel snin tieghu fil-farm biswit taghha, peress illi kien jaraha abbandunata u kien haseb li tkun ideja tajba li jghaqqadha mar-raba' li diga kellu. Ghalhekk kien staqsa lill-girien jekk kienux jafu min kien is-sid tal-art in kwistjoni izda hadd ma kien jaf b'certezza ta' min kienet, lanqas in-nassaba li gieli kienu jkunu qed jonsbu fl-ghalqa. Qal illi Salvu Farrugia qatt ma qallu li kellu xi dritt fuq dik l-art. Ghal habta tas-sena elfejn imbaghad, kien gie avvicinat minn certu Scicluna li kien irnexxilu jiskopri li l-art in kwistjoni kienet ta' certu anzjan mill-belt jismu Francis Falzon. Din l-art ma kienetx ta' Falzon personalment izda ta' kumpanija li fiha huwa kien Direttur u azzjonist. In-negozjati biex jixtri l-art ghamilhom direttament ma' Falzon stess. Spjega pero illi semgha li Falzon kien miet ghal habta tas-sena elfejn u hamsa jew elfejn u sitta.

Disma Attard xhed illi meta kien qed jinnegozja x-xiri tal-art in kwistjoni ma' Falzon kien staqsieh espressament jekk kien hemm xi hadd li kellu xi titolu fuq din l-art izda Falzon kien serrahlu mohhu li l-ghalqa kienet libera u franka ghaliex in-nies li kienu jahdemu l-ghalqa kienu cedew kull dritt ta' lokazzjoni li seta' kellhom fis-snin sittin, u fil-fatt kien ghaddilu kopja ta' skrittura data 21 ta' Jannar 1969 permezz ta' liema ceru Francis Scerri kien ceda kull dritt ta' lokazzjoni li kellu fuq l-art. Wara d-debiti ricerki li saru lin-Nuttar Dottor Joseph Tabone gie ppublikat il-kuntratt fil-21 ta' Marzu 2002. Sussegwentement kien mar sabiex jirregistra l-ghalqa mad-Dipartiment ta' l-Agrikoltura, fejn irrizulta li din kienet irregistrata f'isem Falzon, liema registrazzjoni daret fuq isem ix-xhud wara li wera il-kuntratt ta' akkwist.

Ftit xhur wara l-kuntratt, beda jinnota attivita mhux tas-soltu fl-ghalqa, billi beda jinnota lil Joseph Farrugia hemmhekk li anke hawwel xi dwieli. Ghal habta tal-istess zmien beda jara xi trakkijiet u ingenji li kellhom miktub fuqhom 'JRC Farrugia Limited' li rrizulta kienet kumpanija ta' kostruzzjoni li fiha kien involut l-intimat Joseph Farrugia. Innota wkoll li kienu qed isiru xi xogholijiet fuq il-kamra antika li kien hemm go l-ghalqa. Huwa prova jirrisolvi l-kwistjoni bil-kelma t-tajba izda x-xogholijiet ma waqfux u anzi f'Awissu tal-2002 l-intimata Joseph Farrugia applika

mal-MEPA biex ikabbar il-kamra li kien hemm go l-ghalqa. Huwa fil-fatt kien intavola oggezzjoni kontra din l-applikazzjoni fl-20 ta' Settembru 2002.

Xehed illi hames snin wara li xtara l-art minghand is-sidien taghha permezz ta' att notarili, ghadu ma jistghax igawdi din l-art peress li qed tigi okkupata illegalment mill-intimati li jippretendu li ghandhom xi drittijiet fuqha. Mal-affidavit tieghu annetta wkoll numru ta' dokumenti ghar-rigward tal-provenjenza tal-art u s-sit fejn tinsab, sabiex jirribatti dan li ntqal mill-intimati li l-art akkwistata mis-socjeta rikorrent m'hijiex dik li qed jokkupaw huma.

A fol 77, fix-xhieda tieghu tat-22 ta' Frar 2008, Disma Attard ikkorega ruhhu u spjega li meta fl-affidavit ghamel referenza ghall-kuntratt kienet 21 ta' Jannar, din trid tinftiehem li qed jirreferi ghal kuntratt tat-18 ta' Jannar li ezebit u mmarkat bhala Dok BA2.

In kontro-ezami, a fol 159 – 162, ikkonferma illi huwa ghandu razzett f'dawk l-inhawi, li ilu ghandu xi erbghin sena, u f'dak iz-zmien kollhu kien immur f'dan ir-razzett kuljum. Qal li hu jaf xi uhud mill-kaccaturi li jmorru f'dawk l-inhawi, izda mhux kollha. Qal li l-ghalqa in kwistjoni kienu jonsbu fiha, kemm Farrugia kif ukoll xi nies ohra u li qabel kienet bil-blat imbaghad saret bil-hamrija. Qal li lil Farrugia kien ilu jarah jonsob fl-ghalqa in kwistjoni ghal madwar ghoxrin sena. Qal li hu ma saqsiex lil Farrugia jekk kienx jaf ta' min hi l-ghalqa peress hafna bdiewa jghidu li ghalqa hija taghhom meta ma tkunx, u haseb li bhala bidwi, Farrugia kien jghidlu li l-ghalqa tieghu. Qal li sussegwement kellem li wiehed mit-tfal li kienu jkollu l-ghalqa u kien qallu li l-ghalqa kienet ta' xi hadd mill-Belt. Qal li Frans Falzon kien urieh l-ghalqa fuq is-sit minn barra ghaliex kien hemm xatba ta' min kien ikun qed jonsob hemmhekk, u cioe ta' Salvu Farrugia. Falzon kien offrilu li jmorru ghand il-pulizija biex jivverifikaw li ma hemm hadd go l-ghalqa izda huwa prefera li jinnegozjaw imbaghad imorru wara. Qal li kien jaf li kien hemm Salvu Farrugia go l-ghalqa izda pprefera jaghmel in-negozju qabel. Qal li l-prezz tal-ghalqa kien ta' Lm25,000 , izda huwa kien zamm Lm5,000 li ser jghaddi lil Falzon meta jizgombra lil Farrugia. Qal li ma jiftakarx meta Farrugia kien irranga l-art bil-hamrija l-ewwel darba. Fir-rigward tal-kmamar li hemm fuq l-ghalqa qal li qatt ma ta kas ta' min kien hemm fihom. Spjega li kienu jmorru diversi nies jonsbu, izda Salvu Farrugia kien ikecci lil kulhadd.

In re ezami a fol 161, qal illi xi drabi kienet taqbez xi moghza ghal do din l-ghalqa fejn ikun qed jonsob Salvu Farrugia, u dan kien jghidlu biex jaqfilhom. Attard xhed illi Salvu Farrugia beda jizra s-sigar tal-gheneb **proprju meta huwa xtara l-ghalqa**.

