QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF SILVIO CAMILLERI
ONOR. IMHALLEF TONIO MALLIA
ONOR. IMHALLEF JOSEPH AZZOPARDI

Seduta ta' nhar it-Tlieta 18 ta' Lulju 2017

Numru 23

Rikors numru 482/07 AE

Maria Dolores sive Doris Scerri

v.

Francis Bonnici u martu Catherine Bonnici

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur imressaq mill-attrici fis-27 ta' April 2007 li jaqra hekk:

> "1. Illi l-esponenti hija s-sidt tal-fond 10, Triq Vilhena, Zebbug, Malta, liema fond huwa okkupat mill-intimati minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi.
>
> "2. Illi ghalkemm l-intimati gew interpellati diversi drabi sabiex jirritornaw lill-esponenti il-pussess battal tal-fond 10, Triq Vilhena, Zebbug, Malta, huma baqghu inadempjenti.

"Jghidu ghalhekk l-intimati ghaliex ma ghandhiex dina l-Onorabbli Qorti:

"i. Tiddeciedi u tiddikjara li l-intimati Francis Bonnici u martu Catherine Bonnici qieghdin jokkupaw il-fond 10, Triq Vilhena, Zebbug, Malta, minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi'

"ii. Tordna lill-intimati Francis Bonnici u martu Catherine Bonnici sabiex fi zmien qasir u perentorju li ghandu jigi ffissat mill-istess Onorabbli Qorti jirritornaw il-pussess battal tal-imsemmi fond lill-esponenti.

"BL-ISPEJJES, inkluzi dawk tal-ittri bonarji datati 9 ta' Dicembru 2004 u 20 ta' Jannar 2005, kontra l-konvenuti li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni".

Rat ir-risposta guramentata tal-konvenuti konjugi Bonnici tal-25 ta' Gunju, 2007, li tghid hekk:

"1. Illi fl-ewwel lok ir-rikors guramentat huwa null peress li qabel ma giet istitwita l-kawza odjerna ma gewx imhallsa d-drittijiet u l-hlasijiet in konnessjoni ma' kawza ohra fuq l-istess meritu fl-ismijiet *Maria Dolores sive Doris Scerri vs. Francis Bonnici et* – Avviz Nru. 373/05 DM, fil-Qorti tal-Magistrati (Malta) liema kawza giet ceduta fit-12 ta' Marzu 2007, u dan kif ghandu jirrizulta minn **Dok. A,** u dan fit-termini ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 907 (1) u (d) tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta.

"2. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju gha-sueccepit illi l-fond numru ghaxra (10), Triq Vilhena, Zebbug, Malta qatt m'ezista u huwa inezistenti, u dan kif se jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza, u ghalhekk l-eccipjenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju

"3. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, jekk bil-fond numru ghaxra (10), Triq Vilhena, Zebbug, l-attrici qed tifhem li dan huwa l-fond numru disgha (9), jew parti minnu, fi Triq Vilhena, Zebbug, dan il-fond illum huwa fl-intier tieghu propjeta' assoluta tal-konjugi Bonnici, peress illi dan il-fond gie akkwistat permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Vassallo Agius ta' l-1 ta' Lulju 1992, li qed jigi mmarkat bhala Dok. B, u Dok. C, konsistenti f'dikjarazzjoni notarili maghmula mill-konjugi Bonnici, in atti Dr. Francis Micallef tat-18 t'Ottubru 2004; liema fond gie ghalhekk akkwistat mill-eccipjenti, u kien ilu ghal zmien twil ghand il-predecessuri taghhom fit-titolu, u dan fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 2140 (1) tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

> “4. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-sueccepit, huwa indubbjament inkontestat li l-eccipjenti konjugi Bonnici huma propjetarji tal-fond numru disgha, Triq Vilhena, Zebbug, liema fond imiss mill-Majjistral mal-fond numru tmienja, Triq Vilhena, Zebbug, Malta, u mix-Xlokk mal-fond numru hdax (11) fl-istess Triq Vilhena, Zebbug, Malta, u dan permezz u bis-sahha tal-kuntratti fuq imsemmija. Illi ghal dan il-fatt biss, anke fid-dawl ta’ l-inezistenza tal-fond numru ghaxra (10), kif fuq eccepit, it-talbiet attrici ghandhom jigu respinti kontra taghhom.
>
> “5. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex l-attrici tirnexxi fl-azzjoni minnha esperita, ghandha fi kwalunkwe kaz tipprova li hija proprjetarja assoluta tal-fond imsemmi minnha ad eskluzjoni ta’ terzi. Fin-nuqqas, ma ghandha l-ebda interess guridiku biex tippromwovi l-kawza odjerna.
>
> “6. Salvi risposti ulterjuri.
>
> “Bl-ispejjez kontra l-attrici, minn issa ingunta ghas-subizzjoni”.

Rat is-sentenza tal-Prim’Awla tad-29 ta’ Lulju, 2013, li in forza taghha ddecidiet il-kawza billi, filwaqt li cahdet it-tieni, it-tielet, ir-raba’ u l-hames eccezzjonijiet, laqghet it-talbiet attrici fis-sens li (i) ikkonfermat li l-konvenuti ma ghandhom l-ebda titolu fir-rigward tal-fond numru 10, Triq Vilhena, Zebbug; u (ii) ikkundannat lill-konvenuti sabiex jizgumbraw minn dawk l-ambjenti li jifformaw parti mill-fond numru 10 fi zmien erbghin jum mid-data tas-sentenza.

Dik il-Qorti tat is-sentenza taghha wara li ghamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> “Il-qorti rat l-atti li jinkludu l-provi li ressqu l-partijiet, ir-relazzjoni tal-perit legali[1] u nota ta’ sottomissjonijiet tal-konvenuti. Rat ukoll l-atti

[1] Fis-seduta tal-24 ta’ Gunju 2008 il-qorti nnominat lil Dr Marco Ciliberti bhala perit legali (fol. 45), li pprezenta r-rapport fl-14 ta’ Marzu 2011 u kkonfermah bil-gurament waqt is-seduta tal-24 ta’ Mejju 2012.

tal-kawza numru 373/2005 quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta) u li kienet giet ceduta.

