PRIM'AWLA QORTI CIVILI
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE

Illum 15 ta' Marzu, 2017

Citazzjoni Nru: 126/2007 AF

Trigon Holdings Limited (C-2648)

vs

Carmelo u Josephine konjugi Farrugia

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat ta' Trigon Holdings Limited li permezz tagħha wara li ġie premess illi:

Is-socjetà rikorrenti hija proprjetarja ta' lok ta' djar ir-Rabat, Malta, The Catacombs Street, numru 15, liema proprjetà giet akkwistata mis-socjetà rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, datat it-28 ta' Novembru 1980 u liema kuntratt qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok. TH1.

L-imsemmija proprjetà kienet giet akkwistata mis-socjetà rikorrenti tramite l-imsemmi kuntratt ta' akkwist minghand l-ahwa Cataldo u Giovanna ahwa Vassallo skond l-imsemmi

kuntratt tat-28 ta' Novembru 1980. L-istess proprjetà kienet giet a sua volta akkwistata minn Emanuele u martu Ursola Vassallo, genituri tal-imsemmija ahwa Vassallo, mill-poter ta' Alfredo Magri b'att tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tas-17 ta' Jannar, 1942 liema kuntratt qed jigi anness u mmarkat bhala Dok. TH2.

Ai termini tal-kuntratt Dok. TH1, surreferit, l-imsemmija proprjetà ghandha entrata komuni ma' dar vicina proprjetà tal-eredi ta' GioMaria Abela.

F'dan l-ahhar perjodu, s-socjetà rikorrenti giet a konoxxenza tal-fatt illi l-intimati, abbuzivament u illegalment ghalqu l-entratura komuni imsemmija fil-kuntratt datat it-28 ta' Novembru 1980, billi installaw bieb tal-aluminium li jissakkar.

Inoltre u minbarra dan, jirrizulta illi l-intimati biddlu s-serratura tal-bieb tal-fond 15, The Catacombs Street, Rabat, u abbuzivament, illegalment u b'mod arbitrarju, hadu l-pussess tal-imsemmi fond u qed jokkupaw l-istess, minghajr ebda titolu validu fil-ligi, u dan billi x'aktarx nifdu wkoll il-proprjetà numru 12, The Catacombs Street, Rabat ma dik numru 15, proprjetà esklussiva tas-socjetà rikorrenti.

Minkejja l-fatt illi l-intimati gew imwissija anke ufficjalment illi l-fond 15, The Catacombs Street, Rabat hija proprjetà esklussiva tas-socjetà rikorrenti u li l-istess proprjetà tgawdi minn entratura komuni ai termini tal-kuntratt indikat bhala Dok. TH1, surreferit, huma baqghu jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda gustifikazzjoni valida fil-ligi.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-fond 15, The Catacombs Street, Rabat, Malta huwa proprjetà esklussiva tas-socjetà rikorrenti.

2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati abbuzivament u illegalment ghalqu l-entratura komuni imsemmija fil-kuntratt datat it-28 ta' Novembru 1980, billi installaw bieb tal-aluminium li jissakkar.

3. Tikkundanna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti jizgumbraw mill-proprjetà 15, The Catacombs Street, Rabat u jqieghdu lis-socjetà rikorrenti fl-istat shih ta' godiment tad-dritt tal-proprjetà taghha.

4. Tikkundanna lill-intimati sabiex ukoll, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli qorti, u a spejjez taghhom, iregghu lura l-fond 15, The Catacombs Street, Rabat, ghall-istat originali tieghu, okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi u fin-nuqqas tawtorizza lis-socjetà rikorrenti taghmel kwalunkwe xoghol necessarju hi stess a spejjez tal-intimati.

5. Tikkundanna lill-intimati sabiex ukoll, fi zmien qasir u perentorju li jigi lilhom prefiss minn dina l-Onorabbli Qorti, u a spejjez taghhom, jergghu jrendu l-entratura ghall-proprjetà 15, The Catacombs Street, Rabat, komuni u dan billi jnehhu l-bieb tal-aluminium minnhom installat okkorrendo bil-hatra ta' periti nominandi u n-nuqqas tawtorizza lis-socjetà rikorrenti taghmel dan hi stess a spejjez tal-intimati.

Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-ittra ufficcjali datata it-2 ta' Novembru 2006 u bl-interessi legali kontra l-intimati li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta ġuramentata tal-konjugi Carmelo u Josephine Farrugia u bil-ġurament tiegħu Carmelo Farrugia kkonferma illi:

Id-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi l-proprjetà 15, The Catacombs, Rabat hija proprjetà ta' Josephine Farrugia, liema proprjetà hija wirtet minghand il-mejta ġenituri taghha Giuseppe u Dolores Azzopardi li mietu snin ilu u dan skond testment taghhom tat-22 ta' Mejju 1986 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri li kopja tieghu qed tigi hawna nnessa u mmarkata bhala dokument CF1.

Il-mejta Giuseppe u Dolores Azzopardi kienu akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni permezz ta' diversi kuntratti ossija dawk tat-18 ta' Jannar 1966, 20 ta' Dicembru 1965 u 18 ta' Dicembru 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin li kopji taghhom qed jigu hawna nnessi bhala dokumenti CF2, CF3 u CF4 oltre laxxitu b'testment 'unica charta' fl-atti tan-Nutar Dottor Robert Girard kif ukoll testment iehor tan-Nutar Dottor Maurice Gambin tal-20 ta' Jannar 1966 hawn anness u mmarkat bhala dokument CF5 u dan provenjenti l-eredità tal-mejta genituri ta' Dolores Azzopardi ossija Carmel u Giuseppa Azzopardi li mietu fil-21 ta' Mejju 1960 u 22 ta' Lulju 1948 rispettivament.

L-imsemmija Giuseppe u Dolores Azzopardi wara l-mewt ta' ommha ossija Giuseppa Azzopardi li mietet fit-22 ta' Lulju 1948 huma dejjem baqghu jghixu fid-dar proprjetà taghhom 'uti dominus' kif jista' facilment jirrizulta mir-registru elettorali u baqghu jghixu hemmhekk flimkien ma' membri tal-familja taghhom ossija l-konvenuti odjerni.

Hadd qatt qabel illum ma ppretenda drittijiet proprjetarji fuq il-proprjetà 15, The Catacombs Street, Rabat li ilha fil-pussess tal-konvenuti u tal-atturi taghhom ghal katar minn 30 sena u ghalhekk kull azzjoni intavolata mill-atturi hija preskritta a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kap XVI tal-Ligijiet ta' Malta kif ukoll a tenur tal-Artikolu 2140 tal-Kap. XVI tal-Ligijiet ta' Malta.

Tant hu inverosimili illi l-atturi jippretendu illi l-proprjetà 15, The Catacombs, Rabat meta huma qatt ma resqu 'l hemmhekk Hlief ricentement meta Edgar Brincat ma habbat il-bieb tal-konvenuti. Wiehed ma jistax jifhem kif mit=28 ta' Novembru 1980 l-attur ma sabx hin biex jitlob ghal pretizi hwejjgu hlief issa.

Ic-cavetta tal-bieb ta' barra dejjem kienet itissakkar u dejjem kienet f'idejn il-konvenuti u l-antekawza taghhom u qatt ma l-atturi ma kellhom pussess u/jew cavetta ghall-proprjetà in kwistjoni.

