PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 28 ta' Lulju, 2016

Rikors Guramentat Nru: 1192/2011 AF

Brian Abela

vs

Josephine Sammut

Richard Ellul

Dr. Martin Fenech u l-P.L. Peter Paul Zammit li b'digriet tat-23 ta' Jannar, 2012 gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti minn dawn il-gzejjer Pauline Faraci u fil-verbal tas-seduta tas-27 ta' Novembru 2013, il-Qorti laqghet it-talba biex minflok il-P.L. Peter Paul Zammit tigi mahtura Kuratur Deputat il-P.L. Melissa Anastasi biex tirrapprezenta lil Pauline Faraci

Dr. Yana Micallef Stafrace u l-P.L. Peter Sammut li b'digriet tat-13 ta' Jannar, 2012 gew nominati Kuraturi Deputati sabiex jirraprezentaw lill-assenti minn dawn il-gzejjer Joseph, Michael, Brian u Sharon ahwa Spiteri, ulied il-mejta Antoinette Spiteri bint il-mejjet Michelle Ellul

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tat-2 ta' Dicembru, 2011, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:

Permezz ta' kuntratt datat tmienja ta' Gunju tas-sena elfejn u disgha (08.06.2009) fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, l-istanti xtara u akkwista d-dar bin-numru tlieta (3), sitwat f'Mohli Lane gewwa Birkirkara, inkluza l-arja libera taghha, bil-kantina u s-sottoswol taghha, libera u franka bid-drittijiet u l-pertinenzi taghha kollha minghand Maria Preca u zewgha Aronne (Dok. A).

Din il-proprjetà kienet tappartjeni lil Lorenzo Pace, li b'testment datat tmienja u ghoxrin ta' Frar, elf disa mija u sebgha (28.02.1907) fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt, u precizament fis-sebgha (7) u fid-disgha (9) artiklu iddispona hekk:

Artiklu 7

"Lega al medesimo Emmanuele Ellul lo usufrutto dei suoi immobili da aver incominciamento tale usufrutto dal di di morte del testatore e durera sino al di di morte del legatario. Il testatore dispensa il legatario dall'obbligo di dare cauzione e di fare lo inventario.

Pei propri bisogni ed alimenti il legatario potra vendere ed ipotecare I detti immobili componenti il detto legato di usufrutto, oppure contrare mutui e garantirli coll'ipoteca degli immobili suddetti."

Artiklu 9

"Salvo e fermo il su ordinato il testatore Lorenzo Pace istituisce eredi universali della sostanza che avra allo atto della morte del detto usufruttuario Emmanuele Ellul i figli e discendenti di costui i figli per capi e i discendenti ulteriori per stirpe a norma della successione ab intestato."

Ghalhekk, l-imsemmi Emanuele Ellul kellu l-usufrutt, filwaqt li uliedu, u cioè Maria, Joseph, Michele u Carmel kienu l-eredi tal-imsemmi Lorenzo Pace u kwindi meta miet Lorenzo Pace fl-ghaxra ta' Frar tas-sena elf disa mija u hdax (10.02.1911 – Dok. C) huma saru s-sidien tal-fond mertu ta' dan il-kaz odjern u cioè tal-fond 3, Mohli Lane, Birkirkara.

Emanuele Ellul miet fid-disgha u ghoxrin ta' Jannar tas-sena elf disa' mija tlieta u sittin (29.01.1963) – Dok. D.

Iben Emanuele Ellul, u cioè Carmel Ellul gie nieqes u halla bhala eredi lil uliedu Maria u Emmanuel ahwa Ellul. Maria Ellul, xebba u minghajr tfal, ukoll giet nieqsa u baqa' biss bhala werriet l-imsemmi Emmanuel Ellul.

Permezz ta' kawza pprezentata fil-Prim'Awla tal-Qorti Civili nhar is-sitta u ghoxrin ta' Mejju tas-sena elf disa mija u sebghin (26.05.1970) fl-ismijiet Michael Ellul et vs Maria mart Ronald Preca (Cit. Nru. 424/70), l-imsemmija ahwa Ellul, u cioè Michael u Joseph u n-neputi taghhom Emmanuel Ellul ghamlu kawza kontra Maria Preca bint Emanuele Ellul u talbu lil din il-Qorti – wara li gie dikjarat li huma jippossjedu indivizament bejniethom u fil-proporzjon ta' kwart (1/4) indiviz kull wiehed minnhom l-fond numru tlieta (3), Mohli Lane, Birkikrara – sabiex tordna l-bejgh bil-licitazzjoni tal-istess fond (Dok. E).