"F'din il-kawza l-konvenuti qeghdin jikkontendu li l-fond numru 10, Triq Vilhena, Zebbug, Malta qatt ma ezista. Pero' jidher li nsew x'kienu ddikjaraw fin-nota ta' l-eccezzjonijiet li pprezentaw fil-kawza Maria Dolores sive Doris Scerri vs Francis Bonnici (Avviz numru:- 373/2005) quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Malta):-

"1. Illi preliminarjament u bir-rispett, din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex il-gurisdizzjoni ossija kompetenza rationae materiae li tiehu konjizzjoni tat-talba odjerna skond l-artikoli 47(3) u 741(b) tal-Kodici ta' l-Organizazzjoni u Procedura Civili (Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta) stante li l-fond indikat mill-attrici bhala 10, Triq Vilhena, Zebbug, Malta li ilu ghal zmien twil fil-pussess u kwindi akkwistat mill-eccipjent u mill-konjugi tieghu martu Catherine Bonnici kif ukoll u ghal hafna zmien itwal mill-predecessuri taghhom fit-titlu, skond il-kundizzjonijiet u ai termini ta' l-artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta) …

"3. Illi subordinatament u bla pregudizzju ghas-suespost, l-eccipjent flimkien ma' martu Catherine Bonnici huwa proprjetarju wkoll tal-fond numru 9, Triq Vilhena, Zebbug, Malta, liema fond imiss mill-majjistral mal-fond numru 8, Triq Vilhena, Zebbug, Malta u mix-xlokk mal-fond numru 11, fl-istess Triq Vilhena, Zebbug, Malta **ghaliex l-allegat fond numru 10, Triq Vilhena, Zebbug, li dwaru l-attrici qeghda tressaq il-pretensjonijiet taghha ma jezistix bhala tali, izda fil-fatt u fid-dritt gie akkwistat mill-istess eccipjenti u l-imsemmija martu u l-predecessuri taghhom fit-titlu kif fuq inghad bhala entita' wahda u intiera flimkien mal-pussess tal-fond numru 9, Triq Vilhena, Zebbug, Malta**." (enfazi tal-qorti).

"Hu evidenti li f'dak l-istadju l-konvenuti kienu qeghdin jaccettaw li l-fond numru 10 kien jezisti, izda f'xi zmien kien sar jifforma parti mill-fond numru 9. Eccezzjonijiet li huma nkompatibbli mat-tieni eccezzjoni li nghatat f'din il-kawza fejn il-konvenuti ddikjaraw li "[…] l-fond numru ghaxra (10), Triq Vilhena Zebbug, Malta **qatt m'ezista u huwa inezistenti,** u dan kif se jigi ppruvat fil-kors ta' din il-kawza …" (enfazi tal-qorti)[2].

"F'affidavit li l-konvenut xehed:

> "*Jiena naf l-inhawi ta' dan il-fond, u l-fond innifsu sewwa, ghaliex sikwit kont gej u sejjer f'dawn l-inhawi, anke qabel ma zzewwigt. Kelli interess partikolari f'dan il-fond, peress li kont xtrajt iz-zewg fondi l-ohra li dan il-post jappoggja maghhom. Personalment naf ukoll illi l-fond numru ghaxra (10) qatt m'ezista. Naf li fil-gwerra dan il-post iggarraf, u fil-fatt fl-1973 kien ghad hemm parti minnu mgarrfa. Fil-parti*

[2] Fl-affidavit Francis Bonnici rega' tenna: "Personalment naf ukoll illi l-fond numru ghaxra (10) qatt m'ezista.".

mgarrfa ma kien jghix hadd. Qabel ma ggarrfet, kien jghix fiha Monsinjur Burlo' wkoll. Din il-parti jiena kont irrangajtha xi snin ilu. Il-kmamar imgarrfa jaghmlu parti wahda mal-fond tieghi (numru 9)." (fol. 49).

"Il-qorti tissuspetta li dik il-parti li l-attur jiddeskrivi bhala mgarrfa hi l-fond numru 10. Ghalkemm l-attur qal li f'din il-parti kien ighix il-Monsinjur Burlo', iktar qabel qal li fl-1960 Burlo' kien mar ighix l-Isla. Ma qalx kif jaf tali fatt. Zgur li ma jistax ighid li kien midhla tal-post fl-1960 meta tqies li twieled fl-1956[3]. In kontro-ezami[4] xehed "Dan il-bieb (recte, fond) kellu bieb kbir principali u tieqa' ta' erba' filati. Il-Monsinjur kien jidhol minn fetha ta' erba' filati. Kien fetah bicca tieqa'. Kien hemm targa mill-art u fetha fuqha.".

"Waqt il-kontro-ezami qal ukoll li "Naqbel li l-parti li dwarha l-attrici qed taghmel il-kawza kienet imgarrfa", u "Suggerit lili li jiena sewwejta ricentement nghid li sewwejt fl-2005".

"Il-qorti tikkonkludi li allura:-

"i. Il-konvenut jaf liema parti mill-fond l-attrici qeghda ssostni li hu n-numru 10.

"ii. Dik il-parti kienet imgarrfa.

"iii. It-tiswija ta' dik il-parti saret f'dan is-seklu. Ghalkemm semma 2005 jidher li kien qieghed isir xoghol fl-2004 meta l-attrici baghtet ittra legali datata 12 ta' Novembru 2004 lill-pulizija fejn gharrfithom li kienet giet infurmata li kien qieghed isir xi xoghol fil-fond[5].

"Li l-fond numru 10 jezisti jirrizulta wkoll minn:-

"1. Kuntratt tat-3 ta' Dicembru 1955 atti nutar Dr Vincent Maria Pellegrini li bih in-nutar Philip Saliba biegh lill-missier l-attrici (Arturo Scerri) terz indiviz:- "tal-mezzanin li attwalment jinsab imgarraf li kighad Haz- Zebbug (Malta) Triq Vilhena numru ghaxra liberu u frank.".

"2. Denunzja ta' Arturo Scerri li giet prezentata fil-5 ta' Gunju 1961, fejn jissemma sehem mill-fond numru 10.

"3. Estratt mill-Gazzett tal-Gvern tal-14 ta' Ottubru 1930 fejn hemm dikjarat in-numri ta bibien fi Triq Vilhena (fol. 63a). Wiehed minnhom hu n-numru 10[6].

---

[3] Ara numru ta' karta tal-identita ta' Francis Bonnici fuq l-affidavit (fol. 49).
[4]Seduta tat-22 ta' Gunju 2010 (fol. 187).
[5] Kopja esebita a fol. 69 tal-Avviz 373/2005.
[6] Ghalkemm William Axiaq, impjegat fit-Taqsima Numbering Unit, xehed li mirricerka li ghamel ma sabx tracca tan-numru 10, l-informazzjoni li hemm fl-ufficcju ma tmurx lura ghal 1930 (fol. 85-86).

“4. Korrispondenza li l-attrici pprezentat fil-kawza Avviz numru 373/05 fejn hemm riferenza ghall-fond numru 10:

“(a) Ricevuta datata 26 ta’ Gunju 1950 mahruga lil Antonio Scerri dwar tindif ta’ fossa fil-fond[7].

“(b) Avviz mahrug fis-26 ta’ Gunju 1950 mill-Medical & Health Department dwar difetti li hemm fil-fond.

“(c) Avviz mahrug fit-28 ta’ Settembru 1936 mill-Medical & Health Department dwar difett li hemm fil-fond.

“(d) Avviz mahrug fit-28 ta’ Settembru 1970 mill-Kummissarju tal-Pulizija sabiex isiru xoghol ta’ tiswija fil-fond minhabba periklu li hemm.