Wiehed ma jistax jifhem kif l-atturi jippretendu illi l-konvenut nifdu l-fond 14 mal-fond 15 stante li l-fond 14 huwa proprjetà

ta' Agatha u Ganni Farrugia waqt li l-fond 16 huwa proprjetà ta' Krisitnu u Antonia Bonello.

L-atturi ma jafux x'qed jghidu u x'qed joholmu stante illi l-proprjetà in kwistjoni qatt ma tnifdet ma' proprjetà ta' haddiehor.

It-talbiet attrici ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghhom stante illi huma totalment infondati fil-fatt u fid-dritt u l-kovenuta Josephine Farrugia hija l-unika proprjetarja tal-fond imsemmi.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat il-verbali tas-seduti miżmuma mill-assistent ġudizzjarju.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat li illi din hija azzjoni ta' rivendika ta' ġid immobbli. Permezz ta' din l-azzjoni s-soċjetà attriċi qiegħda tipprova tirrivendika mingħand il-konvenuti l-proprjetà 15, Catacombs Street, Rabat, Malta, li hija tgħid illi hija proprjetà tagħha. Biex din l-azzjoni tirnexxi, huwa meħtieġ illi jitressqu provi li juru b'mod pożittiv illi l-proprjetà in kwistjoni hija tas-soċjetà attriċi.

Fl-azzjoni rivendikatorja, il-piż tal-prova tal-proprjetà jinkombi fuq is-soċjetà attriċi. Iżda ladarba l-attriċi tissodisfa dan il-piż billi turi t-titolu tagħha, ikun jinkombi lill-konvenuti li jressqu permezz ta' '*provi ċari, univoċi u indubbi, t-titolu proprju*' (Cassar noe vs Barbara et, deċiża mill-Qorti tal-Appell Kummerċjali fis-7 ta' Ottubru 1980.)

F'kawża ta' din ix-xorta, il-konvenut prinċipalment jista' jressaq żewġ difiżi – li jsostni u jġib provi li juru illi huwa għandu l-pussess tal-proprjetà in kwistjoni jew inkella li għandu titolu validu kif trid il-liġi fuq l-istess proprjetà - Arthur Kiomall et vs

Francis Borg et, deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-12 ta' Jannar 2015. F'din is-sentenza, il-Qorti tal-Appell qalet ukoll hekk:

> "*16. Tradizzjonalment f'azzjoni rivendikatorja l-attur irid jipprova d-dominju, ossija l-proprjeta` fih, tal-haga li jrid jirrivendika u ma hux bizzejjed li jipprova li l-haga mhix tal-konvenut, imma jehtieg li juri pozittivament li hi tieghu nnifsu. Il-prova giet ritenuta li trid tkun kompleta u konkluziva, b'mod li kwalunkwe dubju, anki l-icken, ghandu jmur favur il-possessur konvenut u anki jekk il-Qorti ma tkunx sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, hi ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju.*
>
> *17. Madankollu, fis-snin ricenti, gie accettat mill-Qrati taghna illi meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens huwa bizzejjed li r-rivendikant jipprova li ghandu titolu ahjar minn dik tal-konvenut sabiex jirbah il-kawza. Fi kliem iehor, f'kazijiet bhal dawn m'hemmx ghalfejn l-attur jipprova titolu originali imma huwa bizzejjed li jipprova titolu derivattiv. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li l-attur jipprova titolu assolut, huwa llum assodat fid-duttrina u fil-gurisprudenza taghna. Din l-estensjoni tal-portata tal-actio rei vendicatoria giet inferita mill-Qrati taghna, tajjeb jew hazin, mill-actio publiciana tad-Dritt Ruman*."

Ukoll kif qalet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet Onor. Perit Carmelo Vella et vs Anthony Cassar, deċiża fis-17 ta' Marzu 2005:

> "*In-natura tal-azzjoni tista' titqies li hija vindicatoria, u l-attur li qed jinvoka l-proprjeta' tal-art in kwistjoni jrid jipprova titolu originali fuq il-proprjeta' vindikata. Id-duttrina tghallem li sid rivendikont m'ghandux ghalfejn jitlob tabilfors dikjarazzjoni tan-nullita' tal-att aljenatarju li bis-sahha tieghu l-beni jkun gie f'idejn il-konvenut, sabiex isehhlu jirbah lura dak il-bini minghand l-istess konvenut*

(ara "<u>Scicluna vs Farrugia</u>", deciza minn din il-Qorti fl-1 ta' Frar, 1936, u r-riferenzi ghall-awturi u kazijiet hemm imsemmija).

Issa huwa veru li l-attur irid jipprova t-titolu tieghu, titolu li suppost ghandu jwassal ghall-wiehed originali, izda fid-dawl tad-diffikultà, jekk mhux impossibilita' (tant li tissejjah diabolica probatio) ta' din il-prova, il-gurisprudenza u l-awturi immitigaw 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."

Din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Mary Rose Aquilina et vs Antonio Piscopo, deċiża fl-24 ta' Ottubru 2003, qalet ukoll hekk:

"F'dan il-każ, il-ġudizzju ma jkunx wieħed ta' effett erga omnes bażat fuq prova ċerta tat-titolu ta' l-attur, iżda inter partes, bażat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet."

Applikati dawn il-prinċipji għall-kawża li għandha quddiemha l-Qorti llum, jirriżulta li l-partijiet f'din il-kawża it-tnejn isostnu li l-proprjetà 15, Triq il-Katakombi, Rabat, tappartjeni lilhom. Is-soċjetà attriċi ssostni li din il-proprjetà hija effettivament maqsuma fit-tnejn u li parti minnha biss tappartjeni lilha filwaqt illi l-konvenuti jsostnu li proprjetà kollha tappartjeni lilhom u li din il-proprjetà fl-intier tagħha ilha f'idejn il-familja tal-konvenuta għal żmien twil.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-proprjetà mertu tal-kawża għandha entratura komuni ma' proprjetà oħra li mhux ikkontestat li tappartjeni lill-konvenuti u fejn filfatt jgħixu. Din l-entraturi hija aċċessibli minn Triq il-Katakombi, Rabat. Ma jirriżultax illi l-proprjetà mertu tal-kawża hija aċċessibli minn xi entratura oħra. Jirriżulta li kif wieħed jidħol minn din l-entratura, fuq ix-xellug isib il-proprjetà mertu tal-kawża li tikkonsisti minn kmamar dilapidati mdawwra ma' bitħa filwaqt li fuq il-lemin wieħed isib id-dar fejn jabitaw il-konvenuti. Dawn iż-żewġ proprjetajiet it-tnejn iġibu l-indirizz 15, Triq il-

Katakombi, Rabat, iżda filwaqt illi s-soċjetà attriċi tgħid illi l-proprjetà fuq ix-xellug u ċioè dik il-proprjetà li xtrat hija fis-sena 1980 mingħand l-eredi ta' Ursula Vassallo hija separata mid-dar fejn joqgħodu l-konvenuti fuq il-lemin, il-konvenuti jgħidu li dawn iż-żewġ fondi huma u dejjem kienu proprjetà waħda li tappartjeni lilhom u qabilhom lill-antenati tal-konvenuta.