F'dan il-fond 3, Mohli Lane, Birkirkara kienet toqghod l-imsemmija Maria Preca u dan skond ma jirrizulta mill-access li sehh fl-istess fond nhar it-23 ta' Mejju, 1972 fil-presenza tal-Perit Tekniku nominat minn din il-Qorti fil-kawza hawn fuq imsemmija, l-AIC Paul Mercieca (Dok. F).

L-imsemmija kawza marret *sine die* fil-wiehed u tletin ta' Jannar tas-sena elf disa mija tlieta u sebghin (31.01.1973) u fis-sittax ta' Dicembru tas-sena elf disa mija erbgha u sebghin (16.12.1974) giet dikjarata dezerta (Dok. E).

Fil-frattemp però u precizament fit-tletin ta' Awwissu tas-sena elf disa mija tlieta u sebghin (30.08.1973) kien gie ffirmat kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia bejn Emmanuel Ellul, iben il-mejjet Carmel Ellul, Joseph Ellul iben il-mejjet Emanuele

Ellul u Maria Preca u li permezz tieghu, l-imsemmija Maria Preca, xtrat u akkwistat in-nofs indiviz mill-fond numru 3, Mohli Lane, Birkirkara. Dan il-bejgh sar bil-prezz ta' mitejn u hamsin Liri Maltin (Lm250) (Dok. G).

B'hekk permezz ta' dan il-kuntratt, l-imsemmija Maria Preca, saret sid ta' tlett kwarti tal-fond 3, Mohli Lane, Birkirkara. Dan peress, li hija digà kienet werrieta ta' kwart minn dan il-fond, u l-bejjiegha l-ohra u cioè Emmanuel u Joseph kienu wkoll werrieta ta' kwart kull wiehed minn dan il-fond. Il-wirt ippervena lilhom minghand Lorenzo Pace.

Fil-hdax ta' Frar tas-sena elf disa mija sitta u sebghin (11.02.1976), Michele Ellul, li kien ghad fadallu l-kwart indiviz tal-imsemmi fond u li kien ippervena lilu mill-wirt ta' Lorenzo Pace, iddikjara hekk *"Ircevejt minghand ohti Marija Preca neé Ellul is-somma ta' LM125 li hija s-somma dovuta lili tal-fond Nru. 3, Sqaq Mohli, Birkirkara"* (Dok. H).

Ghalhekk, Michele Ellul heles minn sehemu minn dan il-fond a favur ta' ohtu Maria, biex b'hekk hija saret is-sid – flimkien ma' zewgha Aronne Preca – tal-fond intier, 3, Mohli Lane, Birkirkara.

B'zieda ma dak li ghadu kif inghad, anke fl-assenza ta' kuntratt formali, l-imsemmija Maria u Aronne konjugi Preca dejjem zammew u ezercitaw il-pussess 'animo domini' tal-fond *de quo* ghaz-zmien kollu li trid il-ligi hall-akkwist tal-kwota ereditarja ta' huha Michele Ellul.

Kif digà inghad fl-ewwel premessa ta' dan ir-rikors mahluf, l-istanti xtara u akkwista dan il-fond minghand l-imsemmija Maria u Aronne konjugi Preca fit-8 ta' Gunju, 2009 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon. Ghal fini ta' provenjenza gie dikjarat mill-istess Nutar illi *"…l-venditrici Maria Preca, kienet akkwistat l-immobbli minnha trasferit waqt iz-zwieg taghha ma' zewgha Aronne Preca mill-poter ta' Emanuel Ellul bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-tletin (20) ta' Awwissu tas-sena elf disa mija u tlieta u sebghin (1973) [Ins. 7,345/1973]"* (Dok. A).

Recentement, meta l-istanti mar biex jipprova jbiegh dan il-fond, huwa skopra li fir-rejalta, kien hemm xi nuqqas u dan fis-sens li ma kien sar qatt il-kuntratt ta' trasferiment bejn l-imsemmija Maria u Aronne konjugi Preca u hu Marija, Michele Ellul. Dan minkejja li Marija Preca kienet ghaddiet sehem Michele mill-imsemmi fond u dan kif tixhed ir-ricevuta hawn fuq imsemmija.