“(e) Ittra datata 7 ta’ Dicembru 1970 mibghuta mill-attrici lill-Kummissarju tal-Pulizija, tikkonferma li ser isir ix-xoghol fil-fond.

“(f) Ricevuta ta’ hlas datata 2 ta’ April 1971 ghal xoghol li sar fil-fond.

“(g) Dikjarazzjoni datata 30 ta’ Marzu 1971 mahruga mill-Ufficcju tal-Public Works f’Birkirkara li tikkonferma li tnehha l-periklu mill-fond numru 10.

“(h) Ittra bla datat mibghuta lill-Editur tal-Orrizont sabiex jippubblika avviz li l-fond qieghed jitqieghed ghall-bejgh.

“(i) Ittra datata 21 ta’ Marzu 1977 mibghuta lill-attrici minn certu Carmel Baldacchino fejn ighid li hu nteressat li jixtri l-fond ghall-prezz ta’ Lm200.

“5. Korrispondenza li l-attrici pprezentat f’din il-kawza, fosthom avviz datat 4 ta’ Ottubru 1950 mahrug mill-Medical & Health Department (fol. 57) u ndirizzat lill-missier l-attrici (Arthur Scerri) fejn jinghad li hemm difett fil-fond li jikkonsisti: “House-drains not connected with the public sewer.”.

“Hu minnu li fil-kuntratt ta’ akkwist tat-3 ta’ Dicembru 1955 (fol. 58) u fid-denunzja dwar il-wirt ta’ Arthur Scerri datata 5 ta’ Gunju 1961[8] jinghad li l-fond numru 10 hu mgarraf.

Pero’ d-dokumenti fuq imsemmija juru mod iehor, fis-sens li xi bini kien ghad hemm.

“Fit-tentattiv tal-konvenuti biex jikkonvincu lill-qorti li l-fond numru 10 ma jezistix, ressqu estratti mir-registri elettorali li jikkoncerna Triq Vilhena, Zebbug minn Ottubru 1968 sa April 2009. Hu minnu li l-fond numru 10 qatt ma jissemma. Pero din il-prova m’ghandix valur meta tqies li fir-registru elettorali hemm registrat biss l-isem ta’ nies intitolati li jivvotaw u l-fond fejn suppost ikunu jirrisjedu. Postijiet li huma vojta mhux ser jissemmew fir-Registru Elettorali.

“Permezz tal-ahhar eccezzjoni l-konvenuti qalu li l-attrici ghandha taghti prova li hi proprjetarja assoluta. F’affidavit li kienet ipprezentat fil-kawza Avviz 373/05[9], spjegat:

---

[7] L-original qeghda fil-process ta’ din il-kawza a fol. 56.
[8] Fol. 56 tal-Avviz 373/2005.
[9] Fol. 51.

"*3. Dana l-fond kien fil-fatt originarjament il-proprjeta' ta' Giovanni Cassar, imwieled u residenti l-Belt Valletta. Dana l-fond sussegwentement waqa' f'idejn it-tlett uliedu l-bniet Rosaria Cassar (mart Luigi Scerri), Vincenza (mart Teodoro Scerri) u Ludgarda Cassar (mart Felice Galea).*

"4. Rosaria Scerri kienet in-nanna paterna tieghi, u fil-fatt missieri akkwista b'wirt it-1/3 indiviz proprjeta taghha.

"5. Missieri kien akkwista ukoll terz (1/3) indiviz minn din l-proprjeta' minghand in-Nutar Philip Saliba, u dana bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Vincenzo Pellegrini datat 3 ta' Dicembru 1955 (Dokument DS1). Dana t-terz kien originarjament ipprovjena liz-zija tieghu Ludgarda Cassar (mart Felice Galea).

"6. Dawn iz-zewg terzi ndivizi (2/3) gew akkwsitati minni bis-sahha tal-wirt ta' missieri wara l-mewt tieghu fis-7 ta' Frar 1961. Fil-fatt jiena kont debitament iddenunzjajt dana l-akkwist[10]".

"Il fatt li jista' jkun hemm persuna ohra li ghandha sehem fil-fond ma jipprekludix lill-attrici milli tipprocedi b'kawza kontra min jista' qieghed jokkupa l-fond bla titolu. Is-sehem li ghandha hu bizzejjed sabiex jatiha l-interess guridiku li ghandha bzonn biex tkun tista' tipprocedi bil-kawza.

"Fin-nota ta' sottomissjonijiet il-konvenuti argumentaw li l-attrici ma tatx prova ta' proprjeta' . Ghamlu wkoll riferenza ghal sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-17 ta' Novembru 1958 fil-kawza Giuseppe Buhagiar vs Guzeppi Borg et, dwar it-tip ta' prova li trid issir f'azzjoni rivendikatorja (Vol. XLII.i.569). Madankollu din il-qorti taghmel riferenza ghas-sentenza tal-Qorti ta' l-Appell tas-6 ta' Lulju 2007 fil-kawza Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited (177/2002/1):-

"*4.3 Din il-Qorti, kif presjeduta, tikkondividi pjenament id-duttrina u l-gurisprudenza citata mill-ewwel Qorti u taghmilhom taghha. Inoltre, tirrileva illi l-Qorti ta' l-Appell diga` trattat fid-dettal l-izvilupp li sehh fil-gurisprudenza lokali f'diversi sentenzi ricenti, fosthom dawk fl-ismijiet Vella et v. Camilleri, Paul Buhagiar et v. John Pace et u dik fl-ismijiet Paul u Lorraine konjugi Pace v. Joseph u Giovanna sive Joan konjugi Meli, u f'dan is-sens din il-Qorti sejra ticcita parti li jidhrilha li hija l-aktar wahda saljenti u pertinenti minn dak spjegat fis-sentenza fl-ismijiet John Vella et v. Sherlock Camilleri (deciza minn din il-Qorti, diversament komposta, fit-12 ta' Dicembru 2002) jigifieri li,*

" *...il-Qrati taghna, konsapevoli bid-diffikulta' li ssir tali prova, u fl-interess tal-gustizzja, accettaw il-possibilta' li attur jirnexxi fil-kawza li jaghmel in forza tal-actio publiciana. Hekk, fil-kawza Attard nomine v. Fenech deciza mill-Onorabbli Qorti ta' l-Appell, fit-28 ta' April, 1875 (Vol VII p.390) gie osservat –*

[10] Ara d-denunzja tal-wirt ta' Antonio Scerri a fol. 56 fl-atti tal-Avviz numru: 373/2005.