Għaldaqstant il-pretensjonijiet tas-soċjetà attriċi huma biss fuq il-proprjetà dilapidata li tinstab fuq ix-xellug u ċioè dik deskritta fil-kuntratt tal-1980. Edgar Brincat għan-nom tas-soċjetà attriċi jispjega li huwa kien sar jaf illi din il-proprjetà kienet għall-bejgħ mingħand Peter Busuttil li huwa wieħed mit-tfal tal-eredi ta' Ursula Vassallo. Is-soċjetà attriċi ssostni li Ursula Vassallo kienet filfatt tgħix fil-proprjetà mertu tal-kawża sakemm mietet fis-sena 1970. Brincat jgħid illi f'din id-dar mar biss ftit drabi. Minkejja li kemm Edgar Brincat u kemm Peter Busuttil xehdu li l-konvenuti avviċinawhom sabiex jixtru l-proprjetà mertu tal-kawża kemm qabel u kemm wara li din ġiet akkwistata mis-soċjetà attriċi, il-konvenuta tiċħad illi qatt għamlet xi offerta sabiex tixtri din il-proprjetà.

Għalhekk li jrid jiġi stabbilit f'din il-kawża huwa min għandu titolu validu fuq il-proprjetà 15, Catacombs Street, Rabat, limitatament għal dik il-proprjetà b'dan l-indirizz li tinsab fuq in-naħa tax-xellug tal-entratura komuni u ċioè dik deskritta fil-kuntratt tal-1980.

Is-soċjetà attriċi tibbaża t-titolu tagħha fuq il-kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri datat 28 ta' Novembru 1980 li permezz tiegħu hija xtrat din il-proprjetà mingħand il-werrieta ta' Emanuel u Ursula Vassallo. F'dan il-kuntratt il-proprjetà hija deskritta hekk:

> "*il-lok ta' djar r-Rabat, Malta, The Catacombs Street, numru ħmistax (15) li għandu entrata komuni ma dar viċina proprjeta tal-eredi ta' GioMaria Abela...*"

Fl-istess kuntratt hemm dikjarat ukoll illi:

> *"l-beni hawn in vendita kien ġie mixtri minn Emanuel u Ursula ġia miżżewġin Vassallo mill-poter ta' Alfred Magri b'att tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella tas-sbatax ta' Jannar elf disa' mija u tnejn u erbgħin (1942)*."

Jirriżulta wkoll illi Emanuel Vassallo miet fit-23 ta' Awissu 1953 filwaqt illi Ursula Vassallo mietet fit-13 ta' Awissu 1970. Ġie esibit ukoll l-imsemmi kuntratt tas-17 ta' Jannar 1942 li permezz tiegħu Emanuel u Ursula Vassallo kienu xtraw il-proprjetà mingħand Alfred Magri. F'dan il-kuntratt hemm iniżżel illi Magri kien xtara l-proprjetà mis-subbasta tal-Qorti tal-Kummerċ fis-26 ta' Frar 1932.

Il-konvenuti jsostnu fl-ewwel lok li l-proprjetà in kwistjoni tappartjeni lill-konvenuta Josephine Farrugia u li hija wirtet din il-proprjetà mingħand il-ġenituri tagħha Giuseppe u Dolores Azzopardi skont testment tagħhom datat 22 ta' Mejju 1986. Dan it-testment filfatt ġie esibit u jipprovdi hekk:

> *"It-Testaturi jħallu b'titolu ta' prelegat fi piena proprjeta a favur ta' binthom Josephine mart Carmelo Farrugia, il-fond ir-Rabat, Malta, The Catacombs Street, numru ħmistax (15)..."*

Il-konvenuta Josephine Azzopardi tispjega li ommha Dolores Azzopardi kienet wirtet sehem minn din il-proprjeta mingħand il-ġenituri tagħha Carmelo u Giuseppa Azzopardi permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Robert Girard u ieħor tan-Nutar Maurice Gambin tal-20 ta' Jannar 1966 iżda ma ġiet esibita ebda kopja ta' dawn it-testmenti u d-dokument li l-konvenuti jgħidu li huwa kopja ta' wieħed minn dawn it-testmenti imsemmija huwa filfatt in-nota tal-insinwa ta' wieħed mill-kuntratti esibiti u ċioè dak immarkat CF2.

Fir-rigward tal-bqija ta-ishma ta' din il-proprjetà, il-konvenuti jgħidu li l-ġenituri tal-konvenuta u ċioè Giuseppe u Dolores Azzopardi kienu akkwistaw din il-proprjetà permezz ta' diversi kuntratti li filfatt ġew esibiti datati 18 ta' Jannar 1966, 20 ta' Diċembru 1965 u 18 ta' Diċembru 1965 fl-atti tan-Nutar

Maurice Gambin li permezz tagħhom huma akkwistaw ishma mill-eredita ta' Carmelo u Giuseppa Azzopardi, u ċioè l-ġenituri ta' Dolores Azzopardi (u għalhekk in-nanniet materni tal-konvenuta), inkluz sehem minn parti mill-proprjetà 15, Triq il-Katakombi, Rabat. F'dawn il-kuntratti ġie ddikjarat illi Giuseppe Azzopardi kien qiegħed jakkwista it-tieni sular 'first floor' tal-proprjetà 15, Catacombs Street, Rabat, peress illi l-ewwel sular kien ġie mħolli lill-martu Dolores Azzopardi permezz ta' legat di cosa altrui. Minn dawn il-kuntratti ma tirriżulta ebda provenjenza tal-proprjetà in kwistjoni u kif diġà ngħad ma ġie esibit ebda testment li juri x'wirtet Dolores Azzopardi.

Il-Qorti kkunsidrat ukoll illi l-konvenuti stess lanqas ma huma ċerti mit-titolu tagħhom fuq din il-proprjetà. Huma jgħidu kemm fir-risposta ġuramentata tagħhom u kemm fl-affidavit tagħhom illi Dolores Azzopardi kienet wirtet parti minn din il-proprjeta mingħand missierha Carmelo Azzopardi, permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Robert Girard, liema testment ma jgħidux meta sar, kif ukoll testment ieħor fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin li skont huma huwa datat fl-20 ta' Jannar 1966. Iżda din id-data ma treġix in kwantu li jirriżulta li permezz tal-kuntratti esibiti, Giuseppe Azzopardi kien qiegħed jixtri ishma tal-eredita' ta' Carmelo u Giuseppa Azzopardi f'Diċembru tas-sena 1965 u f'Jannar tas-sena 1966 minn fejn jirriżulta li Carmelo u Giuseppa Azzopardi mietu fil-21 ta' Mejju 1964 u fit-22 ta' Lulju 1948 rispettivament. Għaldaqstant, il-Qorti ma tistax ma tinnotax illi skont il-konvenuti, it-testment ta' Carmelo u Giuseppa Azzopardi li sar fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin fis-sena 1966 sar wara l-mewt tagħhom!

Għalhekk, abbażi ta' eżerċizzju komparattiv tat-titoli tal-partijiet rispettivi, huwa ċar illi t-titolu tas-soċjetà attriċi huwa aktar sod minn dak tal-konvenuti in kwantu li filwaqt illi t-titolu tal-attriċi imur lura sas-sena 1932 fejn jirriżulta li l-proprjetà ġiet akkwistata b'subbasta, dik tal-konvenuti hija abbażi biss ta' eredità u lanqas jirriżulta li ġiet esibita dokumentazzjoni komprensiva u kompleta.