L-imsemmija somma ta' Lm125 kienet tirraprezenta l-valur ta' sehem Michele minn dan il-fond, u dan kif evidenzjat mill-kuntratt ta' bejgh datat 30 ta' Awwissu, 1973 fejn iz-zewg ishma indivizi ta' Emmanuel Ellul u Joseph Ellul inbieghu ghas-somma komplessiva ta' Lm250 (Lm125+Lm125).

Sadanittant anke dan Michele Ellul gie nieqes fl-ewwel ta' Jannar tas-sena elfejn u disgha (01.01.2009 – Dok. I). L-imsemmi Michele Ellul miet bla testment u ghalhekk il-wirt tieghu ghadda *ab intestato* skond il-ligi fuq l-erba' wliedu u cioè Josephine Sammut, Pauline Faraci, Richard Ellul u Antoinette Spiteri. L-imsemmija Antoinette Spiteri mietet u wirtuha l-erba' wliedha u cioè Joseph, Michael, Brian u Sharon ahwa Spiteri. Dawn l-ahhar erba' persuni huma lkoll assenti minn dawn il-gzejjer.

Minkejja li l-istanti pprova jilhaq ftehim mal-imsemmija eredi ta' Michele Ellul, bil-ghan li jigu evitati dawn il-proceduri, dan kien kollu ta' xejn u ghalhekk kellhom isiru dawn il-proceduri.

Intalbet din il-Qorti biex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi ghar-ragunijiet kollha premessi, l-istanti huwa llum l-uniku proprjetarju tal-fond intier 3, Mohli Lane, Birkirkara li huwa xtara u akkwista mill-poter ta' Maria u Aronne konjugi Preca bil-kuntratt predett tat-8 ta' Gunju, 2009, atti Nutar Pierre Falzon, okkorrendo billi se mai jigi determinat li l-kwota ereditarja li kellu Michele Ellul mill-istess fond giet esklussivament posseduta mill-awturi tal-istanti ghaz-zmien kollu li trid il-ligi.

Bl-ispejjez kollha kontra l-imharkkin li huma minn issa ingunti ghas-subizzjoni.

Rat il-kuntratti u d-dokumenti hemm annessi.

Rat ir-rikors tar-rikorrent datat 2 ta' Dicembru, 2011, fejn talab lill-Qorti tahtar kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lil uhud mill-intimati li jinsabu assenti minn dawn il-gzejjer, fl-atti tar-rikors gurament li gie intavolat kontestwalment u fl-atti l-ohra sussegwenti, u prevja l-ispedizzjoni tas-soliti bandi.

Rat id-digriet tal-Qorti diversament preseduta tat-13 ta' Jannar 2012, fejn gew nominati bhala kuraturi deputati Dr. Yana Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Peter Sammut li gew nominati sabiex jirraprezentaw lill-assenti minn dawn il-gzejjer Joseph, Michael, Brian u Sharon ahwa Spiteri.

Rat id-digriet tal-Qorti kif preseduta tat-23 ta' Jannar 2012, fejn Dr. Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit, gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti minn dawn il-gzejjer, Pauline Faraci.

Rat li r-rikors kien appuntat ghas-smigh ghall-21 ta' Marzu, 2012.

Rat id-digriet ta' din il-Qorti diversament preseduta tal-14 ta' Frar, 2012 u n-nota pprezentata mill-attur fis-7 ta' Marzu, 2012, kif ukoll id-dokumenti u r-ricerki hemm annessi.

Rat ir-risposta guramentata tad-9 ta' Marzu, 2012, tal-kuraturi deputati Dr. Martin Fenech u l-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit,) fil-kwalità taghhom premessa esponew li mhumiex edotti mill-fatti u rriservaw li jissottomettu risposta ulterjuri.

Rat ir-risposta guramentata tad-9 ta' Marzu, 2012, tal-kuraturi deputati Dr. Yana Micallef Stafrace u l-Prokuratur Legali Peter Sammut li gew nominati kuraturi deputati sabiex jirrapprezentaw lill-assenti minn dawn il-gzejjer Joseph, Michael, Brian u Sharon ahwa Spiteri, fejn qalu li peress li mhumiex edotti mill-fatti, irriservaw d-dritt li jipprezentaw risposta motivata f'kaz u jekk jigu edotti mill-fatti.