> “*che l’azione intentata dall’attore nel suo libello quale procuratore dell’assente Angelo Zarb e` duplice, la reivindicatoria e la publiciana, giusta I principii della legge Romana; colla prima l’attore deve provare di aver il dominio della cosa, che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata; colla seconda di averne avuto il possesso; e di possederla il convenuta con un diritto minore e piu` debole del suo. Che e` ricevuto nel foro che le dette due azioni si possono cumulare ed esercitare alternattivamente, nonostante che anche tendono allo stesso oggetto” (ara wkoll Fenech v. Debono, Prim’Awla, 14 ta’ Mejju 1935, Vol XXX – 1 – 488)*

“*Dan il-principju kien jezisti fid-Dritt Ruman, u mhux talli mhux inkompatibbli mal-Kodici Civili odjern, izda gie accettat mill-Qrati taghna bhala principju validu li ghadu jezisti fil-ligi Maltija, kif fuq intwera. Skond dan il-principju mhux mehtieg li l-attur jipprova titolu originali fuq il-proprjeta’ izda huwa bizzejjed li jipprova dritt fuq l-art anterjuri (ghal) dak tal-konvenut. Ir-rizultat, ovvjament ma jkunx bhal vindicatoria li kwazi kwazi tiddeciedi t-titolu ta’ l-attur erga omnes, imma r-rizultat ikun fil-konfront tal-konvenut, it-titolu ta’ l-attur huwa ahjar minn dak tal-konvenut, u dan ta’ l-ahhar m’ghandux jithalla fit-tgawdija ta’ l-art a skapitu ta’ min ghandu dritt aktar minnu.”*

“Fil-kawza precitata gie spjegat illi ghalkemm l-azzjoni publiciana m'ghadhiex applikabbli fid-dritt Taljan, dan ma japplikax fil-ligi taghna u l-gurisprudenza Maltija ma segwietx id-decizjonijiet tal-Qrati Taljani “malgrado l-kwazi identita’ tad-disposizzjoni ta’ l-Artikolu 18 tal-ligi Taljana u l-Artikolu 439 tal-ligi taghha, probabilment ghaliex id-Dritt Ruman baqa' dejjem wahda mill-aqwa fonti tad-dritt taghna.” Dan apparti, kuntrarjament ghal dak li ssostni l-appellanti, u kif korrettement irrilevat l-ewwel Qorti, fid-decizjoni fl-ismijiet Attard noe v. Fenech surreferita z-zewg azzjonijiet “si possono cumulare e le disposizioni dell’Ordinanza VII del 1868 non hanno abolito o revocato le dette due azioni.”

“Gie ritenut inoltre fid-decizjoni tal-Prim’Awla fl-ismijiet Mary Rose mart Joseph Aquilina et v. Antonio Piscopo illi meta l-konvenut jirreklama hu wkoll titolu ta’ proprjeta’ fuq l-art gie permess li l-ezami ma jkunx bazat fuq il-prova certa tat-titolu ta’ l-attur, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti. Il-Qorti kompliet tispjega li darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar, bi provi cari, univoci u indubbi. Inghad ukoll fid-decizjoni moghtija minn din il-Qorti fil-kawza fl-ismijiet Abela v. Zammit li meta l-imharrek jaghzel li jeccepixxi 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 skond ir-regoli probatorji ‘reus in excipiendo fit actor’, din id-difiza timporta li l-konvenut jghaddi ghall-provi tat-titolu tieghu, u jekk ma jirnexxilux fil-meritu, jkollha tipprevali l-massima ‘melius est non habere titulum quam habere vitiosum.”

“Il-konvenuti allegaw li huma proprjetarji bil-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ ghaxar snin. Artikolu 2140 tal-Kodici Civili jipprovdi:-

“*Kull min b’bona fidi u b’titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi haga immobbli ghal z-zmien ta’ ghaxar snin, jakkwista l-proprjetà taghha.*

> "*(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-ligi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att.*".

"It-titolu li nvokaw l-konvenuti hu kuntratt ta' bejgh tal-1 ta' Lulju 1992 li permezz tieghu il-konvenuti xtraw " [...] s-sehem ta' disa' partijiet minn ghaxra (9/10) tal-post terran, bl-arja fuqu tieghu, minghajr isem bin-numru ufficcjali disgha (9), Triq Vilhena, Zebbug bil-pussess tieghu a favur tal-kerrejja Dolores Cortis" (fol. 22). Il-qorti tosserva li:-

"i. il-fond li jissemma f'dan il-kuntratt hu n-numru 9 u fih m'hemm l-ebda riferenza li kien qieghed ukoll jigi trasferit il-fond numru 10 jew l-art li fuqha kien mibni. 'Il fatt li fit-titolu jissemma l-fond numru 9, ma jfissirx li dan jinkludi proprjeta' ohra li l-konvenuti setghu hatfu bil-mohbi tas-sid. Ghalhekk ma jezistix titolu.

"ii. Inoltre, ma nghatat l-ebda prova ta' dak li jinghad fl-Artikolu 2140(2) tal-Kodici Civili.

"Fic-cirkostanzi l-eccezzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva decennali (Artikolu 2140 tal-Kodici Civili) ma tistax tirnexxi.

"Meqjusa dawn il-konsiderazzjonijiet il-qorti m'ghandix dubju li l-konvenuti ma tawx prova tat-titolu filwaqt li l-attrici ssodisfat tali prova."

Rat ir-rikors tal-appell tal-konvenuti konjugi Bonnici, li permezz tieghu filwaqt li ghamlu referenza ghas-sentenza appellata, talbu li din il-Qorti thassar, tannulla u tirrevoka s-sentenza appellata tad-29 ta' Lulju, 2013, billi filwaqt li tichad it-talbiet tal-attrici appellata, tilqa' l-eccezzjonijiet taghhom, bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-attrici appellata.

Rat illi ghalkemm l-attrici appellata kienet debitament notifikata bir-rikors tal-appell, fl-20 ta' Novembru, 2013, din baqghet ma ressqet ebda risposta.

Rat il-verbal tas-seduta tas-16 ta' Mejju, 2017, fejn wara li d-difensuri tal-partijiet ittrattaw l-appell, dan baqa' differit ghas-sentenza.

Ikkonsidrat:

Illi bazikament l-azzjoni attrici hija wahda ta' rivendika, fejn hija qeghda ssostni t-titolu taghha fuq il-fond numru 10, Triq Vilhena, Haz-Zebbug u konsegwentement qeghda titlob li l-konvenuti jirritornaw lilha l-pussess battal tal-istess fond, peress li qeghdin jokkupawh minghajr ebda titolu validu. Il-konvenuti da parti taghhom jilqghu ghall-azzjoni attrici billi jixhtu dubji kemm dwar l-ezistenza o meno tal-fond in kwistjoni, kif ukoll dwar il-prova tat-titolu, billi huma jivvantaw titolu proprju taghhom fuq il-proprjetà numru 9 fi Triq Vilhena, Haz-Zebbug. Invokaw ukoll il-preskrizzjoni decennali u fir-rikors tal-appell taghhom, sahansitra dik trentennali.