In oltre, il-Qorti taqbel mas-sottomissjonijiet tas-soċjetà attriċi fir-rigward tal-konfigurazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni meta fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha tgħid hekk:

> "*L-unika ipoteżi plawżibbli li tista' tirriżulta min danakollu, hija li peress li ż-żewġ proprjetajiet għandhom biss aċċess minn entratura komuni, liema entratura mbagħad kellha bieb wieħed minn mat-triq (dik ta' Catacombs Street), dan il-bieb naturalment kellu numru wieħed (numru 15). Jiġifieri kien hemm bieb fi Triq il-Katakombi bin-numru 15 li imbgħad, kif jidher perfettament mill-pjanta mmarkata 'B' fir-relazzjoni tal-perit tekniku Godwin Abela, malli tidħol f'dan il-bieb, wieħed isib entratura (immarkata 'Hall' fuq il-pjanta) li kienet tagħti għal żewġ proprjetajiet separati, waħda fuq ix-xellug tal-entratura (li kienet proprjeta ta' Ursula Vassallo) u oħra fuq il-lemin. B'hekk iż-żewġ proprjetajiet, erroneament kellhom l-istess numru, dak ta' 15, Catacombs Street, Rabat*."

Fil-fehma tal-Qorti, kwalunkwe titolu li jista' jkollhom il-konvenuti hija limitata għall-proprjetà fejn huma jabitaw u ċioè dik li tinsab fuq il-lemin tal-entratura u ma tinkludix dik mertu tal-kawża.

Kien jispetta lill-konvenuti, rinfaċċjati b'kuntratti aktar sodi ta' bejgħ, li jaghtu provenjenza tal-proprjetà li tmur lura sas-subbasta msemmija tas-sena 1932, li jippreżentaw provenjenza aħjar sabiex isostnu l-posizzjoni tagħhom illi l-proprjetà mertu tal-kawża kienet infatti tappartjeni lill-eredi tagħhom u tagħmel parti mill-proprjetà tagħhom, u mhux jistrieħu biss fuq kuntratti minn fejn ma tirriżulta ebda provenjenza. Huwa veru li f'azzjoni *vindicatoria* l-ġurisprudenza u d-duttrina huma paċifiċi fis-sens li l-ġudikant għandu jkun rigoruż u li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, għandu jmur favur il-possessur konvenut, iżda f'dan il-każ il-Qorti hija tal-fehma s-soċjetà attriċi ressqet prova sodisfaċjenti li hija xtrat il-proprjetà in kwistjoni kif ukoll esibiet kuntratti li jintraċċjaw il-provenjenza ta' din il-proprjetà kif diġà ngħad, filwaqt illi l-konvenuti ma rnexxilhomx jikkonvinċu lill-Qorti li t-titolu tagħhom huwa aħjar minn dak tas-soċjetà attriċi.

Il-konvenuti jeċċepixxu inoltre l-preskrizzjoni deċennali u trentennali. Iżda kif tajjeb irriteniet din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Carmel Bezzina et vs Carmelo Busuttil, deċiża fit-23 ta' Novembru 2011:

> *"Illi, min-naħa l-oħra, l-parti mħarrka m'għandha għalfejn tipprova xejn, sakemm ma tkunx hi li tagħżel li ġġib 'il quddiem hija nnifisha l-eċċezzjoni li t-titolu tal-ġid rivendikat jinsab vestit fiha. Dan jingħad għaliex jekk fl-azzjoni rivendikatorja l-imħarrek jiddefendi ruħu, mhux fuq il-bażi tal-pussess, imma fuq dik ta' titolu, allura f'dak il-każ il-Qorti jkollha tidħol f'eżami tat-titolu vantat mill-imħarrek u tqis is-siwi tiegħu bl-istess għarbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant. F'din il-kawża, l-imħarrek għażel ukoll li jinvoka titolu favurih – huwa jsejjes dan it-titolu fuq il-preskrizzjoni akkwiżitiva t-twila skond l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;*
>
> *...*
>
> *Illi meta l-parti mħarrka ma tillimitax ruħha biss biex tilqa' għall-azzjoni rivendikatorja billi tinvoka l-pussess, iżda tgħaddi biex tinvoka titolu, il-Qorti jkollha tqis it-titolu hekk invokat. U jekk kemm-il darba l-parti mħarrka ma jseħħilhiex turi tajjeb dak it-titolu tagħha, taqa' u tfalli d-difiża tagħha safejn imsejsa fuq it-titolu. U ladarba tfalli dik il-linja ta' difiża, l-parti mħarrka ma tkunx tista' mbagħad terġa' tistkenn taħt id-difiża tal-pussess tagħha tal-art rivendikata mill-parti attriċi, għaliex huwa jrid jagħżel jew il-waħda jew l-oħra. Meta l-parti mħarrka tinvoka favuriha t-titolu kontra l-parti attriċi rivendikanti, l-parti mħarrka ssir qisha kienet hi l-parti rivendikatriċi u jkollha turi titolu tajjeb li l-liġi tistenna f'azzjoni petitorja bħal din, minbarra li tkun qegħda impliċitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi."*

Ukoll f'dan is-sens, huwa l-insenjament ta' din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Catherine Deguara pro et noe vs Nazzareno Calleja et, deċiża fis-26 ta' Ġunju 2014 fejn ingħad hekk:

"Issa hu generalment ammess li konvenut ma huwiex prekluz milli jaddotta aktar minn sistema wahda ta' difiza izda din il-Qorti hi tal-fehma li dawn l-eccezzjonijiet, hekk impostati, huma kontradittorji. Bit-tieni eccezzjoni l-konvenut qed jghid li huwa s-sid ghaliex akkwista t-titlu minghand il-missier, mentri bit-tielet eccezzjoni qed jghid li hu jippossjedi animo domini l-art u r-razzett in kwistjoni in forza ta' pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, esklussiv u inekwivoku ghall-aktar minn tletin sena. Jekk jistrieh fuq il-preskrizzjoni akkwizittiva qieghed per forza jeskludi li akkwista b'effett ta' trasferiment validu. Jekk qed jistriehu fuq trasferiment validu, qieghed logikament jeskludi l-akkwist preskrittiv.

*Ta' rilevanza hija ghalhekk id-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza "**Abela v. Zammit**", moghtija fis-16 ta' Mejju 1961, (Kollezz Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: "Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jecepixxi dritt ta' proprjeta', huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu ta' l-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skont ir-regoli 'probatorji reus in excipiendo fit actor', din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu u jekk ma jirnexxix fil-meritu, ikollha tipprevali l-massima 'melius est non habere titulum quam habere vitiosum." (enfasi tal-Qorti)."*

Finalment, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Grezzju Spiteri vs Catherine Bonello, deċiża fid-9 ta' Frar 2001 qalet hekk:

"Hija gurisprudenza kostanti illi fejn il-konvenut ma jiddefendix ruhu sempliciment bil-pussess, u jinvoka favur tieghu t-titolu tal-proprjeta', l-Qorti kellha tezamina t-titolu nvokat minnu. Jekk il-konvenut imbaghad ma jirnexxielux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'dik il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess. (Ara Volum VII.267, Volum XXXII.1.735, Volum XXXLVI.ii.630, Volum XLVI.i.619).

....