Rat in-nota pprezentata fil-21 ta' Marzu, 2012, li permezz taghha, l-intimata Josephine Sammut, ammettiet it-talbiet tal-attur.

Rat li l-intimat Richard Ellul, minkejja il-procedura tal-affissjoni u pubblikazzjoni u dan ghall-fini ta' notifika, ai termini tal-artikolu 187 (3) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta, baqa' kontumaci.

Rat ix-xhieda moghtija quddiem il-Qorti diversament preseduta.

Rat li fuq talba tad-difensur tar-rikorrent, il-Qorti laqghet it-talba sabiex minflok il-Prokuratur Legali Peter Paul Zammit, jinhatar kuratur deputat iehor, u li konsegwentement inhatret il-Prokuratur Legali Melissa Anastasi biex tirraprezenta wkoll lil Pauline Faraci.

Rat l-affidavit tar-rikorrent Brian Abela.

Rat l-atti l-ohra tal-kawza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet.

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat illi permezz tal-azzjoni attrici, ir-rikorrent qieghed jitlob li jigi dikjarat li llum huwa l-uniku proprjetarju tal-fond intier bin-numru 3, Mohli Lane, Birkirkara, li huwa xtara u akkwista mill-poter ta' Maria u Aronne konjugi Preca, permezz tal-kuntratt ta' bejgh tat-8 ta' Gunju, 2009, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, (esebit bhala Dok. A a fol. 8 *et seq* tal-process), billi jigi determinat li l-kwota ereditarja li kellu Michael Ellul mill-istess fond, giet esklussivament posseduta mill-awturi tieghu, ghaz-zmien kollu li trid il-ligi.

Meta fis-sena 2011, ir-rikorrent ipprova jbiegh dan il-fond, irrizultatlu l-problema fis-sens li filwaqt li n-nutar fil-kuntratt t'akkwist tieghu, ghall-fini ta' provenjenza ddikjara li l-venditrici Maria Preca akkwistat l-immobbli minnha ttrasferit waqt iz-zwieg taghha ma' zewgha Aronne Preca mill-poter ta' Emanuel

Ellul bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia tat-30 t'Awissu, 1973, fil-verità irrizultalu li permezz tal-imsemmi kuntratt Preca akkwistaw biss nofs indiviz mill-imsemmi fond. Ghalhekk ghalkemm Maria Preca kienet wirtet kwart indiviz, u rrizulta wkoll li Preca kienet hallset lil Michael Ellul ghas-sehem rimanenti ta' kwart indiviz, madankollu, qatt ma sar il-kuntratt ta' trasferiment relattiv ghal dan l-ahhar sehem indiviz hawn imsemmi.

Jinghad li l-proprjetà in kwistjoni kienet tappartjenti lil Lorenzo Pace, li b'testment datat 28 ta' Frar, 1907, fl-atti tan-Nutar Calcedonio Gatt, (Dok. B a fol. 11 *et seq* tal-process) iddispona fis-sens li filwaqt li halla l-uzufrutt tal-beni immobbli lil Emmanuele Ellul, hatar bhala eredi universali tieghu, wara l-mewt ta' Emmanuele Ellul, lit-tfal tieghu, cioè Maria, Joseph, Michele u Carmel. Lorenzo Pace miet fl-10 ta' Frar, 1911, (Dok. C a fol. 23) filwaqt li Emmanuele Ellul miet fid-29 ta' Jannar, 1963 (Dok. D a fol. 24).

Iben Emanuele Ellul, Carmel gie nieqes u halla bhala eredi lil uliedu Maria u Emmanuel Ellul. Maria Ellul, xebba u minghajr tfal ukoll giet nieqsa, u ghalhekk baqa' bhala werriet ta' Carmel, ibnu Emmanuel Ellul. F'dan l-istadju kien hemm erba' eredi, jigifieri Maria Preca, Joseph Ellul, Michael Ellul u Emanuel Ellul, iben il-mejjet Carmel, li kellhom sehem indiviz ta' kwart, kull wiehed minnhom.