Fl-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti jinghad illi l-attrici appellata qeghda tressaq l-azzjoni taghha a bazi ta' zewg dokumenti: (i) dak tal-akkwist da parti ta' missierha Arturo Scerri, tat-3 ta' Dicembru, 1955, ta' terz indiviz tal-mezzanin numru 10, Triq Vilhena Zebbug u (ii) dikjarazzjoni causa mortis fejn gie ddikjarat li d-decuius Arturo Scerri kellu 2/3 ta' kamra mikrija tal-istess fond numru 10. Jishqu li dawn iz-zewg atti ma kienux provi li setghu jwasslu lill-Qorti ghac-certezza

mehtiega jew ghall-prova msejha *probatio diabolica,* kif mehtiega f'kawzi ta' din ix-xorta. Dan jinghad b'referenza ghall-fatt li, kif eccepit minnhom, hemm nieqes l-interess guridiku da parti tal-attrici appellata, ghall-anqas f'dak li ghandu x'jaqsam terz tal-fond. Dan meta l-kawza proposta mhix wahda ta' zgumbrament *sic et simpliciter*, izda hija azzjoni petitorja. Il-konvenuti appellanti jishqu wkoll li d-deskrizzjoni tal-fond ukoll tvarja, tant li fil-kuntratt tat-3 ta' Dicembru, 1955, fejn missier l-attrici appellata akkwista terz indiviz, huwa dekritt bhala mezzanin, fid-dikarazzjoni causa mortis tal-5 ta' Gunju, 1961, huwa deskritt bhala kamra, filwaqt li jinghad li l-appellata in kontro-ezami tghid li kellu kamra zghira kif tidhol, b'zewg kmamar fil-genb taghha, kif ukoll b'tarag ghal fuq fejn kien hemm tliet ikmamar ohra. Dawn id-diskrepanzi, fil-fehma taghhom, ikomplu jsahhu t-tezi taghhom li dan il-fond qatt ma ezista.

Jikkontendu li l-azzjoni attrici kellha tfalli in kwantu lanqas dwar l-ishma li allegatament ghandha l-attrici appellata ma tressqet l-ahjar prova. Filwaqt li, min-naha l-ohra, huma ressqu l-kuntratti ta' kif huma u l-aventi causa taghhom akkwistaw il-fond numru 9 Triq Vilhena, Haz-Zebbug. In sostenn tal-pretensjonijiet taghhom il-konvenuti appellanti ressqu (i) kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' April, 1958, fejn jirrizulta li l-fond numru 9 gie assenjat lil Davinia Burlo, iz-zija materna tal-konvenuta, u (ii) kif ukoll kuntratt datat l-1 ta' Lulju, 1992, fejn il-konvenut xtara l-ishma indivizi tal-fond numru 9 minghand il-ko-proprjetarji l-ohra sabiex b'hekk

saru l-proprjetarji assoluti tal-fond numru 9, Triq Vilhena, Zebbug. Il-konvenuti appellanti jsostnu li l-fond numru 10 ma jezistix b'mod separat, izda l-ambjenti jifformaw parti mill-fond numru 9. Fil-fatt, jghidu wkoll li meta dan il-fond kien ghand l-*aventi causa* taghhom, il-Monsinjur Burlo', dan kien kera parti mill-fond lil Dolores Cortis, filwaqt li zamm ambjent ghalih, li l-access ghalih kien minn bieb zghir. Filwaqt li dan il-bieb zghir kien inghalaq maz-zmien, jikkontendu li l-Awtorita' tal-Ippjanar ta' dak iz-zmien kienet interpellathom sabiex jergghu jaghmlu dan il-bieb u sahansitra meta l-fond kien fi stat perikolanti, il-pulizija baghtu ghalih u zammew lilu responsabbli sakemm irranga l-istess fond. Ghalhekk jikkontendu li l-azzjoni rivendikatorja tal-attrici appellata ma tistax tirnexxi peress li ma tissodisfax il-prova li trid il-ligi.

Ghandu jinghad mal-ewwel illi din il-Qorti ma taqbilx mal-aggravju tal-konvenuti appellanti fejn dan jissejjes fuq in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attrici appellata in kwantu fl-ahjar ipotesi jinghad li hija ghandha zewg terzi mill-fond in kwistjoni u mhux is-sehem shih. Jibda billi jinghad illi skont il-gurisprudenza taghna mhux mehtieg illi min jipproponi l-azzjoni rivendikatorja jkun sid tal-fond fl-intier tieghu sabiex jipproponi tali azzjoni. Kif gie osservat fil-kawza fl-ismijiet **Carmela sive Carrie Zammit v. Carmelo Zammit et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-15 ta' Ottubru 1959, (Vol. XLIII.ii.778):

> "*fl-istat tal-komunjoni (jekk tezisti) il-kondomini ghandhom fuq il-haga 'jus in toto et in qualibet parte', u dak id-dritt jolqot il-haga kollha kemm hi u kull parti minnha, b'mod illi kull wiehed mill-komproprjetarji jista' jinghad li ghandu l-proprjeta' fil-haga kollha u f'kull parti minnha. In bazi ghal dan il-principju, kull wiehed mill-komproprjetarji ghandu d-dritt li jezercita l-azzjoni rivendikatorja, sahansitra jekk il-kwota tieghu tkun incerta (Pacifici Mazzoni, Beni para 104); u jista' jezercitaha minghajr il-konkors tal-komproprjetarji l-ohra, u sahansitra kontra l-volonta' taghhom (Fadda, Giurisp. Cod. Civ. Italiano, art. 439, para. 197, 198, 199, 202 u 203)*".

Hekk ukoll aktar ricentement, fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-19 ta' Frar, 2004, fil-kawza fl-ismijiet **Frank Pace et v. Kummissarju tal-Artijiet et**, inghad:

> "*Illi huwa moghti wkoll il-jedd li tressaq l-azzjoni ta' rivendika lil dik il-persuna li tkun sid ma' ohrajn tal-gid rivendikat, ukoll jekk is-sehem taghha huwa wiehed mhux maqsum jew sahansitra mhux maghruf jew definit*[11]*. U persuna li ghandha gid flimkien ma' haddiehor ma jidhirx li tehtieg is-sehem jew il-kunsens tal-komproprjetarji l-ohrajn biex tkun tista' tiftah azzjoni ghar-rivendika*[12]*, u dan billi m'hemmx rapport guridiku bejn min jokkupa fond minghajr titolu u s-sidien l-ohrajn tal-istess fond*[13]*;*".

Din il-Qorti taqbel pjenament ma' dawn il-principji enuncjati u taghmilhom taghha ghall-kaz in ezami. Ghalhekk sa fejn l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti jissejjes fuq in-nuqqas ta' interess guridiku tal-attrici appellata stante li mhix proprjetarja tal-fond intier mhux meqjus meritevoli u ser jigi michud.