Disma Attard Jr., prodott ms-socjeta rikorrenti, xehed permezz ta' affidavit a fol 59 illi l-ghalqa in kwistjoni qieghda hdejn farm u raba' ta' missieru Disma Attard. Huwa qal li meta huwa u hutu kienu tfal kienu jaqbzu l-hajt li jifred ir-raba' ta' missieru mill-ghalqa in kwistjoni u jmorru jilghabu hemm. Dak iz-zmien, l-art jiftakarha kollha mharbta u ma tinhadimx.

In kontro-ezami, a fol 167 – 168 xehed illi ma kienx jaf min kien inkarigat biex jirranga l-hitan tas-sejjieh tal-ghalqa in kwistjoni u huwa qatt ma ra lil hadd jirranga dawn il-hitan. Qal li peress li kien ghadu zghir ma jgharafx lin-nies li kien ikun hemm fl-ghalqa, u li dawn gieli qalulu biex johrog minnha. Qal illi meta huwa kien imur ma kienx jaghti kas ta' min kien ikun fil-kamra li tinsab fuq l-ghalqa u beda jaghti kas meta akkwista l-art misieru. Huwa xehed illi **'skond jiena bdiet tinhadem minn sitt snin 'l hawn, u qabel ma kontx naghti kas.'** (Vide fol. 168)

In re-ezami spjega li l-irgiel li kien ikun fl-ghalqa kienu jghidulu biex jitlaq minhabba l-insib.

George Attard, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed permezz ta' affidavit a fol 60 illi huwa direttur flimkien ma' missieru fis-socjeta rikorrenti u kkonferma li f'Marzu 2002 is-socjeta rikorrenti kienet xtrat l-ghalqa maghrufa bhala Tal-Maghsri, fix-Xghajra, Zabbar minghand is-socjeta Select Properties Limited. Spjega li din l-ghalqa tinsab hdejn il-*farm* u r-raba' ta' misseru u missieru kien ilu bil-hsieb li jixtriha. Qal li meta hu u hutu kienu zghar, kienu jmorru jilghabu go din l-ghalqa ghaliex kienet abbandunata u ma tinhadimx.

Spjega li fis-sena 2002 wara li s-socjeta rikorrenti xtrat l-ghalqa in kwistjoni, bdew jinnotaw li Joseph Farrugia beda jidhol fl-ghalqa li xtraw u beda jhawwel xi dwieli u jahdem l-ghalqa, u anke ghamel xi xogholijiet ta' kostruzzjoni fuq kamra antika li kien hemm fl-ghalqa. Indunaw li Farrugia kien applika ghal permessi tal-Mepa, u missieru

kien oggezzjona ghal dan. Qal li sal gurnata tal-llum, ghadhom ma jistghux igawdu l-ghalqa peress li din qed tigi okkupata illegalment minn Joseph Farrugia li jghid li qieghed hemm bil-permess ta' missieru.

In kontro-ezami a fol 172 – 174 xehed illi kien ikun hemm aktar minn persuna wahda jonsob fl-ghalqa in kwistjoni izda ma jafx lil dawn in-nies personalment. Mistoqsi jekk il-kamra li hemm fuq l-ghalqa kienetx tinghalaq wiegeb li ma jafx ghaliex qatt ma ta kaz u qatt ma dahal f'din il-kamra. Xhed illi l-art hija kbira peress illi fiha madwar ghaxart itmiem, u mir-raba' ta' missieru ma tidhirx kollha. George Attard sostna li lil- konvenut ma kienx jafu qabel ma ghamel l-applikazzjoni mal-MEPA u li l-ghalqa ma kienetx tinhadem qabel ma xtratha is-socjeta rikorrenti. Huwa qal li kien involut fix-xiri ta' din l-art peress illi huwa wkoll parti mis-socjeta rikorrenti izda l-kuntratt sar minn missieru biss. Qal illi l-prezz tal-bejgh ma thallasx kollu, ghaliex meta saru jafu li hemm xi hadd qieghed jokkupa l-art zammew xi flus u ma hallsux l-ammont kollu (a fol. 174). Qal li dawn il-flus zammewhom fuq il-kuntratt. Mistqosi jekk meta ghamlu il-kuntratt kienux jafu li kien diga hemm in-nies wiegeb illi iva kienu jafu li kien hemm bidwi jahdem l-ghalqa. Qal li qatt ma ltaqaw mas-sid fuq il-post peress li kien diga xih hafna u kien is-sensar li wriehom l-art.

Paul Azzopardi, rapprezentant tad-Direttur tal-Agrikoltura, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed a fol 65 – 69, illi l-ewwel darba li giet irregsitrata l-ghalqa in kwistjoni, li tidher fuq il-pjanta ezebita minnu a Fol 70, **kien fis-sena 1949** minn **Francis Scerri**. Qabel din id-data qatt ma kienet irregistrata. Din l-art imbaghad kienet giet trasferita lil **Disma Attard**, u l-*plots* li gew trasferiti huma dawk bin-numru 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 881, 880 u 882. In-notament ta' dan it-trasferiment **huwa datata 28 ta' Settembru 2004**. Mistoqsi fir-rigward tad-dokument ezebit a fol 70, fejn hemm miktub li ***landlord and tenant*** **huwa mmarkat Francis A Falzon**, spjega li originarjament kien gie dikjarat li *landlord* kienet Edwina Apap izda mbaghad id-Dipartiment gie avzat **li kien Francis Falzon** skont dokument tan-**Nutar Lia datat 20 ta' Settembru 1969**, u l-ingassar u l-korrezzjoni minn Edwina Apap ghal Francis Falzon saret fit-28 ta' Settembru 2004.

In kontro-ezami spjega illi id-Dipartiment qatt ma jaghmel verifiki biex jara min effettivament ikun qed jokkupa l-art.

In ri-ezami, meta gie mistoqsi x'verifiku jsiru mid-Dipartiment biex jaccertaw ruhhom jekk hux qed jitkellmu fuq l-istess l-art wiegeb li qabel jista' jkun li ma kienux isiru tali verifiki, izda illum il-gurnata jitolbu *site plan*.