Permezz ta' kawza pprezentata quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-26 ta' Mejju, 1970, l-ahwa Michael u Joseph Ellul, kif ukoll in-neputi taghhom, Emmanuel Ellul, ressqu l-pretensjonijiet taghhom kontra Maria Preca, fejn intalab li peress li huma jippossjedu ndivizament bejniethom fil-proporzjon ta' kwart indiviz kull wiehed minnhom, il-fond numru 3, Mohli Lane, Birkirkara, jigi ordnat l-bejgh bil-licitazzjoni tal-istess fond. Waqt access mizmum mill-Perit Tekniku f'dik il-kawza, fit-23 ta' Mejju, 1972, irrizulta li l-imsemmija Maria Preca, kienet diga toqghod fl-istess fond. L-imsemmija kawza marret l-ewwel *sine die*, imbaghad giet dikjarata dezerta fis-16 ta' Dicembru, 1974 (skond Dok. E a fol. 25 tal-process).

Sadanittant lahaq sar il-kuntratt t'akkwist tat-30 t'Awissu, 1973, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia, li permezz tieghu, Maria Preca xtrat minghand Emmanuel Ellul, iben il-mejjet Carmelo, u Joseph Ellul, nofs indiviz tal-fond bin-numru 3, Mohli Lane, Birkirkara, ghall-prezz ta' Lm 250. Ghalhekk Maria Preca kienet saret sid ta' tliet kwarti tal-imsemmi fond, peress li hija kienet wirtet sehemha ta' kwart minnu direttament mill-wirt li ippervena lilha minghand Lorenzo Pace.

Sussegwentement, Michele Ellul, li kien fadallu kwart indiviz mill-imsemmi fond, fil-11 ta' Frar, 1976, iddikjara li rcieva minghand ohtu Maria Preca, s-somma ta' Lm125, li kienet is-somma dovuta lilu ta' sehemu mill-imsemmi fond (Dok. H a fol. 93 tal-process), izda qatt ma sar kuntratt formali li permezz tieghu gie trasferit dan is-sehem indiviz ta' kwart. Ir-rikorrent jikkontendi li Maria u Aronne, konjugi Preca, dejjem zammew u ezercitaw il-pussess tal-fond *animo domini*, ghaz-zmien kollu li trid il-ligi, ghall-akkwist tal-kwota ereditarja ta' huha Michele Ellul. L-argument tar-rikorrent jissejjes fuq il-preskrizzjoni akkwisittiva peress li jikkontendi li l-konjugi Preca kienu ilhom jiddetjenu l-fond sa mit-23 ta' Mejju, 1972 (kif irrizulta waqt l-access tal-kawza imsemmija precedentement) u f'dak li jirrigwarda sehem Michele Ellul, sa mill-11 ta' Frar, 1976, u ghalhekk lahqu ghaddew 'il fuq minn tletin sena.

Ir-rikorrent jispjega li rrizultalu li Michele Ellul miet fl-1 ta' Jannar, 2009 u peress li miet minghajr testament, wirtu *ab intestato* l-erba' ulied, u cioè l-intimati f'dawn il-proceduri, Josephine Sammut, Pauline Faraci, Richard Ellul u Antoinette Spiteri. Din tal-ahhar mietet u wirtuha l-erba' ulied Joseph, Michael, Brian u Sharon, ahwa Spiteri, li lkoll huma assenti minn dawn il-gzejjer. Ghalkemm jirrizulta skambju ta' korrispondenza minn fejn jidher li r-rikorrent ghamel tentattiv sabiex jintlahaq ftehim, dan baqa' ma ntlahaqx, li wassal ghall-proceduri odjerni.

F'korrispondenza li ghaddiet bejn ir-rikorrent u wahda mill-konvenuti, Josephine Sammut, li sussegwentement ammettiet it-talbiet tar-rikorrent, jirrizulta wkoll dokument (a fol. 306 tal-process), fejn jinghad li hija f'isimha biss, lesta tonora l-ircevuta mahruga minn missierha Michael Ellul, bhala l-hlas ta'

sehemu mill-fond in kwistjoni. Jinghad ukoll li l-firma fuq l-istess ircevuta hija simili ghal dik li kellu missierha.