In kwantu l-ewwel aggravju jissejjes fuq id-dubju dwar l-ezistenza o meno tal-fond numru 10, Triq Vilhena, Zebbug, hawn ukoll din il-Qorti

---

[11] P.A. **15.10.1959** fil-kawza fl-ismijiet ***Zammit vs Zammit et*** (Kollez. Vol: **XLIII.iii.778**)
[12] P.A. **17.6.1963** fil-kawza fl-ismijiet ***Schembri vs Vasallo*** (Kollez. Vol: **XLVII.ii.863**)
[13] P.A. PS **28.3.2003** fil-kawza fl-ismijiet ***Vincent A**g**ius pro et noe et vs Mario Bor**g **et***

ma tqisx li l-istess aggravju ghandu mis-sewwa. Din il-Qorti, bhal ta' qabilha, wara li ezaminat il-provi u d-dokumenti kollha mressqa mill-partijiet, m'ghandhiex l-icken dubju li l-fond numru 10, definittivament kien jezisti. Dan qieghed jinghad a bazi ta' numru ta' dokumenti mahruga mid-Dipartimenti Governattivi matul is-snin lil missier l-attrici, esebiti in atti, li jaghmlu referenza cara ghall-fond numru 10 fi Triq Vilhena, Zebbug, kif ukoll il-Gazzetta tal-Gvern tal-14 t'Ottubru 1930, fejn wara ezercizzju ta' enumerazzjoni mill-gdid tal-proprjetajiet fl-imsemmija triq, hemm elenkati wara xulxin, kemm il-fond numru 9, kif ukoll il-fond numru 10. Hekk ukoll fil-kuntratt t'akkwist da parti ta' missier l-attrici, tat-12 ta' Dicembru, 1955, fl-atti tan-Nutar Vincenzo Maria Pellegrini, jitratta terz indiviz tal-fond li qieghed fi Triq Vilhena, Haz-Zebbug, bin-numru 10, li huwa deskritt bhala "*attwalment jinsab imgarraf*". L-istess jghodd ghad-denunzja tal-5 ta' Gunju, 1961, fejn jinghad li 2/3 ta' kamra, Haz-Zebbug, Vilhena Street, numru 10, hija deskritta bhala "*imwaqqa ghal kollox*". Din il-Qorti ma tirrileva ebda diskrepanza f'dawn id-deskrizzjonijiet li jwassluha ghal xi konkluzjoni li l-fond numru 10 ma kienx jezisiti, kif jittantaw jghidu l-konvenuti appellanti. Anzi, kif rilevat mill-ewwel Qorti, id-diskrepanza hija riskontrata bejn il-linja difensjonali addottata mill-konvenuti appellanti fi proceduri precedenti quddiem il-Qorti tal-Magistrati (Avviz numru 373/2005), fejn hemm inghad li l-fond numru 10 huwa parti integrali mill-fond numru 9 u sa minn dejjem kien fil-pussess taghhom u dawk

odjerni, fejn jinghad li dan il-fond numru 10 qatt ma ezista. Isegwi li din il-Qorti ma ssib xejn censurabbli fid-decizjoni tal-ewwel Qorti meta cahdet it-tieni eccezzjoni tal-konvenuti appellanti.

Fl-istess aggravju, il-konvenuti appellanti jitrattaw in-nuqqas ta' *prova diabolica* da parti tal-attrici appellata. Kif ghamlet f'okkazjonijiet ohra, din il-Qorti tirribadixxi illi huwa minnu li min jipproponi l-*actio rei vindicatoria*, jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta' fuq il-haga rivendikata b'mod shih u konklussiv u b'mod li kull dubju, anke l-icken, imur favur il-konvenut possessur. Hekk fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tal-20 ta' Jannar 2005 fil-kawza fl-ismijiet **Kummissarju tal-Artijiet v. Frans Mallia** jinghad:

> "*Azzjoni ta' din l-ghamla titfa` piz qawwi fuq min jaghmilha ghaliex irid iressaq l-aqwa provi dwar il-jedd tieghu fuq il-beni li jrid jiehu lura f`idejh. Din ir-regola waslet biex holqot il-frazi `probatio diabolica` biex turi kemm huwa gholi l-grad mehtieg ta' prova li jrid iressaq attur f`kawza ta' din ix-xorta; u dan ghaliex actore non probante reus absolvitur, filwaqt li in `parti causa melior est conditio possidentis`. Mhuwiex ghalhekk bizzejjed li l-attur jipprova li l-gid rivendikat m` huwiex tal-imharrek*".

Maz-zmien, il-qrati taghna accettaw il-principju li jkun bizzejjed li jigi pprovat min ghandu l-ahjar titolu bejn il-kontendenti fil-kawza (*actio publiciana)* meta l-konvenut jeccepixxi li huwa l-proprjetarju u jipproduci provi f'dan is-sens. F'tali kaz isir ezami komparattiv tat-titoli rispettivi tal-partijiet sabiex jigi stabbilit min ghandu l-ahjar titolu fuq il-haga in disputa. Isegwi li in kwantu f'din il-kawza l-konvenuti appellanti qeghdin

jeccepixxu, fost affarjiet ohra, titolu proprju, gustament l-ewwel Qorti ghamlet referenza ghall-gurisprudenza fejn ladarba l-konvenuti, ma qaghdux semplicement fuq il-pussess li ghandhom, izda rreklamaw titolu ta' proprjetà fuq l-istess fond, l-ezami ma jibqax wiehed ta' prova certa tat-titolu tal-attrici appellata, izda fuq wiehed komparattiv tat-titoli rispettivi tal-kontendenti fil-kawza. Ghalhekk, fil-kaz in ezami, il-gudizzju ma jkunx wiehed bazat fuq prova certa tat-titolu tal-attrici appellata, izda jkun bazat fuq studju komparattiv tal-pretensjonijiet tal-partijiet. Madankollu l-azzjoni odjerna tibqa' wahda reali ta' natura petitorja.

Fil-fatt fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili tad-9 ta' Ottubru, 2003, fil-kawza fl-ismijiet **Benmar Company Limited v. Charlton Frank Saliba**, sentenza li kienet ikkonfermata min din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2006, inghad li:

> "*Il-principju li min ghandu titolu ahjar jirbah il-kawza, minghajr htiega li dak li jkun jipprova titolu assolut, illum tinsab assodata fid-duttrina. Gia fis-seklu dsatax l-awtur Francis E. Levy fil-ktieb `Preuve par title du Droite de Propriete Immobiliere' kien wasal ghall-konkluzzjoni li l-proprieta' huwa, wara kollox, dritt relattiv, u l-gudizzju ghandu jkun bazat fuq min, f'kawza bejn il-partijiet, ikun ressaq l-ahjar prova. Awturi ohra jiddiskrivu l-azjoni rei vindicatoria bhala `una contraversia tra privati' (Tabet e Ottolenghi, 'La Proprieta'). Il-Pacifici Mazzoni (`Istituzioni di Diritto Civile Italiano`, Vol.III, Parte I, p465) jghid ukoll illi `sembra quindi che per equita' non possa pretendersi dall'attore, se non la prova di un diritto migliore o piu` fondato di quello del reo convenuto`.*
>
> "*Illi din it-teorija tal-prova migliore ghandha l-bazi taghha fid-Dritt Ruman, u kienet tissejjah l-actio Publiciana. Li din l-azjoni ghadha tezisti fid-dritt malti jirrizulta mill-gurisprudenza, fosthom `Attard vs Fenech` deciza fit-28 ta' April, 1875 (Kollez. Vol.XII.390) fejn intqal li: `Con l'azione rivendicatoria l'attore deve provare di averne il dominio della cosa che vuole rivendicare e di averla legittimamente acquistata;*