A fol 103 – 104, b'referenza ghall-verifiki li kien intalab jaghmel, Azzopardi xehed li huwa kien sab l-applikazzjoni ghas-sussidju tal-AIAX maghmula minn Joseph Farrugia u qabbel l-art in kwistjoni mal-pjanta. Spjega li l-AIAX hija sistema fejn bidwi kull sena jiddikjara illi jahdem dik l-art u jiddikjara x'inhu l-wicc, u jinghata sussidju fuq il-wicc li jiehu. Qal illi **l-ewwel darba li Joseph Farrugia kien irregistrat li jahdem l-art in kwistjoni kien fl-4 ta' Gunju 2003 u l-ewwel applikazzjoni ghall-AIAX saret fit-2004**, ghax kienet dik is-sena illi bdiet is-sistema tal-AIAX **u baqa' jaghmilha sas-sena 2007**. Ma rrizultax fil-file li kien hemm xi hadd li ghamel opposizzjoni. Spjega wkoll illi meta xi hadd japplika id-Dipartiment jimxu fuq id-dikjarazzjoni tieghu u l-kuntratti ma jigux iccekjati. Rigward *inspections* qal illi dawn isiru *at random on the spot* f'certi zoni sa 16% jew 10% skont ir-regolament Ewropej u skont ma jigi ordnat ordnat mill-Unjoni Ewropeja.

Alexander Falzon, prodott mis-socjeta rikorrent xehed a fol 79 – 81 illi huwa jigi bin Francis Falzon, u li n-negozjati fuq il-kuntratt ta' akkwist tal-art in kwistjoni mis-socjeta rikorrent kien involut fihom missieru biss. Qal illi s-socjeta rikorrent kienet talbitu biex jieqaf jibghatilhom reminders dwar il-bilanc li kien ghad fadal jithassal u l-interessi ghaliex kien sabu bidwi jokkupa l-art li akkwistaw.

In kontro-ezami qal li huwa qatt ma mar fuq din l-art peress li kien gie mill-Awstralja fl-2001, izda mar biss ricentement minhabba din il-kawza. Qal li missieru kien jixtri l-art u jibiegha, u ma jafx ghalfejn kien damet biex tinbiegh l-art in kwistjoni. Qal ukoll illi fil-*file* ta' din il-proprjeta ma hemm l-ebda noti partikolari.

Ivan Robinich, in rapprezentanza tal-Awtorita tal-Ippjanar, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed a fol 86 – 87 illi l-pjanta li kien baghat Disma Attard lill-Awtorita flimkien mal-oggezzjoni ghall-applikazjoni ta' Joseph Farrugia, kienet l-istess pjanta li fuqha saret l-applikazzjoni, u tirreferi ghal-istess sit.

In-Nutar Joseph Tabone, prodott mis-socjeta rikorrenti, xehed a fol 148 – 151 qal illi meta ppubblika l-kuntratt, huwa kien ghamel is-soliti ricerki fir-rigward tal-venditur u rrizulta li t-titolu kien tajjeb u seta' jsir il-kuntratt. Mistqosi jekk kienx sar xi diskors partikolari waqt il-kuntratt bejn il-venditur u x-xerrej, qal li **jiftakar li kien isemma li kien hemm xi hadd li kien qed jokkupa l-ghalqa** u s-socjeta rikorrenti insistiet li l-art ghandha tkun libera u franka u l-venditur assigurah illi ma hemm l-ebda titolu fuq l-art, lanqas ta' qbiela u li jekk kien hemm xi hadd dan kien qieghed semplicement juzaha minghajr titolu.

In kontro-ezami, qal li ma jiftakarx jekk issemiex l-isem tal-persuna li kien qed jokkupa l-art in kwistjoni. Ma kienx jaf kemm kienet ilha tokkupa r-raba' din il-persuna izda ftakar illi ssemma li fil-fatt ir-raba' kienet tinhadem. Ikkonferma li ma kellux is-*site plan* waqt li qed jikteb il-kuntratt, izda li din kienet inghatat lilu dak il-hin tal-kuntratt izda ma kienx jiftakar minn min. Mistoqsi rigward il-kliem 'l-isemmija proprjeta tgawdi u hi soggetta ghal servitujiet...' wiegeb li dan kienu inkluzi fil-kuntratt ghaliex kienu parti mill-mamma ta' dak li kellu fuq il-*computer* ta' kwalunkwe bejgh, u li kien il-kompratur li nsista li dawn il-kliem jigu ngassati. Qal illi r-ricerki kien tahomlu il-venditur Falzon u hu mexa fuqhom. Mistoqsi fuq kif accerta ruhhu fuq l-identita tal-proprjeta li kienet qed tigi trasferita qal illi z-zewg partijiet identifikaw il-pjanta, izda dan huwa n-norma. Qal illi t-thazziz li hemm fuq il-pjanta ma jahsibx li ghamlu hu peress illi normalment huwa jaghmel linji homor. Mistoqsi fi-rigward tas-*site plan*, b'referenza ghall-ahhar bicca minuri li parti minnha hija *shaded* u parti le, in-Nutar kkonferma li din kienet nkluza. Mistoqsi rigward ghalfejn m'hijiex *shaded* kollha, wiegeb li dan gara minhabba l-mod kif hareg il-*marker*. Mistoqsi rigward parti li kienet giet *shaded* bil-blu qal li ma jafx ta' min kienet ghaliex ma kelliex x'taqsam mal-kuntratt. Il-kejl tal-art gie dedott mill-kuntratt ta' qabel.

Saviour Farrugia xehed permezz ta' affidavit ezebit a fol 179 – 181 tal-process, illi l-ghalqa in kwistjoni ilha fil-pussess tieghu ghal aktar minn sittin sena. Spjega li certu Gianni maghruf bhala tal-haddied kien hajjru biex jiehu din l-ghalqa, jirrangaha u jiehu hiebha hu, peress li dak iz-zmien kienet mimlija hofor tal-bombi ta' zmien il-gwerra. Dak iz-zmien l-ghalqa kienet abbandunata u kienet tintuza biss bhala passagg u biex jirghu il-bhejjem. Huwa kellhu diga bicca art zghira hemmhekk li kienet tmiss

maghha li kien juza ghal kacca. Hu Gianni, Toni, kien hadu ghand wiehed tas-Sliema, li ohtu kienet Evelyn Apap, u **dawn kienu qalulu biex jiehu l-ghalqa hu u jiehu hsieba,** u dan minghajr hlas, ghaliex ghalihom din kienet mitlufa. Ghalhekk huwa ha l-pussess tal-art u dawwarha bil-hitan sabiex jaqta' lin-nies minnha. Qal li witta l-hoffor tal-bombi, gab il-hamrija u beda jahdima. Qal li huwa kien izommha bhala tieghu u anke n-nies ta' madwaru kienu jafuha bhala tieghu. Xi hames snin wara kien bena kamra li ghadha tezisti sal-llum.

Qal illi s-socjeta rikorrenti kienet dahlet magenbu xi hamsa u tletin jew erbghin sena ilu, ghall-ewwel kellhom biss ghorfa izda biz-zmien bnew farm fejn ghandhom l-annimali, l-aktar zwiemel. Qal li maghhom qatt ma kellu nkwiet, u li meta kien ilmenta ma George Attard, ix-xih, ghax kien jaqbzu l-moghoz fl-ghalqa tieghu, dan skuza ruhhu.