Mix-xhieda prodotta da parti tar-rikorrent fosthom Emereziana Agius, in rapprezentanza tal-Ufficcju Elettorali, tghid li mir-Registru Elettorali jirrizulta li l-imsemmija Maria u Aronne konjugi Preca kienu ilhom jirrisjedu fil-fond bin-numru 3, Mohli Lane, Birkirkara, sa minn Ottubru tas-sena 1960, u baqghu hemm registrati sa April 2007, peress li wara din id-data, minn Ottubru, 2007, il-konjugi Preca kienu jirrizultaw residenti fid-Dar tal-Anzjani, Triq l-Irmigg, l-Imsida. Rapprezentant tad-ditta GO plc, ikkonferma li rrizultalu li l-linja telefonika li giet terminata fil-11 ta' Mejju, 2007, dak iz-zmien kienet registrata fuq Aron Preca u li ma kellux informazzjoni li tmur oltre' peress li wara ghaxar snin l-informazzjoni titnehha. Hekk ukoll rapprezentant tal-Korporazzjoni ghas-Servizzi tal-Ilma kkonferma li l-kont l-aktar antik li kellhom kien imur lura ghas-sena 1995 u l-meter kien jghajjat lis-sur Preca. Mentri l-kont li nfetah fis-26 ta' Jannar, 2010 kien jghajjat lir-rikorrent Brian Abela.

Ghandu jinghad li dawn l-ahhar provi msemmija, aktar jistabilixxu stat ta' fatt relattiv ghar-residenza tal-konjugi Preca, milli xi kwalità ta' prova ohra.

Ghalkemm il-kuratrici Dr. Yana Micallef Stafrace kitbet lil Sharon Spiteri, wahda mill-eredi t'Antoinette Spiteri, dwar il-proceduri odjerni, ma jirrizultax li dan it-tentattiv kellu xi ezitu da parti tal-ahwa Spiteri.

Fis-sottomissjonijiet tar-rikorrent jinghad illi t-talba attrici ghandha tintlaqa' kemm a tenur tal-artikilu 2140 tal-Kodici Civili dik relattiva ghall-preskrizzjoni decennali, kif ukoll a tenur tal-artikolu 2143 tal-Kodici Civili stante t-trapass t'oltrè tletin sena.

Filwaqt li l-kuraturi deputati rapprezentanti l-interesssi tal-assenti ahwa Spiteri jikkontendu li peress li ma jezistix kuntratt, ma tistax tissusisti l-pretensjoni tar-rikorrenti a bazi tal-preskrizzjoni decennali. Jissottomettu wkoll li l-uniku mod li l-pretensjonijiet tar-rikorrent setghu jirnexxu huwa jekk

jipprova l-usucapione, cioè il-pussess *animo domini* ghal tletin sena. Madankollu jigi argumentat li peress li Maria Preca kienet ko-werrieta u ghaldaqstant ko-proprjetarja, dan ma kienx bizzejjed biex jaghtiha pussess tajjeb bizzejjed biex tbiegh lir-rikorrent, meta tul hajjitha m'ghamlet xejn biex topponi ghal jeddijiet tal-komproprjetarju huha Michele Ellul, dan stante li fin-nuqqas ta' kuntratt pubbliku, jikkontendu li Michele Ellul zamm ferm il-kwart indiviz tal-proprjetà in kwistjoni.

Ghandu jinghad mill-ewwel illi fil-fehma ta' din il-Qorti l-pretensjoni tar-rikorrenti tal-preskrizzjoni akkwisittiva ta' ghaxar snin ma tistax tregi. Biex tinkiseb il-proprjetà b'dan il-mod huwa mehtieg mhux biss il-pussess ghal ghaxar snin u l-bona fides izda wkoll "titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà". Fin-nuqqas ta' prova cara ta' titolu, il-pretensjoni attrici fir-rigward tas-sehem indiviz pretiz, ibbazata fuq il-preskrizzjoni ta' ghaxar snin, in kwantu dan it-tip ta' usucapione jehtieg mhux biss il-pussess, izda wkoll titolu tajjeb, it-talba tar-rikorrent ma tistax tintlaqa'.

Kif inghad fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, tas-27 ta` Jannar 2011, fl-ismijiet Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva decennali 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.... (Artikolu 2107 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta).