con l'azione publiciana deve provare di averne avuto il possesso e di possederla il convenuto con un diritto minore e piu` debole del suo'. Hekk ukoll din il-posizzjoni giet ribadita fil-kawza `Fenech et vs Debono et` deciza minn din l-Onorabbli qorti fl-14 ta' Mejju, 1935 (Kollez. Vol.XXXIX.II.488) fejn gie konfermat, fuq l-iskorta tad-Dritt Ruman, il-kumul ta' dawn iz-zewg azzjonijiet fl-Ordinament Guridiku Malti. Kwindi, l-attur mhux tenut jipprova titolu originali, izda bizzejjed jipprova titolu ahjar minn dak tal-konvenut. (ara wkoll "Vella vs Camilleri", deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell fit-12 ta' Dicembru, 2002)….

"*Darba li l-attur ipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Fil-kawza `Cassar noe vs Barbara eta' deciza mill-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Kummercjali) fis-7 ta' Ottubru, 1980, intqal li `fl-azzjoni rivendikatorja, il-piz tal-prova tal-proprjeta' jinkombi fuq l-attur. Imma ladarba dan jissodisfa dak il-piz billi juri t-titolu tieghu, jkun jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi cari, univoci u indubbi, it-titolu proprju'. Aktar rilevanti hija d-decizjoni ta' din l-Onorabbli Qorti fil-kawza `Abela vs Zammita' moghtija fis-16 ta' Mejju, 1962, (Kollez. Vol.XLVI.II.619) fejn jinghad li: `Jekk l-istess citat jaghzel spontaneament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprieta' , huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew titolu tal-attur, izda jkun qieghed jghid illi t-titolu tieghu huwa aktar validu u kwindi skond 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''.*

"*Hekk ukoll fil-kawza `Mizzi noe vs Azzopardi eta' deciza fis-27 ta' Marzu, 1996, mill-Onorabbli Qorti tal-Appell, intqal:*

> *"meta l-konvenut f'azzjoni rivendikatorja ma jiddefendix ruhu bil-pussess imma billi jinvoka favur tieghu titolu fuq il-haga rivendikata ssir impellenti ghall-Qorti li tezamina t-titolu pretiz mill-konvenut. U jekk il-konvenut ma jirnexxilux jipprova t-titolu minnu allegat u jibqa' sokkombenti f'din il-prova, huwa prekluz milli jinvoka favur tieghu l-pussess".*

L-attrici, ovvjament, trid xorta wahda tipprova titolu fuq il-proprjetà , u din il-Qorti wara li ezaminat l-atti tal-kawza, m'ghandha l-ebda dubju li l-attrici tassew kienet wirtet zewg terzi mill-fond numru 10 fi Triq Vilhena, Haz-Zebbug (kif jirrizulta wkoll mid-denunzja tat-trasferiment ta' gid wara l-mewt ta' missierha datata 5 ta' Gunju, 1961) u li precedentement missierha kien akkwista terz mill-istess proprjetà bis-sahha ta' kuntratt

datat 3 ta' Dicembru, 1955, fl-atti tan-nutar Vincenzo Maria Pellegrini. Mentri kif rilevat mill-ewwel Qorti, il-prova li ressqu l-konvenuti appellanti hija li huma xtraw disa' ishma minn ghaxra tal-fond numru 9 fl-istess triq, permezz ta' kuntratt datat l-1 ta' Lulju, 1992, fl-atti tan-nutar Joseph Vassallo Agius. Stabbilit il-fatt li fl-imsemmija triq kienu jezistu kemm il-fond numru 9, kif ukoll in-numru 10 fi Triq Vilhena, Zebbug, kellha ragun l-ewwel Qorti li tghid li dan ma jfissirx li l-fond numru 9 kien jinkludi l-fond numru 10. Anzi jinghad ukoll illi apparti n-nuqqas ta' prova ta' titolu da parti tal-konvenuti appellanti fuq il-fond numru 10, kieku tabilhaqq dawn il-fondi kienu inkorporati f'wiehed, il-konvenuti naqsu wkoll milli jressqu prova mill-aktar importanti, senjatament ix-xhieda ta' Maria Dolores Cortis, l-inkwilina li ghexet fil-fond numru 9, bejn Ottubru tas-sena 1968 u April 2009, kif jirrizulta mill-estratti tar-registru elettorali esebiti in atti. Ghalhekk il-pretensjoni tal-konvenuti appellanti ta' titolu fuq il-fond numru 10, kif imressaq minnhom taht it-tielet eccezzjoni taghhom, lanqas ma jirnexxi u gustament l-ewwel Qorti cahdet ukoll l-istess eccezzjoni.

Isegwi li l-ewwel aggravju tal-konvenuti appellanti ma jimmeritax li jintlaqa' u konsegwentment ser jigi michud.

Imiss li jigi trattat it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti, dak fejn jinsistu li kellha tintlaqa' l-eccezzjoni taghhom ta' preskrizzjoni

akkwizittiva taht l-Artikolu 2140(1) tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Jishqu li jekk il-pretensjoni attrici kienet fuq parti mill-fond numru 9, huma akkwistaw disa' ishma minn ghaxra tal-ambjenti kollha appartenenti lil dan il-fond permezz tal-kuntratt tal-1 ta' Lulju, 1992, filwaqt li l-konvenuta wirtet sehem indiviz mill-istess fond sa mill-1987. Ghalhekk jallegaw illi huma ilhom jokkupaw l-istess fond *animo domini* sa mill-inqas mill-1992. Jishqu li ilhom li akkwistaw il-fond numru 9 in *buona fede* u b'titolu tajjeb u li ilhom fil-pussess tal-istess fond ghal aktar minn ghaxar snin. Jinsistu li l-eccezzjoni taghhom tal-preskrizzjoni decennali kellha toqtol l-azzjoni attrici, indipendentement mit-titolu li tippretendi li ghandha l-appellata.

Fil-fehma ta' din il-Qorti, l-aggravju tal-konvenuti appellanti kif impostat ma jistax jirnexxi. Kif inghad fis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, tas-27 ta' Jannar 2011, fil-kawza fl-ismijiet **Ray Camilleri v. Aldo Farrugia et**, huwa ben maghruf, li r-rekwiziti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva decennali taht l-Artikolu 2140 tal-Kodici Civili 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 (i) kontinwu, (ii) mhux miksur, (iii) pacifiku, (iv) pubbliku u (v) mhux ekwivoku ghaz-zmien li tghid il-ligi. (Artikolu 2107 tal-Kodici Civili).