Qal xi tletin sena ilu, xi hadd kien splodilu l-kamra izda qatt ma sar jaf min, ghalkemm ghamel rapport mal-pulizija. Dak iz-zmien kien jorqod fiha, izda nzerta li meta splodiet ma kienx hemm. Wara kien rega bniha bl-ghajnuna ta' ibnu Joseph. Spjega li illum il-gurnata fuq din l-art hemm erbat itmiem dwieli, tomnejn zebbug u kollox irregistrat fuq ibnu Joseph.

In kontro-ezami, a fol 195 – 196, ikkonferma illi l-ghalqa huwa kien juzaha biex jizra l-hxejjex li jkollhom bzonn id-dar u biex jonsob. Qal illi dak iz-zmien ma kienx hass il-htiega li jaghmel xi haga bil-mitkub ghaliex **Toni kien qallu biex jiehu hsieb l-art qisha kienet tieghu.** Qal illi meta kien imur l-ghalqa kien isib kull ma jizra mikul u b'hekk kien tkellem ma' George ix-xih biex ma jdahhlax il-moghoz hemmhekk.

In re-ezami a fol 196 qal li l-kamra li kien hemm fuq l-ghalqa kien gie sgasata tliet darbiet. Qal illi fi zmien il-kacca kien imur anke jorqod hemmhekk, izda ma baqghax jaghmel hekk wara l-ispluzjoni.

Joseph Farrugia, xehed permezz ta' affidavit ezebit a fol 185 – 186, illi min meta jiftakar jaf lill missieru jahdem l-ghalqa in kwistjoni u jonsob minn hemm, waqt li hu kien qed ikun qed jilghab. L-ghalqa jiftakarha midawra bil-hitan u bil-hamrija u parti minnha bil-blat. Qal li missieru kien jahdem bhala bennej u meta kien jispicca mix-

xoghol kien imur iqatta ftit hin l-ghalqa. Farrugia xhed li minhabba li missieru kiber, beda dejjem jghinu aktar fir-raba' u dan sar id-delizju tieghu. Beda jiehu hsiebha u jirrangaha hu bil-kunsens ta' missieru u kien thajjar jibda jizra d-dwieli meta kienet dahlet il-furja ghalihom. Qal li fl-ghalqa ghandu mizrugh dwieli, sigar taz-zebbug u hxejjex tad-dar. Qal li ghandu mpjegat jahdem mieghu part-time, u qieghed irregistrat mad-Dipartiment tal-Agrikoltura u anke jiehu s-sussidju.

Spjega li s-socjeta rikorrenti kienu dahlu magenbhom xi hamsa u tletin sena ilu u li qatt ma kellhom problemi maghhom sabiex ma oggezzjonawx ghal kamra li ghandhom fl-ghalqa. Qal li fil-fatt meta kien applika mal-MEPA biex jisanzjoni x-xoghol li kien ghamel fuq il-kamra li hemm fuq l-ghalqa, Disma Attard kien mar jghidlu li dak l-art kien xtraha missieru. Qal li kien hemm korrispondenza bejnhom u bejn Attard tramite l-konsulenti legali taghhom.

In kontro-ezami, a fol 189 – 190, qal illi huwa bennej fir-restawr u li f'dawn l-ahhar hmistax -il sena xoghol ta' restawr biss ghamel. Qal li minn dejjem kien hemm hamrija mal-hitan u li fil-fatt missieru kien jizra xi affarijiet madwar il-hitan. Qal li dawn il-prodotti ma kienux jinbieghu izda kien jintuzaw minnhom stess. Qal li ma kien sar xejn bil-mitkub man-nies minn tas-Sliema li semma missieru, u qbiela ma kienetx tithallas. Ikkonferma illi beda jizra d-dwieli ghal habta tas-sena 2002, u s-sussidju hadu meta zera dawn id-dwieli.

Ikkonsidrat:

L-intimati eccepew preliminarjament il-preskrizzjoni estintiva trentennali a bazi tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili. Fi kliem iehor huma qeghdin jghidu li l-azzjoni tas-socjeta rikorrenti ma tistax tirnexxi ghax hija estinta u preskritta peress illi effetivament is-socjeta rikorrenti, jew l-awturi taghha, damu iktar minn tletin sena biex intavolaw din l-azzjoni.

L-Artikolu 2143 jipprovdi illi:

> ***"L-azzjonijiet kollha reali, personali jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-***

> ***preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."***

Il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Josianne Sciberras v. Giovanni Vella et**, mogħtija fil- **21 ta' Frar 1996**, irriteniet li hemm:

> ***"…distinzjoni elementari bejn il-preskrizzjoni estintiva ta' l-azzjoni u l-preskrizzjoni akkwizittiva tal-proprjeta`. Filwaqt li fl-ewwel kaz min jaghti l-eccezzjoni jehtieglu jipprova l-perkors taz-zmien statutorju skond liema terminu preskrittiv ikun applikabbli, jkun imbagħad jispetta lill-attur kreditur li jiddefendi lilu nnifsu billi jagħzel it-triq u l-mezz li taghtih il-ligi biex jinnewtralizza tali eccezzjoni, fit-tieni kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva jispetta lill-konvenut debitur mhux biss li jipprova l-perkors taz-zmien stabbilit bil-ligi, imma wkoll l-elementi kollha li l-ligi tesigi li jigu ppruvati biex l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva tinghata b'success."***

Illi hija regola ewlenija fil-procedura, li l-prova li l-azzjoni hija preskritta, trid issir minn min iqanqal l-eccezzjoni, u ghalkemm il-parti attrici tista' tressaq provi biex tittanta xxejjen dawk tal-parti mharrka billi tmeri li ghadda ż-żmien jew billi ggib 'il quddiem provi li juru li l-preskrizzjoni kienet sospiża jew interrotta, **il-piż jaqa' principalment fuq min jallega l-preskrizzjoni**.[1] L-eccipjenti ghalhekk iridu jgibu prova illi l-parti attrici ghaddielha z-zmien utli biex tressaq il-kawza, u dan minn zmien minn meta dik il-kawza setghet titressaq.[2]

Illi ghalhekk il-Qorti trid tezamina l-ewwel nett jekk l-intimati gabux prova sodisfacjenti tat-trapass ta' tletin sena minn meta l-intimati dahlu fil-pussess tal-art mertu ta' din il-kawza, ghaliex galadarba kienu huma li ressqu l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estinitva trenttenali, jispetta lilhom illi jgibu l-prova tal-perkors tat-tletin sena.

---

[1] **Stencil Pave (Malta) Limited vs Dr. Maria Deguara noe et**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-30 ta' Ottubru 2003.
[2] **Guido Vella kontra Emanuel Cefai**, Qorti tal-Appell Civili deciza fil-5 ta' Ottubru 2001.