L-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jipprovdi li persuna ssir sid ta' haga immobbli li hi tkun kisbet <u>b'titolu</u> li jghaddi l-proprjetà u li tkun zammet ghandha bhala sid, b'bona fidi u ghal zmien ta' mhux anqas minn <u>ghaxar snin li jibdew jghaddu minn dakinhar li l-att li bih inholoq it-titolu jigi registrat fir-Registru Pubbliku.</u> Huwa rikjest li l-bona fidi, flimkien mal-pussess, ittul ghaz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni. Fil-kaz in ezami huwa ammess mir-rikorrent stess li ghalkemm il-predecessuri fit-titolu tieghu, l-

konjugi Preca kienu hallsu li predecessur fit-titolu tal-konvenuti, Michael Ellul, is-somma ta' Lm125, rapprezentanti sehemu mill-fond Numru 3, Sqaq Mohli, Birkirkara (kif jirrizulta minn Dok. H a fol. 93 tal-process), madankollu qatt ma sar il-kuntratt ta' trasferiment relattiv, bil-konsegwenza li ma jirrizultax it-titlu mehtieg a tenur tal-imsemmi artikolu 2140 tal-Kodici Civili.

Illi jonqos ghalhekk li tigi ezaminata l-pretensjoni attrici, jekk jistax jinghad li l-attur akkwista l-fond in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali. L-artikolu 2143 tal-Kodici Civili jipprovdi:

> *"L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqghu bil-preskrizzjoni gheluq tletin sena, u ebda oppozizzjoni ghall-preskrizzjoni ma tista' ssir minhabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi."*

Intqal a propożitu fil-kawża fl-ismijiet *Antonio Pace vs. Rev Henry Abela* deċiża is-5 ta' Lulju, 2004 li:

> *"Fil-każ tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali ma hemmx bżonn il-"giusto titolo" u lanqas il-"buona fede" minħabba l-elementi tat-trapass taż-żmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jagħti lok għall-użukapjoni, hemm bżonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun "animo domini"*.

Kemm jekk jigi invokat d-dekors ta' 10 snin u kemm id-dekors ta' 30 sena, xorta wahda l-pussess li irid jigi ppruvat ghandu jkun wiehed animo domini. Il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza ta' din il-Qorti diversament preseduta, fl-ismijiet, Joseph Aquilina v. Sunny Homes Limited, deciza 5 ta' Ottubru 2004, 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 min 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."

Il-konjugi Preca kienu jokkupaw il-fond in kwistjoni zgur bejn Ottubru tas-sena 1960 u April tas-sena 2007 (fol. 376 u 377 tal-process), u meta dan ikun skond il-ligi u ghal zmien rikjest jirbah fuq it-titolu ta' terzi persuni li potenzjalment kellhom titolu. Mill-provi jirrizulta sodifacentement illi Maria Preca kellha kwota ta' kwart indiviz mill-imsemmija proprjeta' li wirtet minghand Lorenzo Pace, filwaqt li permezz tal-kuntratt tat-30 t'Awwissu, 1973, fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, hija akkwistat ukoll nofs indiviz tal-fond 3, Mohli Lane, Birkirkara. Mentri hallset lil huha Michele Ellul tas-sehem tieghu ta' kwart indiviz mill-istess proprjetà fil-11 ta' Frar, 1976.

Ghalkemm din l-ahhar transazzjoni ma kenitx riflessa f'att notarili, jirrizulta li minn dak iz-zmien (1976) lil hawn, Maria Preca kienet qeghda tokkupa l-fond ghal aktar minn tletin sena *animo domini*. Barra minn hekk il-konjugi Preca, permezz tal-kuntratt notarili tat-8 ta' Gunju, 2009, ghamlu att univoku u pubbliku li permezz tieghu wrew li tabilhaqq dan il-fond kien jappartjeni esklusivament lilhom, meta trasferewh lir-rikorrent f'dawn il-proceduri. Ghalhekk huwa ritenut illi l-attur irnexxielu jipprova pussess legittimu ghal tletin sena, da parti tal-konjugi Preca, pussess li jaghti titolu indipendentement mill-bona fede u titolu tajjeb.

Ma dan jinghad ukoll, li mhux talli ma rrizultax li gew avvanzati xi pretensjonijiet rigwardanti sehem minn dan il-fond mill-eredi ta' Michael Ellul, talli wahda minnhom, u cioè Josephine

Sammut sahansitra tammetti t-talbiet tar-rikorrent fis-shih minghajr rizervi ta' xejn.