"Huwa principju fondamentali fid-Dritt Gudizzjarju illi meta l-konvenut ma jirrespengiex il-pretensjoni ta' l-attur, sempliciment permezz tal-pussess li huwa ghandu animo dominii, imma jgib 'il quddiem titolu li bih ried u jrid jipprova d-dritt tieghu ghall-haga li ghandu f'idejh, huwa mehtieg li jigi ezaminat dak it-titolu akkampat mill-konvenut. U allura l-prova ta' dak it-titolu taqa' fuq il-konvenut li jallegah".(Volume XXXII.ii.765). Prova din li l-konvenuta appellanti ma rnexxielhiex taghmel. Din l-istess sentenza tkompli telabora hekk : "(Jekk il-konvenut) ma jasalx biex jipprova dak it-titolu tieghu, allura ma jistax izjed jinheba wara l-pussess u jghid "possideo quia possideo" ghaliex huwa nizel fil-kamp u fil-lotta gjudizzjarja taht titolu ta' proprjeta' li jippretendi u jekk dak it-titolu jaqa', huwa ma jibqaghlu xejn precizament ghaliex dak il-pussess li huwa qed jippretendi li ghandu huwa kollu bazat fuq dak it-titolu tal-proprjeta' li huwa akkampa. Hu ghalhekk f'dan il-kaz kif tajjeb issottometta l-appellant "melius est non habere titolum quam habere vitiosum" (Ara fl-istess sens id-Digesto Italiano "Rivendicazione (Azione di)" numru 65 u s-sentenza ta' din Il-Qorti in re Grech Delicata utrinque Volume VIII.292). Anke din konsiderazzjoni determinanti fir-rigward tad-decizjoni li trid tittiehed fuq l-appell principali tal-attur."

Kif diġà ngħad, fil-fehma tal-Qorti, il-konvenuti ma ressqux prova ta' att ta' trasferiment favurihom li jegħleb dawk esibiti mis-soċjetà attriċi. In forza tas-sentenzi ċitati, din il-Qorti tista' tieqaf hawn ghaliex in difett ta' tali prova, u fuq bażi tal-eżerċizzju komparattiv tat-titolu tal-partijiet, jirriżulta ċar illi t-titolu tas-soċjetà attriċi huwa l-aktar wieħed sod. Iżda l-Qorti xorta ser tidhol fil-kwistjoni tal-preskrizzjoni deċennali u trentennali eċċepiti mill-konvenuti.

L-artikolu 2107(1) tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

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

Fir-rigward tal-parti tal-eċċezzjoni tagħhom illi biha jeċċepixxu li ħadd qabel ma ppretenda drittijiet fuq il-proprjetà in kwistjoni, ghandu jingħad illi huwa prinċipju stabbilit li l-proprjetà hija dritt impreskrivibbli u s-sid għandu kull jedd li f'kull żmien iressaq kawża sabiex jirkupra ħwejġu. Jibqa' salv u impreġudikat l-effett tal-akkwist tal-proprjetà minn terz permezz tal-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena.

Huwa paċifiku wkoll illi l-proprjetà ma tintilifx bin-nuqqas ta' użu da parti tas-sid. Tintilef invece jekk ħaddieħor jieħu pussess tagħha u jeżerċita jedd fuqha għaż-żmien kollu stabbilit mill-liġi u skont il-kundizzjonijiet l-oħra stabbiliti mill-artikolu 2107 tal-Kodiċi Ċivili. Jispetta għalhekk lit-terz, f'dan il-każ il-konvenuti, l-oneru li jippruvaw ir-rekwiżiti kollha tax-xorta ta' akkwist vantant minnhom (Salvino Testaferrata Moroni Viani vs Francis Montanaro, deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-27 ta' Ġunju 2003).

Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni deċennali, l-artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili, jgħid hekk:

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

Għaldaqstant, din l-eċċezzjoni teħtieġ li pussess tal-proprjeta tkun akkompanjata b'titolu tajjeb u l-bona fidi. It-titolu in kwistjoni qiegħed jiġi allegat illi jirriżulta mit-testment li ġie esibit li juri li l-proprjeta 15, Triq il-Katakombi, Rabat, għaddiet għand il-konvenuta b'wirt, bħal ma għaddiet għand l-antenati tagħhom ukoll b'wirt għaliex għalkemm il-ġenituri tal-konvenuta xtraw ishma minn din il-proprjetà huma effettivament xtraw dawk l-ishma li wirtu l-aħwa ta' Dolores Azzopardi mingħand il-ġenituri tagħhom Carmelo u Giuseppa Azzopardi. Kif qalet il-Qorti tal-Appell fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Alfonso Gauci vs Salvatore Cassar et, deċiża fl-20 ta' Jannar 1961, għall-finijiet tal-preskrizzjoni deċennali it-titolu jista' jikkonsisti anke f'legat u l-validità tat-titolu tregi anke f'każ ta' legat ta' ħaġa ta' ħaddieħor.

Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Ray Camilleri vs Aldo Farrugia, deċiża fis-27 ta' Jannar 2011, huwa ben magħruf, li r-rekwiżiti għall-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali huma li :- (a) ikun hemm titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, (b) il-pussess tal-ħaġa, (c) il-bona fide tal-pussessur u (d) l-pussess għal żmien għaxar snin. Inoltre, sabiex persuna tippreskrivi favur tagħha, il-pussess irid ikun (a) kontinwu, (b) mhux miksur, (c) paċifiku, (d) pubbliku u (e) mhux ekwivoku għaż-żmien li tgħid il-liġi u dan skont l-artikolu 2107 imsemmi.

Iżda però, b'żieda mal-fatt illi l-Qorti hija tal-fehma li ma tressqitx prova sodisfaċjenti tat-titolu tal-konvenuti fuq il-proprjetà in kwistjoni, il-kuntratti u testment esibiti jistgħu jiġu meqjusa bħala titolu tajjeb biss fir-rigward ta' dak illi kien jagħmel parti mid-dar fejn joqgħodu l-konvenuti u fejn kienu joqgħodu l-antenati tagħhom qabilhom u mhux dik il-parti tal-proprjetà li fil-fehma tal-Qorti qatt ma kienet inkluża bħala parti mid-dar tal-awturi tal-konvenuti. Mill-kumpless tal-provi, kif ser jingħad aktar l'quddiem f'din is-sentenza, din il-Qorti ma jirriżultaliex illi ġie ppruvat illi l-proprjetà mertu tal-kawża kienet inkluża bħala parti mill-proprjetà imsemmija fit-testmenti u kuntratti esibiti mill-konvenuti. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Avukat Dottor Louis Vella et vs Joseph Gatt:

> "*Il-preskrizzjoni ta' għaxar snin tissoda akkwist li jkun sar b'titolu, iżda ma tapplikax għal art mhux akkwistat b'titolu, iżda okkupat għax wieħed jaħseb li tkun inkluża fl-akkwist*."

Inoltre il-bona fidi hija meqjusa bhala dak l-istat ta' animu tal-possessur, il-kuxjenza u l-intima konvinzjoni tiegħu li l-ħaġa li jipposjedi hija tiegħu (Qorti tal-Appell, Antonio Borg vs Giuseppe Zammit, deċiża fit-28 ta' Marzu 1955). Skont artikolu 531(2) tal-Kodiċi Ċivili, min jaf li l-ħaġa li jippossjedi hija ta' ħaddieħor, huwa pussessur in mala fede.