F'dan ir-rigward l-intimati ressqu bhala prova biss ix-xhieda taghhom stess. Salvatore Farrugia sahaq illi huwa kien ilu fil-pussess ta' din l-art ghal perjodu l-fuq minn sittin sena, u ibnu Joseph Farrugia qal illi huwa dejjem jiftakar lil missieru f'din ir-raba, u li filfatt huwa kien ikun hemmhekk mieghu meta kien ghadu bit-*tricycle*. Minn naha l-ohra Disma Attard, ghas-socjeta rikorrenti, qal illi hu cert li l-art in kwistjoni kienet abbandunata u tintuza biss mill-kaccaturi ghall-insib, ghaliex ghandu farm biswit l-art in kwistjoni, liema *farm* ilu ghandu ghal circa erbghin sena. Uliedu, Disma Jr. u George ikkonfermaw illi huma kienu jkunu fuq il-*farm* ta' missierhom meta kienu zghar u sa fejn jiftakru, l-art kienet abbandunata u kienu jkunu l-kaccaturi li jkeccuhom meta jmorru jilghabu hemmhekk. It-tlieta li huma, inisistew illi qatt ma raw lill-intimati jaghmlu xejn ghajr li jonsbu qabel ma' giet akkwistata l-art mis-socjeta rikorrenti. Ghalhekk il-Qorti tinsab rinfaccjata b'zewg verzjonijiet konfliggenti.

Fuq il-kwistjoni tal-konflitt tal-provi inghad illi:

> ***“mhux kwalunkwe’ tip ta’ konflitt (fil-verzjonijiet moghtija tal-partijiet) ghandu jhalli lill-Qorti f’dak l-istat ta’ perplessita’ li minhabba fih ma tkunx tista’ tiddeciedi b’kuxjenza kwieta u jkollha taqa’ fuq ir-regola ta’ l-in*** **dubio pro reo.** ***Il-konflitt fil-provi, sakemm il-bniedem jibqa’ soggett ghall-izbalji tal-percezzjonijiet tieghu u ghall-passjoni, huma haga li l-Qrati jridu jkunu dejjem lesti ghaliha .... Meta l-kaz ikun hekk, il-Qorti m’ghandhiex taqa’ comb fuq l-iskappatoja tad-dubju, imma ghandha tezamina bl-akbar reqqa jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita’ u specjalment dwar il-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, anke’ fuq il-bilanc tal-probabilita’ u tal-preponderanza tal-provi, ghax dawn, f’kawza civili, huma generalment sufficjenti ghall-konvinciment tal-gudikant (...) anzi’, f’kazijiet bhal dawn, aktar ma jkun il-konflitt bejn verzjoni***

***u ohra, aktar tidher il-possibilita' tal-qerq da parti ta' xi wiehed mill-kontendenti."*[3]**

Inghad ukoll illi:

***"fi kwistjoni ta' kredibilita' u apprezzament ta' provi l-kriterju ma huwiex jekk il-gudikant assolutament jemminx l-ispjegazzjoni imma jekk l-ispjegazzjoni hix possibbli u minn awl id-dinja fic-cirkostanzi zvarjati tal-hajja.*"[4]**

Fil-kazijiet fejn il-Qorti tkun rinfaccata minn provi konfliggenti, il-Qorti ghandha tkun gwidata minn zewg principji fl-evalwazzjoni tal-provi li jkunu gew prodotti quddiema, u cioe:

1. Li taghraf tislet minn dawn il-provi korroborazzjoni li tista' tikkonforta xi wahda miz-zewg verzjonijiet bhala li tkun aktar kredibbli u attendibbli minn ohra; u

2. ***Fin-nuqqas, li tigi applikata l-massima actore non probante reus absolvitur***.[5]

Fi kliem iehor, il-Qorti ghandha tezamina jekk xi wahda miz-zewg verzjonijiet, fid-dawl tas-soliti kriterji tal-kredibilita' u specjalment dawk tal-konsistenza u verosomiljanza, ghandhiex teskludi lill-ohra, fuq preponderanza tal-provi, ghax dawn, f'kawzi civili, huma generalment sufficjenti ghall-konviciment tal-gudikant.[6]

Fil-kaz in ezami, l-provi taz-zewg nahat huma mankanti u milquta b'inkonsistenzi. Minn naha tas-socjeta rikorrenti, x-xhieda Disma Attard Sr, Disma Attard Jr., u George Vella, l-ewwel qalu illi l-intimati qatt ma hadmu l-art in kwistjoni qabel ma inxtrat mis-socjeta rikorrenti, filwaqt illi mbaghad ammettaw illi filfatt l-intimati

---

[3]**Carmelo Farrugia vs Rokko Farrugia**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fil-24 ta' Novembru 1966.
[4]**Joseph Borg vs Joseph Bartolo**, Qorti tal-Appell Civili (Sede Inferjuri) fil-25 ta' Gunju 1980.
[5]**Maria Xuereb et vs Clement Gauci et**, Qorti tal-Appell Civili (Sede Nferjuri) deciza fl-24 ta' Marzu 2004).
[6]**Joseph Vella vs Judas Taddeo sive Teddy Borg et**, Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) (Gurisdizzjoni Superjuri) deciza fis-19 ta' Mejju 2015.

kienu diga qed jahdmu l-art meta din inxtrat mis-socjeta rikorrenti. Dan huwa kkorroborat mix-xhieda tan-Nutar li ftakar li fil-presenza tieghu, Disma Attard kien iddiskuta ma' Falzon li kien hemm xi hadd qed jahdem l-art in kwistjoni, u Falzon kien serrahlu rasu li jekk hemm xi hadd dan qieghed hemmhekk minghajr titolu ghaliex l-art hija libera u franka. Tant huwa hekk illi s-socjeta' attrici irriteniet fuq il-kuntratt parti sostanzjali mill-prezz, caso mai, min kien hemm fl-ghalqa ma johrogx (Vide kontro-ezami ta' George Attard a fol. 172 sa 174). Din hija inkonsistenza lampanti li timmina serjament il-kredibilita ta' dawn ix-xhieda.