Dan jikkontrasta ferm mac-cirkostanzi tal-kaz citat mill-abbli kuratrici tal-ahwa Spiteri. Ghalkemm mhux eskluz li Maria Preca originarjament fis-snin sittin, kienet tokkupa l-proprjetà *de quo* bhala ko-werrieta u ghalhekk ko-proprjetarja, kif kellha jedd taghmel skond il-ligi, dan l-istat ta' fatt inbidel hekk kif fis-sena 1973 xtrat sehem ta' nofs indiviz permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia, filwaqt li jirrizulta nkontrastat ukoll il-fatt li fil-11 ta' Frar, 1976, hallset ukoll somma ekwivalenti lil Michael Ellul ghal sehemu ta' kwart indiviz fuq l-imsemmi fond. Ghalhekk huwa ritenut li mis-sena 1976 'il hawn Preca kienu qeghdin fil-pussess tal-fond bl-*animo domini* kif issemma' qabel. Wara kollox, l-provvediment citat fl-istess artikolu 498 tal-Kodici Civili huwa eskluz, f'kaz li jkun hemm pussess bizzejjed li jaghti lok ghall-preskrizzjoni.

Fi kwalunkwe kaz, kif ritenut mill-Qorti tal-Appell fis-sentenza tas-16 ta' Dicembru, 2004, fl-ismijiet Nazzareno Fenech v. Mada Developers Limited et:

> *"Di diritto" ghandu jinghad li din ix-xorta ta' preskrizzjoni trigenarja, ma tirrikjedi la titolu u lanqas "buona fede". Dan ifisser li bis-semplici pussess legittimu ta' tletin (30) sena, il-possessur tal-haga jakkwista l-proprjeta` tal-haga posseduta minnu. B'dan il-mod tali possessur jakkwista allura l-azzjoni biex jirrivendika dik il-haga kontra kwalunkwe persuna, anki kontra l-istess proprjetarju taghha precedenti*.
>
> *Premess is-suespost, ghal fini ta' effikacja ta' azzjoni bhal dik ezercitata mill-attur, biex jigi radikat l-element ta' akkwizittiva, din ix-xorta ta' preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf inoltre li l-elementi tal-pussess civili f'dan il-kaz, huma tnejn: dak materjali, igifieri l-poter ta' fatt fuq il-haga; u l-iehor intenzjonali, igifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha. Dan ifisser mela li ma jikkostitwixxix pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew iehor minn dawn iz-zewg elementi."*

Hekk ukoll fis-sentenza taghha tas-6 ta' Frar, 2015, fl-ismijiet Alfred Camilleri et v. Nicholas Zammit et il-Qorti tal-Appell, irriteniet:

> *"Huwa fatt, però, li proprjetà ta' immobbli tista' tintilef jekk terz jipprova li hu kien fil-pussess legali ta' dik l-istess proprjetà ghal tal-anqas tletin sena."*

Din il-Qorti filwaqt li tirreferi ghal dawn il-principji, tqis li f'dan il-kaz, l-attur rnexxielu juri kontinwità ta' pussess materjali fuq il-fond *de quo* da parti tal-awturi tieghu, ghaz-zmien li kien hemm bzonn bid-dekors ta' aktar minn tletin sena, li beda ghaddej mis-sena 1976, kif ukoll l-animu mehtieg, tant li ddisponew mill-istess proprjetà bhala sidien taghha permezz ta' kuntratt pubbliku, meta sar il-bejgh tal-proprjetà lil Brian Abela.

Ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjonijiet kollha tal-konvenuti, tilqa' t-talba tar-rikorrent u tiddikjara li llum huwa l-uniku proprjetarju tal-fond bin-numru 3, Mohli Lane, Birkirkara, li huwa xtara u akkwista mill-poter ta' Maria u Aronne konjugi Preca, in forza tal-kuntratt tat-8 ta' Gunju, 2009, fl-atti tan-Nutar Pierre Falzon, u tiddikjara wkoll li l-kwota ereditarja li kellu Michele Ellul mill-istess fond, giet fi kwalunkwe kaz eskluzivament posseduta mill-awturi tar-rikorrent ghaz-zmien kollu li trid il-ligi, b'hekk isegwi li llum huwa l-uniku proprjetarju tal-fond bin-numru 3, Mohli Lane, Birkirkara.

L-ispejjez ihallashom ir-rikorrenti.

IMHALLEF

DEP/REG