Dwar l-element ta' bona fidi, il-Qorti tal-Maġistrati (Għawdex) Ġurisdizzjoni Superjuri Sezzjoni Ġenerali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Michelina Said vs Maria Assunta Azzopardi et, deċiża fis-6 ta' Frar 2015 qalet hekk:

"Dwar l-element tal-bona fidi ssir referenza ghal dak li ntqal fil-kawza fl-ismijiet ***Ester Degabriele et vs Joseph Rocco*** *(Appell Civili deciz fis-26 ta` Frar 1965, Vol XLIX.I.238) 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 ta` fl-ismijiet* ***Borg vs Zammit*** *(Appell Civili deciz fit-28 ta` Marzu 1955, Vol. XXXIX-I-139) 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 ….-

Fil-kawza deciza fil-21 ta` Jannar 1977 mill-Qorti ta` l-Appell Civili Superjuri fil-kawza fl-ismijiet ***Ganna Grima vs Giuseppe Camilleri*** *gew enuncjati d-diversi artikoli applikabli u ntqal li:*

(I) huwa possessur ta` bona fide min, ghall-motiv verosimili, jemmen li l-haga li jippossjedi hija tieghu u li, invece, huwa possessur ta` mala fidi min jaf jew, fic-cirkostanzi, ghandu jipprezumi li dik il-haga mhix tieghu [artikolu 568 (illum 531) tal-Kodici Civili];

(II) li l-bona fidi hija presunta u l-malafede jinhtiegilha tigi ppruvata minn min jallegaha [artikolu 569 (illum 532) tal-Kodici Civili];

(III) …li l-bona fide hija rikjesta mhux biss fil-mument tal-akkwist, imma matul iz-zmien kollu mehtieg ghal kompiment tal-preskrizzjoni…

(IV) …l-eventwali mala fede tal-possessur precedenti ma tippregudikax lis-successur tieghu [artikolu 2247(1) (illum 2142) tal-Kodici Civili] u lanqas tiggjovah fis-sens tas-subartikolu 2 ta` l-istess artikolu…"

Ghalhekk il-bona fidi hija presunta u tibqa` tezisti sakemm ma ssirx prova kuntrarja. Infatti l-artikolu 532 tal-Kap. 16 jghid hekk: "Ghandu dejjem jinghad li wiehed huwa bona fidi, u min jeccepixxi l-mala fidi ghandu jippruvaha." (**Maurice Portelli noe vs Mary Abela et**, Cit Nru: 575/1996LFS deciza fit-8 ta` Frar, 2012)

Jinghad ukoll li din il-fehma trid titqies minn kif ic-cirkostanzi kienu jidhru f`ghajnejn il-persuna li teccepixxi favuriha l-preskrizzjoni akkwizittiva. Kull dubju f`persuna dwar il-pussess taghha tal-haga jitqies bhala nuqqas tal-bona fidi. Huwa necessarju li l-bona fidi, flimkien mal-pussess tkun prezenti tul iz-zmien kollu li huwa mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2141 tal-Kap. 16). In-nuqqas ta` bona fidi ta` possessur precedenti m`hijiex ta` hsara ghas-successur tieghu, ghalkemm iz-zmien tal-pussess b`mala fidi ma jigix kalkolat maz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni (art 2142(1)(2) tal-Kap. 16.)."

Fl-isfond ta' din il-gurisprudenza, din il-Qorti mhijiex sodisfatta la mit-titolu tal-konvenuti fuq il-proprjeta mertu tal-kawża u lanqas illi huma qegħdin jipposjedu l-proprjetà in bona fidi in kwantu li mill-asjem tal-provi prodotti, il-Qorti mhijiex konvinta li l-konvenuti qatt kienu taħt l-impressjoni li l-proprjetà mertu tal-kawża tagħmel parti mill-proprjetà tagħhom, liema proprjetà effettivament qatt ma jirriżulta li ġiet integrata mal-proprjetà fejn huma joqgħodu iżda tħalliet fi stat dilapidat. Kif ser jingħad ukoll, il-Qorti lanqas ma hija konvinta mill-pussess tal-konvenuti u lanqas li kwalunkwe pussess kien wieħed 'pubbliku'.

Il-preskrizzjoni ta' tletin sena imbaghad ma tirrikjedix la titolu u lanqas buona fede iżda biss pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u dan għaż-żmien ta' tletin sena. Artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili jgħid hekk:

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

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Coleiro Brothers Limited vs Karmenu Sciberras, deċiża fit-13 ta' Frar 2014, saret analażi dettaljata tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili fejn ingħad:

"Il-Qorti taghmel referenza ghall-principji enuncjati fis-sentenza ta` din il-Qorti (PA/PS) tas-27 ta' Gunju 2003 fil-kawza "**Salvino Testaferrata Moroni Viani et v. Francis Montanaro**" fosthom illi l-preskrizzjoni tista` tkun kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva, kif ukoll illi l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b`semplici preskrizzjoni estintiva, izda biss b`dik akkwizittiva, konsistenti fil-pussess mill-eccipjent. Il-preskrizzjoni tat-tletin sena ma tirrikjedi la titolu u lanqas buona fede.

*… Biex il-pussess jista` jitqies legittimu huwa mehtieg li jkun kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku (ara : "**Nazzareno Fenech vs Mada Developers Ltd et**" deciza mill-Qorti ta` l-Appell fis-16 ta` Dicembru 2004 ; "**It-Tabib Dr Carmel Apap Bologna Sciberras Amico Inguanez v. Emanuel Sammut**" deciza minn din il-Qorti (PA/PS) fit-28 ta` Marzu 2003 ; "**Borg v. Farrugia noe et**" – Kollez. Vol. XLI.I.168). Min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva ghandu jipprova mhux biss il-pussess imma anke illi dak il-pussess kien minghajr interruzzjoni ghaz-zmien kollu ta' tletin sena."*

*Hekk ukoll din il-Qorti fis-sentenza taghha tat-12 ta` Dicembru, 2011 Citazzjoni Numru. 325/2004 fl-ismijiet **Emanuel Farrugia et kontra Mary Doris Veneziani et**:*

"In succint, il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin (30) sena. Huwa pussess civili li ghandu jkun materjali u intenzjonali, jigifieri l-animus tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu jigifieri kontinwu, mhux interrott, pubbliku u mhux ekwivoku.

*Dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, il-Qorti tal-Appell fis-sentenza taghha tat-13 ta' Marzu 1953 fil-kawza "**Caruana et vs Vella**" (Vol.XXXVII.I.105) qalet hekk –*

*Illi però 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. (ara wkoll – "**Azzopardi vs Farrugia**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Novembru 1962 – Vol XLVI.I.361).*

*Fis-sentenza tat-28 ta' Mejju 2010 moghtija mill-Qorti tal-Magistrati (Ghawdex) Gurisdizzjoni Superjuri fil-kawza "**Farrugia et vs Cassar et**" [AE] kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili ta' l-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 fejn kien inghad hekk –*

"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 un diritto dominicale sull`immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso.

Il-Qorti ta` Ghawdex imbaghad kompliet –

Il-possessur irid ikun wera li qieghed jagixxi bl-animus rem sibi habendi, cjoe` l-intenzjoni li qieghed jagixxi bhala l-proprjetarju esklussiv tal-haga. L-atturi qeghdin isostnu l-pretensjoni taghhom ghall-fini tat-talbiet fuq il-preskrizzjoni akkwizitiva trigenarja bil-pussess taghhom tal-art in kwistjoni `animo domini`. Din l-ghamla ta` preskrizzjoni ma tirrikjedix la titolu u lanqas bona fides. Ghalhekk bis-semplici pussess legittimu ta` tletin sena l-possessur tal-haga jakkwista l-proprjetà ta` l-istess haga posseduta minnu.

Fis-sentenza taghha tal-5 ta` Lulju 2004 fil-kawza "**Pace vs Abela**" (konfermata mill-Qorti tal-Appell fit-30 ta` Settembru 2011) din il-Qorti diversament presjeduta (PA/LFS) qalet hekk –

Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali ma hemmx bzonn il-"giusto titolo" u lanqas il-"buona fede" minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun"animo domini ... 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 jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, 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" (Vol. XXXV P I p 105) u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet "**It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut**" deciza fit- 28 ta` Marzu, 2003.*

Il-ligi tikkwalifika l-kwalita` ta` l-pussess li jrid iwassal ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali. Fis-sentenza taghha tat-2 ta` Marzu 1963 fil-kawza "**Spiteri vs Saliba**" (Vol. XLVI,I.149) il- Qorti tal-Appell qalet li l-possesso dev`essere una manifestazione esteriore e visibile del fatto che si pretende di acquistare.