Pero, t-testimonjanza tal-intimati hija wkoll milquta minn inkonsistenza gravi, meta t-testimonjanza taghhom tigi ezaminata fid-dawl tal-provi kollha prodotti quddiem din il-Qorti. L-intimat Salvatore Farrugia xehed illi hu kien ilu fil-pussess tal-art in kwistjoni ghal dawn l-ahhar cirka sittin sena, u cioe mis-snin hamsin. Pero, d-dokument ezebit fil-process a fol 32 juri illi l-art in kwistjoni kienet fil-pussess ta' certu Francis Scerri sas-snin sittin. Fuq din l-iskrittura privata, datata 21 ta' Jannar 1969 dehru Francis Scerri **'bhala l-inkwilin'** u Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri **'bhala s-sidien'** u permezz taghha ftehmu illi ***"jitterminaw kull dritt ta' lokazzjoni jew qbiela relattivament ghal-ghalqa f'Haz Zabbar, jghidula "tal-Masri" tal-kejl ta' xi tmint-itmiem, hames sighan u tliet kejliet."***

Is-sidien Farrugia u Cuschieri kienu hallsu lil Scerri **is-somma ta' sebghin lira (Lm70)** **"*bhala kumpens ta' kull dritt jew pretenzjoni li kellu fuq din l-istess ghalqa u ghas-saldu wkoll tal-benefikati tar-raba fl-istess ghalqa*."**

L-intimati jargumentaw illi din l-iskrittura tirreferi ghal art ohra, ghaliex in-Nutar kien xehed illi dak iz-zmien mhux l-ewwel darba li artijiet differenti kienu jinghataw l-istess deskrizzjoni. Pero f'dan il-kaz, **Ivan Robinich**, rapprezentant tal-Awtorita ghal Ambjent u l-Ippjanar **ikkonferma li l-pjanta mibghuta minn Disma Attard** flimkien mal-oggezzjoni tieghu, **tirreferi ghall-istess sit fejn saret l-applikazzjoni minn Joseph Farrugia**. Mhux biss hekk, izda l-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969, li jinsab ezebit a fol 42 tal-process, fid-deskrizzjoni tal-provenjenza jsemmi b'mod car lil Evelyn Apap bhala wahda mis-sidien tal-art in kwistjoni, u l-intimat Salvatore Farrugia stess jghid illi huwa kien mar ikellem lil Evelyn Apap u li huha ghaliex kienu s-sidien tal-art in kwistjoni.

Skont dan il-kuntratt, l-art in kwistjoni kienet originarjament ta' Giovanni Luigi Apap, li miet f'Marzu tal-1937. L-art imbaghad ghaddiet f'idejn martu Evelyn Apap li mietet f'April tal-1958. Hija halliet bhala eredi taghha lil ohtha Marnetta Vella u lin-neputija taghha Edwidge Vella. Marnetta Vella mietet f'Lulju tas-sena 1967 u halliet bhala eredi unici lil George Schembri u Joseph Farrugia, il-vendituri fuq dak l-att. Permezz tal-kuntratt, tat-18 ta' Jannar 1969 George Schembri u Joseph Farrugia bieghu lil Carmelo Cuschieri u Nicola Farrugia l-art li kienu wirtu. L-istess Carmelo Cuschieri u Nicola Farrugia dehru fuq l-iskrittura privata a fol 32, fejn Francis Scerri kien ceda d-drittijiet li kellu fuq l-istess art. Ghalkemm huwa minnu li r-ricerki saru b'mod infelici, peress illi minflok ma gew inkluzi l-atti pertinenti kollha, gew inkluzi biss zewg kuntratti tal-1969, dan ma jfissirx li l-Qorti ghandha tinjora d-dikjarazzjoni ta' provenjenza maghmula fil-kuntratt tat-18 ta' Jannar 1969. Il-validita ta' dan il-kuntratt ma giet bl-ebda mod attakata, u ghalhekk il-kontenut tieghu jista' validament iservi bhala prova.

Din l-iskrittura ghalhekk timmina serjament it-tezi tal-intimati li huma kienu ilhom jipposjedu l-art animo dominandi ghal xi sittin sena. Skont din l-iskrittura, l-intimati ma setghux kienu qed jipposjedu l-art in kwistjoni animo dominandi qabel is-sena 1969, ghaliex dak iz-zmien kienet posseduta minn Francis Scerri, li skont l-istess skrittura jidher li kien juzaha biex jikri mansab lil terzi. Il-Qorti hija konvinta illi l-intimati kellhom pussess tal-art in kwistjoni qabel ma' din inxtrat mis-socjeta rikorrenti. Pero dan mhux bizzejjed sabiex tregi l-eccezzjoni preliminari tal-intimati, ghaliex huma kellhom jipprovaw, sal-grad rikjest mill-ligi, il-perkors taz-zmien statutorju, u cioe ta' tletin sena. Galadarba m'hemmx prova sufficjenti ta' meta huma bdew jipposjedu l-art in kwistjoni animo dominandi, ma jistax ikun prova sufficjenti fir-rigward ta' meta bdew jiddekorru t-tletin sena entro liema s-socjeta rikorrenti, jew l-awturi taghha, kellhom jintavolaw l-azzjoni kontra l-intimati.

Il-Qorti tqis ghalhekk illi l-intimati naqsu milli jipprovaw sufficjentement it-trapass ta' tletin sena rikjest sabiex jirradika l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva trentennali u ghalhekk din l-eccezzjoni preliminari qed tigi michuda.

Ikkonsidrat:

L-azzjoni tar-rikorrenti hija ta' rivendika. L-intimat laqghu ghal din l-azzjoni billi ecceppew il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Huwa risaput illi meta intimat jilqa' ghal kawza ta` rivendika bl-eccezzjoni tat-titolu, l-ezami li tkun trid taghmel il-Qorti huwa wiehed komparattiv bejn it-titoli vantati mill-kontendenti sabiex tistabilixxi liema minnhom huwa l-ahjar. F'dan it-tip ta' kawza il-Qrati taghna japplikaw il-principju tal-**'prova migliore'** li ghandu l-bazi tieghu fid-dritt Rumna, fejn kienet tissejjah actio publiciana.[7] Skont dan il-principju min ghandu l-ahjar dritt jirbah, minghajr il-htiega li dak li jkun jipprova t-titolu assolut,[8] dik l-imsejha prova dijabolika.

Fis-sentenza ta` din il-Qorti diversament presjeduta tal-24 ta` Ottubru 2003 fl-ismijiet **Mary Rose Aquilina vs Antonio Piscopo** inghad illi:

> ***"F`azzjoni rei vindicatoria huwa d-dmir taghhom li jippruvaw it-titolu taghhom u, bhala principju generali, din il-prova jridu jaghmluha billi juru titolu originali. Dan it-titolu ghandu jirrizulta jew minn kuntratt ta` akkwist minghand il-proprjetarju originali ta` l-art jew minn pussess legittimu ghaz-zmien kollu mehtieg bil-ligi ghall-akkwist tal-proprjeta`. Peress li l-ewwel prova (kuntratt ta` akkwist minghand is-sid originali) hija kwazi impossibbli li tigi prodotta, min jirreklama proprjeta` jkollu jibbaza l-pretensjoni tieghu fuq l-usucapione, cioe`, il-pussess animo domini ghal tletin sena. Inoltre, meta l-konvenut ma jistriehx fuq il-pussess tieghu, izda jirreklama hu wkoll titolu ta` proprjeta` fuq l-istess art, gie permess, u dan anke fid-dritt Ruman, li l-ezami ma jkunx bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. F`dan il-kaz, il-gudizzju ma jkunx wiehed ta` effett***

[7] **Onorevoli Perit Carmelo Vella vs Anthony Cassar**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-17 ta' Marzu 2005.
[8] **Mario Galea Testaferrata et vs Guiseppi Said et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fl-1 ta' Lulju 2005.