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-pretensjoni tal-konvenuti appellanti tal-preskrizzjoni akkwizittiva 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-*buona fede*, izda wkoll "*titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà*". Issa kif inghad qabel, it-titolu li l-konvenuti appellanti rnexxielhom jipprovaw huwa dak fuq il-fond numru 9 mhux il-fond numru 10. Isegwi li l-konvenuti appellanti ma pprovawx li ghandhom titolu tajjeb biex jitrasferixxu fil-kaz tal-fond numru 10. Ladarba l-konvenuti appellanti ma rnexxielhomx jipprovaw li l-akkwist taghhom kien jinkludi l-ambjenti tal-fond numru 10, fin-nuqqas ta' titolu, qatt ma setghu jippreskrivu taht l-artikolu tal-ligi in ezami.

Lanqas ma jista' jinghad b'konvinzjoni li l-konvenuti appellanti kellhom il-*buona fede*. Anzi ghandu jinghad li d-dikjarazzjoni notarili fuq il-konfini tal-fond maghmula fit-18 ta' Ottubru, 2004, hija pjuttost suspettuza, mehud kont li saret tnax-il sena wara l-kuntratt t'akkwist tal-1992. Din bejn wiehed u iehor tikkumbacja maz-zmien meta l-konvenuti appellanti x'aktarx bdew jaghmlu xi xoghlijiet fuq il-faccata tal-fond, wara li l-konvenuti jghidu li kienu interpellati f'dan is-sens mill-Awtorità tal-Ippjanar u mill-Pulizija. Provi f'dan ir-rigward ma tressqux da parti tal-konvenuti appellanti. Din il-Qorti ghandha rizervi dwar kemm jista' jinghad li l-konvenuti kellhom il-*buona fede* meta dahlu fl-ambjenti tal-fond numru 10. Dan jinghad peress li ghalkemm il-konvenut jishaq li l-

inkwilina Cortis ma nghatatx il-kera fuq l-ambjenti kolha tal-fond numru 9, in kwantu jinghad minnu li l-predecessur fit-titolu taghhom kien zamm dik il-parti imgarrfa ghalih u li kien jidhol ghaliha minn fetha zghira ta' erba' filati (sic!), fl-istess kontro-ezami jinghad minnu li Cortis kellha access ghall-parti mgarrfa, b'tarag ghal isfel u din il-parti ghalqitha peress li kienet tibza' li jidhlu n-nies mill-parti mgarrfa! Din il-Qorti tqis din ix-xhieda tal-konvenut appellanti kontradittorja u ghalhekk difficilment tista' ssostni t-tezi tal-*buona fede* invokata mill-konvenuti appellanti.

Dan apparti li kif rilevat mill-ewwel Qorti lanqas ma saret il-prova tal-iskrizzjoni tal-att, li fuqu jsejsu l-pretensjonijiet taghhom il-konvenuti appellanti, kif stipulat fl-Artikolu 2140(2) tal-Kodici Civili.

Ghalhekk lanqas dan it-tieni aggravju tal-konvenuti appellanti ma jimmerita l-akkoljiment tieghu.

Fl-ahhar aggravju taghhom il-konvenuti appellanti jressqu l-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili bhala metodu iehor ta' kif il-proprjetà ghaddiet f'idejhom. Tajjeb li jinghad li l-konvenuti appellanti qatt ma ressqu eccezzjoni taghhom f'dan is-sens u mhux ritenut gust li jressqu din il-pretensjoni taghhom f'dan l-istadu inoltrat tal-kawza. Madankollu peress li l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni

tista' titqajjem fi kwalunkwè stadju tal-kawza, huwa ritenut opportun li tigi nvestita wkoll din l-eccezzjoni dwar jekk jistax jinghad li l-konvenuti akkwistaw l-proprjetà in kwistjoni permezz tal-preskrizzjoni trentennali.

Intqal a propozitu mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Antonio Pace v. Rev Henry Abela** deciza is-5 ta' Lulju, 2004 li:

> "*Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva 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*".

Kemm jekk jigi invokat d-dekors ta' ghaxar snin u kemm id-dekors ta' tletin sena, xorta wahda l-pussess li jrid jigi pprovat ghandu jkun wiehed *animo domini*. Il-Qorti taghmel referenza ghal sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili, fil-kawza 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*".

Inoltrè kif ritenut min din il-Qorti fis-sentenza taghha tas-16 ta' Dicembru, 2004, fil-kawza 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, fil-kawza fl-ismijiet **Alfred Camilleri et v. Nicholas Zammit et**, din il-Qorti rriteniet:

> *"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 taghmel dawn il-principji taghha wkoll, tqis li f'dan il-kaz, il-konvenuti appellanti ma rnexxielhomx juru kontinwita' ta' pussess materjali fuq il-fond numru 10, Triq Vilhena, Zebbug, flimkien ma' dak tal-awturi taghhom ghaz-zmien li kien hemm bzonn bid-dekors ta' tletin sena. Dan jinghad peress li, fl-ewwel lok, din il-Qorti bhal ta' qabilha, tqis li l-fond numru 10 jinsab fejn kien hemm il-parti mgarrfa. Inoltrè mill-provi jirrizulta li l-ambjenti tal-fond numru 10, fejn kien hemm imgarraf,

ix-xoghlijiet rimedjali fuqhom, da parti tal-konvenuti appellanti, saru fis-sena 2004, u mhux qabel. Dan iqanqal is-suspett li l-konvenuti appellanti pprovaw jikkapparaw l-ambjenti tal-fond numru 10 a skapitu tas-sidien proprju f'dan iz-zmien. Isegwi li ghajr ghall-kongetturi tal-konvenuti appellanti, ma tressqet ebda xhieda ohra sabiex issostni l-pussess pubbliku, inekwivoku u bil-miftuh da parti taghhom, bhal per ezempju tal-inkwilina Cortis, sabiex issostni t-tezi taghhom dwar l-estent tal-fond bin-numru 9 u dwar dak li jinghad mill-konvenuti appellanti dwar il-predecessur taghhom fit-titolu, r-Reverendu Burlo, li kien allegatament zamm ghalih il-parti mgarrfa u li kien jidhol ghaliha minn fetha t'erba' filati.

Ghalhekk fi kwalunkwè kaz, lanqas din il-pretensjoni tal-konvenuti tal-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, ma tista' tirnexxi.

Ghaldaqstant ghal dawn ir-ragunijiet kollha, din il-Qorti tiddeciedi illi tiddisponi mill-appell interpost mill-konvenuti appellanti, billi tichad l-istess, b'dan illi filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fis-shih, tordna lill-istess konvenuti appellanti jizgombraw mill-ambjenti li jifformaw parti mill-fond numru 10 Triq Vilhena Zebbug, fi zmien erbghin gurnata mil-lum.

Bl-ispejjez kollha jithallsu mill-istess konvenuti appellanti *in solidum* bejniethom.

Silvio Camilleri Prim Imhallef	Tonio Mallia Imhallef	Joseph Azzopardi Imhallef

Deputat Registratur
mb