*Ricci fid-Diritto Civile jsostni li mhux bizzejjed li l-possessur jallega li kellu l-animo domini u jieqaf hemm ... ma esige che esso si trova in tal condizione, in rapporto al suo possesso, che questo apparisca esternamente un vero possesso in nome proprio, non gia` detenzione della cosa in nome altrui. Ghalhekk sabiex il-pussess ikun tassew legittimu, irid ikun kif imfisser fl-Art. 561 tal-Kap.16. u cioe` irid ikun hemm it-tgawdija ta` jedd li wiehed izomm jew jezercita bhala tieghu innifsu u allura ezercizzju ta` jedd assolut u esklussiv. Mhux bizzejjed li dak l-ezercizzju ikun bil-buona grazzja jew tolleranza (ara Vol. XXXV P II p 341; "**Fenech vs Aquilina**" – Prim`Awla tal-Qorti Civili - 18 ta` Ottubru 1984 u "**Manfre` vs Spiteri Maempel et**", Appell Civili, 24 ta` April 1989). Atti ta` mera tolleranza ma jistghux jiswew bhala bazi ta` pussess lanqas jekk jigu ezercitati minn zmien antikissimu u immemorabbli ("**Fenech et vs Salomone et**", Appell Civili, 1 ta` Frar 1971). Josserva Laurent (Diritto Civile, Vol. XXXII, para. 297) - "colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un` istante all` altro."*

Dan jinghad ghaliex persuna li zzomm il-haga f`isem haddiehor jew il-werrieta taghha ma tistax tippreveskrivi favur taghha stess. Fost dawn il-persuni hemm il-kerrejja, id-depozitarji u l-uzufruttwarji. Ghalkemm il-pussess jehtieg li jkun kontinwu u mhux miksur ghaz-zmien kollu li tghid il-ligi, l-attur fil-prova tal-kontinwità ghandu l-ghajnuna ta` prezunzjonijiet iuris tantum, bhal ma hi dik probatis extremis media præsumuntur, li tohrog mill-Art. 529 tal-Kap.16. – Mill-pussess attwali ma titnissilx prezunzjoni ta` pussess fl-imghoddi, hlief jekk il-pussessur ikollu titolu; f`dan il-kaz, jekk ma jigix ippruvat il-kuntrarju, jinghadd li hu kien fil-pussess mid-data tat-

titolu. Inoltre l-possessur li qed ivanta l-akkwist tramite l-uzukapjoni m`ghandux ghalfejn juri li kien f` kuntatt kostanti ma` l-oggett in kwistjoni. Baudry Lancantinerie jghidu hekk - "...non e` necessario che il possessore sia stato in contatto costante con la cosa...."'

Fl-isfond ta' din il-ġurisprudenza, il-Qorti sejra tistħarreġ jekk fil-każ tal-lum kienx ippruvat l-element ta' pussess animo domini allegatament eżerċitat mill-konvenuti.

Il-konvenuti ressqu x-xhieda tagħhom kif ukoll dawk tal-familjari tal-konvenuta bħala prova li l-familjari tal-konvenuta kienu ilhom fil-pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża għall-aktar minn tletin sena. Is-soċjeta attriċi ressqet bħala provi x-xhieda tal-familjari tal-eredi ta' Ursula Vassallo li hija ssostni li kienet tgħix fil-proprjetà in kwistjoni sa meta mietet fis-sena 1970.

Fil-fehma tal-Qorti iċ-ċirkostanzi ma jindikawx illi l-konvenuti effettivament qatt kellhom pussess tal-proprjetà mertu tal-kawża u ċioè dik il-parti li tinsab fuq ix-xellug, adjaċenti għall-proprjeta li jgħixu fiha huma. Art adjaċenti ta' proprjetà ta' persuna tiġi okkupata minn dik il-persuna meta din tal-aħħar tinkorporaha fiżikament fil-proprjetà tagħha u mhux sempliċiment billi tneħħi l-bieb li kien jagħlaq il-proprjetà kif jidher illi sar fil-każ odjern.

Il-konvenuti ma fornewx spjegazzjoni sodifaċjenti għalfejn skont huma, minkejja li ħadd qatt ma għex fil-proprjetà ħlief huma, kif ukoll illi din il-proprjetà dejjem kienet tagħmel parti mill-proprjetà tagħhom, tħalliet tiddeterjora sakemm illum il-ġurnata hija kompletament dilapidata kif deskritta mill-perit tekniku u kif jidher ċar mir-ritratti esibiti mill-istess perit tekniku. Mhuwiex verosimili li l-proprjetà kienet ser titħalla f'dak l-istat meta skont il-konvenuti din dejjem kienet f'idejn il-familja Azzopardi u dejjem kienet tagħmel parti mid-dar tagħhom.

Fis-sentenza ta' din il-Qorti diversament presjeduta fl-ismijiet Avukat Dottor Louis Vella et vs Joseph Gatt, fuq citata, il-Qorti sabet ukoll illi l-fatt illi l-art mertu ta' dik il-kawża kienet tħalliet

żdingata, ifisser illi l-awturi tal-parti li qiegħda tallega li kellha pussess ta' dik l-art ma jistax jingħad illi kellhom pussess 'pubbliku' tagħha. Il-Qorti kompliet billi spjegat illi sabiex wieħed ikollu pussess 'pubbliku' irid jagħmel att ta' dominju fuqha għaliex altrimenti, il-pussess ma jkunx 'pubbliku'. Il-Qorti kompliet billi qalet hekk:

> *"Il-ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art. Jekk l-art tibqa' fl-istat li tkun, it-terz interessat ma jkunx jista' jipprotesta, ghax ovvjament, ma jkunx jaf li hemm xi hadd qed ighaddi korrispondenza fuqha. 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 l-art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn.*
>
> *....*
>
> *Jekk ma qed jigri xejn barra mis-soltu fuq il-propjeta' tieghu, il-propjetarju m'ghandux ghalfejn jipprotesta u, kwindi, ma jistax jigi mcahhad minn hwejgu."*

F'dan il-każ huwa veru li jirriżulta li nbidel il-bieb li jifred il-proprjetajiet minn mat-triq prinċipali minn wieħed tal-injam għall-wieħed tal-aluminium, iżda peress illi l-partijiet jaqblu li bieb tal-injam kien ilu hemm snin, minn qabel ma akkwistat il-proprjetà is-soċjetà attriċi, fil-fehma tal-Qorti, is-sempliċi tibdil tal-bieb ma kienx biżżejjed biex is-soċjetà attriċi tissuspetta li xi ħadd kellu xi pretensjonijiet fuq il-proprjetà tagħha u għaldaqstant ma jirriżultax illi kwalunkwe pussess ta' din il-proprjetà da parti tal-konvenuti jista' qatt jiġi kkunsidrat bħala wieħed pubbliku.

B'żieda ma' dan, ix-xhieda mressqa mis-soċjetà attriċi kollha jagħtu deskrizzjoni pjuttost dettaljata tal-proprjeta in kwistjoni u li jiftakru lil nannithom Ursula Vassallo tgħix hemm. Uħud minnhom jgħidu wkoll li kienu jgħixu ma Ursula Vassallo meta kienu iżgħar. Filwaqt illi uħud minnhom jgħidu li ma jafux lill-konvenuta, oħrajn jikkonfermaw li fid-dar li tinsab fuq in-naħa

tal-lemin kienet toqgħod ċertu 'Dolor', presumibbilment omm il-konvenuta.