> ***erga omnes bazat fuq prova certa tat-titolu ta` l-attur, izda inter partes, bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina."***

Jinsab insenjat illi:

> ***"lil min jallega l-uzukapjoni trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat, ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena irid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrot, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe` deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni."***[9]

It-Titolu tas-Socjeta Rikorrenti

Gew ezebiti bhala prova tliet kuntratti relattivi ghal art mertu ta' din il-kawza. Is-socjeta rikorrenti xtrat l-art in kwistjoni, maghrufa bhala tal-Maghsri, fix-Xghajra, Zabbar, minghand Select Properties Limited permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone datat 20 ta' Marzu 2002.

Select Properties kienet akkwistat it-titolu taghha minghand Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Carmelo Lia datat 20 ta' Settembru 1969.

[9]Vol XXXV P I p. 105 citat fis-sentenza **It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras D'Amico Iguanez vs Emanuel Sammut**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-28 ta' Marzu 2003.

Nicola Farrugia u Carmelo Cuchieri kienu akkwistaw l-art minghand George Schembri u Joseph Farrugia, permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut datat 18 ta' Jannar 1969. F'dan il-kuntratt tinsab deskrizzjoni tal-provenjenza tat-titolu tal-vendituri George Schembri u Joseph Farrugia. Dawn kienu l-eredi ta' Marnetta Vella u Edwidge Vella neputija[10] skont testment tad-19 ta' Lulju 1962. Marnetta Vella kienet wirtet it-titolu taghha minghand Evelyn Apap, permezz ta' testment datat Settembru 1957. Evelyn Apap kienet wirtet it-titolu taghha minghand is-sid originali, u cioe zewgha Giovanni Luigi Apap ai termini tat-testment datat 22 ta' Dicembru 1936.

It-Titolu tal-Intimati

L-intimati jsostnu illi huma issa ghandhom titolu fuq l-art in kwistjoni peress illi kienet ilha fil-pussess pacifiku animo domini ta' Saviour Farrugia ghal aktar minn tletin sena u ibnu Joseph Farrugia jaghmel uzu mir-raba' u jiddetjenih bil-kunsens tal-missieru.

Saviour Farrugia xehed illi kien gie moghti l-art minghand Evelyn Apap u huha, li kienu joqoghdu tas-Sliema, ghaliex kien hadu ghandhom certu Toni sabiex jitlobhom l-art. Qal illi Apap u huha kienu aznjani u qalulu li ghalihom dik l-art mitlufa u li ghalhekk seta' johodha hu u jahdima. Hu xehed li ghamel hekk mill-ewwel, u anke bena hitan sabiex izomm lil terzi barra mill-art. Xehed li dan kien circa sittin sena ilu, u li filfatt kien hu li kien witta l-hofor li kien hemm f'din ir-raba minhabba l-bombi tal-gwerra. Minn naha tieghu, Joseph Farrugia qal illi huwa kien imur jghin lil missieru u x-xoghol tar-raba' kien sar delizju tieghu, u kien ghalhekk li beda jahdimha huwa meta missieru kien kiber wisq.

It-tnejn affermaw li Saviour Farrugia kien jipposjedi l-art bhala tieghu, u kien ghamel hekk b'mod pacifiku, pubbliku u mhux interott ghal ferm aktar minn tletin sena. Qali fil-fatt illi n-nies kollha ta' dawk in-nahat kienu jafu lil Saviour Farrugia bhala s-sid ta' dik ir-raba'.

---

[10] Vide kuntratt a fol. 136-137

Il-preskrizzjoni akkwizitiva trentennali

Fis-sentenza fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro** intqal illi:

> ***"Huwa pacifiku illi l-proprjeta` ma tintilefx bin-nuqqas ta` uzu da parte tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta` poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta` akkwist vantat minnu…Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika "longissimi temporis praescriptio". Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jipposjedi b`mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta` li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-pussess animo domini, kongunta s`intendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tassahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha - animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini."***[11]

---

[11]**Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-27 ta' Gunju 2003.

Il-preskrizzjoni akkwizitiva trentennali ma tirrikjedix titolu jew bona fede, izda biss pussess legittimu ghal tletin sena, wara d-dekors ta' liema il-possessur tal-haga jakkwista l-proprjeta tal-haga posseduta minnu.[12]

Fil-sentenza fl-ismijiet **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella** inghad:

> ***"Illi pero' kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b'mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta' haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku."***[13]

Fis-sentenza **Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et** deciza fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-**Qorti tal-Appell** fit-28 ta' Frar 2014, kienet giet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili ta` l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003, fejn intqal illi:

> ***"il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di***

[12] **Antonia Spiteri et vs George Schembri,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fis-26 ta' Frar 2015.
[13] **Carmelo Caruana et vs Orsla Vella**, Qorti tal-Appell Civili deciza fit-13 ta' Marzu 1953.

> ***un diritto dominicale sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso)."***

Fis-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt** inghad illi:

> ***"Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" … Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art … Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne glie atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi."***[14]

Jinsab mghallem illi biex il-pussess ikun tassew legittimu, dan irid ikun kif imfisser fl-Artikolu 561 tal-Kodici Civili jigifieri, jrid ikun hemm it-tgawdija ta' jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu; fi kliem iehor, ezercizzju ta' jedd assolut u esklussiv u **mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-buona grazzja jew tolleranza**.[15] Dan ghaliex **"[m]*hux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor <u>ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja</u>*. *"*[16]**(Enfasi ta' din il-Qorti)

Dan ghaliex kif inhu risaput l-attijiet ta' semplici tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta' pusses lanqas jekk jigu ezercitati **minn zmien antikissimu u immemorabbli**.[17] L-ekwivocita` tal-pussess tikber aktar meta wiehed iqis illi kif imfakkar fid-decizjoni a Vol. XXIX P II p 488, ***"huwa principju tal-ligi li meta***

---

[14]**Avukat Dr. Louis Vella et vs Joseph Gatt**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-12 ta' April 2002.
[15]**Elena Fenech vs Ignazio Aquilina**, Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-18 ta' Ottubru 1984.
[16]**Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Iguanez vs Emanuel Sammut,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-28 ta' Marzu 2003.
[17]**Joseph Fenech et vs Albert Salamone et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fl-1 ta' Frar 1971.

***wiehed ikun qabel jipposjedi prekarjament, jibqa' jipposjedi hekk, ammenokke` ma jippruvax interversjoni tat-titolu tieghu, ghaliex 'nemini sibi ipse licet causam possessionis mutare.*'"** Dawn id-decizjonijiet jikkonfermaw dak li jghallem **Laurent** u cioe illi ***"colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un' istante all' altro."*[18]**

Jinghad ukoll illi

> ***"biex ikun hemm interversjoni tat-titolu tal-pussess, u wiehed jibda jipposjedi animo domini, mhux bizzejjed l-affermazzjoni tad-drittijiet tieghu ta' proprjetarju, imma hemm bzonn li tkun rikonoxxuta mill-interessati. La darba tonqos wahda mill-kwalitajiet li jirrendu l-pussess legittimu, u bhala tali valevoli ghall-kompiment ta' l-uzukapjoni trigenerja, mhux opportun li jigu ndagati kwestjonijiet ohra; ghaliex iddekorriment taz-zmien, akkompanjat minn x'uhud u mhux mill-karattri kollha tal-pussess legittimu, mhux sufficcjenti ghal fini ta' din il-preskrizzjoni***.[19]

Minn ezami akkurat tal-provi prodotti din il-Qorti m'hijiex moralment konvinta illi l-intimati ressqu provi sufficjenti tal-elementi kollha rikjesti mill-ligi sabiex jipprovaw it-titolu taghhom a bazi tal-preskrizzjoni akkwizitiva trentennali. Galadarba kienu huma illi ressqu din l-eccezzjoni, il-prova sal grad rikjest mil-ligi tal-elementi kollha ta' din il-preskrizzjoni kienet tinkombi fuq l-intimati stess. L-unika prova mressqa mill-intimati kienet pero ix-xhieda taghhom stess, ghaliex nonostante l-fatt illi fil-lista tax-xhieda semmew numru ta' persuni li setghu jixhdu in sostenn tat-tezi taghhom, fosthom:

> ***'Bdiewa u nassaba li kienu jkunu fil-vicinanzi biex jixhdu dwar il-pussess ta' l-art;***

[18] Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297
[19] **Grazia Borg vs Rosa Farrugia noe et**, Qorti tal-Appell Civili deciza fil-15 ta' Marzu 1957.

> ***Membri tal-familja tal-esponenti partikolament Yvonne Farrugia u Joseph Farrugia biex jixhdu dwar l-art in kwistjoni;***
>
> ***Girien li joqghodu jew kienu joqghodu fl-isqaq biswit l-ghalqa, fosthom certu Oreste Micallef, biex jixhdu dwar il-pussess u l-uzu tal-istess...'.***

Ghal xi raguni l-intimati naqsu milli jipproducu mqar wiehed minn dawn il-persuni elenkati minnhom sabiex jixhdu fuq il-mertu ta' din il-kawza.

Il-Qorti issibha ukoll difficli temmen kif minkejja l-allegazzjoni tal-pussess tal-art ghas-snin kollha vantati mill-intimati, ma gew prodotti ebda prova ta’ xi ghajnuna mill-Gvern ghall-bdiewa, jew xi tishib f’xi ko-operattiva agrikola biex b’xi mod tikkonferma t-tezi tal-intimati, u jidher illi kien biss fl-**4 ta’ Gunju 2004** illi l-intimat Farrugia rregistra ruhu li jahdem l-art in kwistjoni u beda japplika ghas-sussidju tal-AIAX fl-istess sena[20].

Kif spjegat aktar il-fuq, it-tezi tal-intimati illi ilhom jipossjedu l-art in kwistjoni ghal circa sittin sena hija kontradetta mill-iskrittura privata li tinsab a fol 32, skont liema l-istess art kienet fil-pussess ta' certu Francis Scerri. L-intimati argumentaw illi din l-iskrittura tirreferi ghal art ohra, izda dan l-argument ma jregix, specjalment ikkunsidrat illi din l-iskrittura privata saret ftit tal-jiem biss wara li Nicola Farrugia u Carmelo Cuschieri xtraw din l-art.

Ghalkemm din l-iskrittura kienet ilha f'idejn l-intimati peress illi kienet giet mghoddija lilhom meta kien hemm skambju ta' korrispondenza bejn il-partijiet qabel ma nfethet il-kawza, huma konxjament naqsu milli jipproducu provi in sostenn tal-argument taghhom rigward id-durata tal-pussess. Huwa relevanti hawnhekk illi skont il-gurisprudenza tal-Qrati Maltin, f'kaz ta' eccezzjoni ta' preskrizzjoni kull dubbju ghandu jmur kontra l-eccipjent (Vide **Stencil (Pave) Malta Limited vs Dr. Maria Deguara noe et,** Prim'Awla tal-Qorti Civili deciza fit-30 ta' Ottubru 2003).

[20] Vide xhieda ta’ Paul Azzopardi minn fol 103 sa 104

Ghalkemm il-Qorti hija konvinta illi l-intimati kienet qed jahdmu r-raba' in kwistjoni fiz-zmien meta s-socjeta rikorrenti xtratha, m'hijiex moralment konvinta rigward id-durata tal-pussess taghhom, u dan huwa nuqqas fatali ghall-eccezzjoni mressqa minnhom.

Ghal dawn il-mottivi, l-Qorti filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-intimati, tilqa’ t-talbiet tas-socjeta rikorrenti, tiddikjara illi l-intimati qeghdin jokkupaw l-ghalqa tal-Maghsri fix-Xghajra, Haz Zabbar, fi sqaq bla isem li jizbokka fi Triq San Leonardu tal-kejl ta' cirka tmint itmiem hames sighan u erba' kejliet u cjoe hdax il-elf u mitejn metru kwadru li tmiss mill-Punent ma gid ta' Girgor u Pietru Vella jew successuri taghhom fit-titolu u ma' l-isqaq fuq imsemmi, nofsinhar ma' gid tas-Sur Girgor Vella jew successuri tieghu fit-titolu, tramuntana ma' gid ta' Baskal Vella jew successuri tieghu fit-titolu u Lvant ma' gid ta' Giuseppe Vella jew successuri tieghu fit-titolu, liema art hija tal-kumpannija rikorrenti b'titolu ta' emfitewzi kif soggetta din l-ghalqa ghall-hlas ta' tlett liri u wiehed u erbghin centezmu (LM 3.41) cens annwu u perpetwu, minghajr titolu validu fil-ligi, u konsegwentement tordnalhom sabiex jivvakaw l-istess art fi zmien tlett xhur mill-llum.

Bl-ispejjez kontra l-intimat.

Moqrija.

Mhallef Jacqueline Padovani Grima LL.D. LL.M. (IMLI)

Lorraine Dalli
Deputat Registratur