Da parti tagħhom il-konvenuti ma spjegawx kif jista' jkun illi persuni li skont huma qatt ma daħlu fil-proprjetà tagħhom kienu kapaċi jiddiskrivuha fid-dettal u lanqas kif iċ-ċertifikat tat-twelid maħruġ mill-parroċċa ta' San Pawl tar-Rabat juri li Peter Busuttil filfatt twieled fid-dar numru 15, Triq i-Katakombi. Lanqas ma jistgħu jispjegaw il-konvenuti kif sas-sena 1970, meta mietet Ursula Vassallo, ir-Reġistru Elettorali kien filfatt jindika li l-istess Ursula Vassallo kienet tgħix fil-fond 15, The Catacombs Street, Rabat.

Il-Qorti qieset ukoll li filwaqt illi l-familjari tal-konvenuta wkoll jiċħdu li qatt xi darba kien jgħix xi ħadd f'din il-proprjetà ħlief huma, ħadd minnhom ma kien kapaċi jiddiskrivi l-proprjetà in kwistjoni fejn allegatament trabbew u saħansitra għexu l'fuq minn għoxrin sena! Huma jiftakru biss illi kien hemm bitħa u l-'workshop' ta' missierhom iżda ħadd minnhom ma kien kapaċi jiddeskrivi l-kmamar tal-madwar.

Il-konvenuta stess illi tgħid illi baqgħet tgħix fil-post għomorha kollu lanqas biss għarfet wieħed mir-ritratti tal-proprjeta meħuda mill-perit tekniku. Hija tgħid ukoll illi t-tifla tagħha torqod f'parti mill-proprjetà mertu tal-kawża li skont il-perit tekniku hija kompletament dilapidata. Iżda hawnhekk ukoll il-konvenuta ma kienitx kapaċi tiddeskrivi din il-kamra fejn allegatament torqod it-tifla tagħha u lanqas x'tip ta' twieqi għandha din il-kamra. Kif diġà ngħad, il-perit tekniku stess jiddeskrivi dawn il-kmamar bħala dilapidati u mir-ritratti esibiti mhuwiex verosimili li llum il-ġurnata xi ħadd qiegħed jgħix f'dawn l-ambjenti. Għaldaqstant il-Qorti ċertament ma tqisx illi x-xhieda tal-konvenuta Josephine Farrugia hija ta' min joqgħod fuqha, u fiċ-ċirkostanzi ssib illi x-xhieda mressqa mis-soċjetà attriċi huma aktar affidabbli.

B'żieda ma dan kollu, Edgar Brincat jikkonferma li qabel xtara l-proprjetà għan-nom tas-soċjetà attriċi huwa kien mar jaraha. Peter Busuttil ukoll jikkonferma li kien mar jara l-proprjetà qabel inbiegħet. M'huwiex verosimili li Edgar Brincat xtara l-post mingħajr ma rah u fi kwalunkwe każ ma jirriżultax illu

huwa kkontestat bejn il-partijiet illi kien daħal fil-proprjetà qabel xtraha. Filfatt, il-konvenuti jgħidu biss illi ma jafux minn fejn ġab iċ-ċavetta biex daħal. Il-konvenuti naqsu milli jispjegaw kif persuni qabdu u daħlu ġewwa dik li huma jgħidu li hija proprjetà tagħhom u li tagħha huma dejjem kellhom pussess, mingħajr ma ebda parti kienet konsapevoli tal-parti l-oħra.

Għaldaqstant, filwaqt illi l-Qorti mhijiex tiddubita li l-konvenuti jokkupaw u ilhom hekk jokkupaw dik il-proprjetà li tinsab fuq in-naħa tal-lemin skont il-pjanta magħmula mill-perit tekniku, ma ġiex pruvat illi dan il-pussess jestendi wkoll għall-proprjetà dilapidata li tinsab fuq ix-xellug, u wisq inqas illi l-konvenuti qatt kellhom il-pussess materjali u animo domini sabiex jakkwistawha skont l-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili.

Fir-rigward tat-talbiet attriċi sabiex jitneħħa l-bieb komuni, jirriżulta li s-soċjetà attriċi kienet taf bl-eżistenza ta' dan il-bieb u qatt ma oġġezzjonat għalih, filfatt Edgar Brincat stess jikkonferma li meta s-soċjetà attriċi akkwistat il-proprjetà, il-bieb kien hemm iżda kien wieħed tal-injam. Is-soċjetà attriċi lanqas ma oġġezzjonat meta Brincat induna li l-bieb ġie mibdul għall-wieħed tal-aluminium. L-oġġezzjoni tas-soċjetà attriċi hija biss il-pretensjoni tal-konvenuti fuq il-proprjetà tagħha u li hija m'għandhiex aċċess għal din il-proprjetà in kwantu li nbidlet is-serratura tal-bieb. Għaldaqstant, il-Qorti hija tal-fehma li ladarba ġie stabbilit illi l-proprjeta in kwistjoni filfatt tappartjeni lis-soċjetà attriċi li iżda kienet dejjem aċċettat li kien hemm dan il-bieb jagħlaq l-entratura komuni tal-proprjetajiet, il-konvenuti għandhom jagħtu kopja taċ-ċavetta ta' dan il-bieb lir-rappreżentant tas-soċjetà attriċi, u fin-nuqqas biss illi jagħmlu dan, li l-bieb għandu jitneħħa.

Fir-rigward tat-talba tas-soċjetà attriċi biex il-konvenuti jreġġgħu l-fond fl-istat oriġinali tiegħu, ma jirriżultax illi xi tibdiliet strutturali fil-fond għajr li l-fond, li kien diġà fi stat ħażin meta ġie akkwistat mis-soċjetà attriċi, baqa' jiddeterjora.

Għar-raġunijiet premessi, l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni,

1. Tilqa' l-ewwel talba attriċi u tiddikjara li l-fond 15, The Catacombs Street, Rabat, kif deskritt fil-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri tat-28 ta' Novembru 1980 huwa proprjeta esklussiva tas-soċjetà attriċi;

2. Tiċħad it-tieni talba attriċi;

3. Tilqa' t-tielet talba attriċi u tikkundanna lill-konvenuti sabiex fi żmien tletin (30) jum mid-data ta' din is-sentenza jiżgumbraw mill-proprjetà msemmija u jqiegħdu lis-soċjetà attriċi fl-istat sħiħ ta' godiment tad-dritt tal-proprjetà tagħha;

4. Tiċħad ir-raba' talba attriċi;

5. Riferibbilment għall-ħames talba attriċi tordna lill-konvenuti jgħaddu lis-soċjetà attriċi kopja taċ-ċavetta tal-bieb tal-aluminium li jifred iż-żewġ proprjetajiet minn ma' Triq il-Katakombi fi żmien tletin (30) jum mid-data tas-sentenza, u fin-nuqqas, tawtorizza lis-soċjetà attriċi tneħħi l-bieb in kwistjoni a spejjeż tal-konvenuti u dan taħt is-superviżjoni tal-Perit Godwin Abela li qiegħed jiġi maħtur għal dan l-iskop.

Spejjeż a karigu tal-konvenuti b'dan illi l-ispejjeż tat-tieni u raba' talbiet jibqgħu a karigu tas-soċjetà attriċi.

IMHALLEF

DEP/REG