ZGUMBRAMENT BLA TITOLU

ACTIO REI VINDICATORIA

MERA TOLLERANZA

PRESKRIZZJONI AKKWIZITTIVA TRENTENNALI

KOMPROPRJETARJU

QORTI CIVILI
PRIM' AWLA

MHALLEF

ONOR. LORRAINE SCHEMBRI ORLAND

LL.D., M.Jur. (Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Jannar 2018

Kawza Numru : 15
Rikors Guramentat Numru : 1022/2013/LSO

Robert Hornyold Strickland detentur tal-Karta ta' identita` numru 0312013(L)

vs

Manuel Sammut u b' digriet tad-29 ta' April 2014 l-isem gie sostitwit b' dak ta' Elia Sammut

Il-Qorti,

I. PRELIMINARI.

Rat ir-rikors guramentat ta' Robert Hornyold Strickland datat 24 ta' Ottubru 2013 fejn espona: -

Illi l-esponenti huwa sid ta' terz indiviz ta' ghalqa maghrufa bhala "Taz-Zebbug" u li tinsab go Mosta Road, fil-limiti ta' Hal-Lija, liema ghalqa ghandha kejl superficjali ta' circa ghaxart itmiem, liema art hija identifikata ahjar fil-pjanata annessa u mmarkata bhala Dok RHS1.

Illi s-sehem indiviz tal-art imsemmija giet ghand l-esponenti *tramite* wirt, minghand iz-zija tieghu l-Onor. Mabel Strickland, illi kienet akkwistat is-sehem fis-17 ta' April 1952 wara illi din kienet inbieghet bis-subbasta.

Illi z-zewg terzi tal-ghalqa imsemmija kienet giet mikrija lill-Onor. Mabel Strickland.

Illi xi zmien ilu l-intimat kien inghata d-dritt illi jokkupa parti mill-art imsemmija u dana b'mera tolleranza.

Illi l-parti mill-ghalqa okkupata mill-intimat hija dik indikata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta esebita bhala Dok RHS1, u li ghandha l-kejl superficjali ta' 8,530 metri kwadri.

Illi l-esponenti dejjem kellu access ghall-ghalqa imsemmija u dana ghaliex l-istess tinsab fuq wara ta' "Villa Parisio" u cioe` r-residenza tal-esponenti, u difatti hemm trejqa illi tghaddi minn gol-ghalqa imsemmija u tibqa’ sejra sa bieb illi kien hemm fuq il-wara tal-villa.

Illi dan l-access dejjem kien wiehed liberu u minghajr xkiel. Xi zmien ilu tpoggiet katnazz fuq *gate* illi hemm u li tghati ghat-trejqa imsemmija, u meta l-esponenti talab kopji tac-cavetta relattiva huwa inghata kopja tal-istess minn wiehed mill-bdiewa.

Illi ftit tax-xhur ilu, fuq parir tal-avukat tieghu, u dana anki ghaliex kemm l-esponenti kif ukoll l-intimat diehlin fl-eta', l-esponenti kien avvicina lill-intimat fejn talbu illi huwa xtaq illi ssir skrittura privata bejniethom u dana biex ma jkunx hemm problemi mal-eredi taghhom f’ kaz illi xi wiehed minnhom jigi nieqes.

Illi l-intimat ma sab ebda problema, u sahansitra accetta illi jiltaqa’ mal-avukat tal-esponenti biex jigi spjegat lilu f’ aktar dettal dak illi kien qed jigi propost, u xi zmien wara l-imsemmija laqgha l-intimat abbozz tal-ftehim illi l-esponenti kien qed jipproponi illi jigi ffirmat.

Illi l-intimat accetta u sahanistra sar appuntament biex l-abbozz jigi ffirmat, izda ftit granet qabel l-intimat ghamel kuntatt mal-avukat tal-esponenti u infurmah illi kellu jhassar l-appuntament billi ma setax jattendi fid-data u fil-hin propost.

Illi b'sorpiza kbira ftit tal-granet wara l-esponenti rcieva ittra minghand l-avukat tal-intimat li kienet tghid illi l-intimat kien qieghed jivvanta illi huwa kien is-sid tal-porzjon tal-art okkupata minnu, u li kien akkwista l-istess bil-preskrizzjoni akkwizittiva, u ftit tal-granet wara sar katnazz fuq il-*gate* illi tghati ghall-art kollha kemm hi.

Illi rinfaccat b'din is-sitwazzjoni, u billi ma jezistux l-elementi rikjesti mil-ligi ghall-akkwsit ta' proprjeta` bil-mezz tal-preskrizzjoni, l-esponenti ma kellux triq ohra ghajr illi jinterpella lill-intimat sabiex jizgombra mill-art, u billi l-intimat baqa' inadempjenti kellha tigi intavolata l-kawza odjerna.

Illi ghar-ragunijiet imsemmija l-intimat qieghed jokkupa l-art deskritta ahjar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok RHS1, minghajr ebda titolu validu fil-ligi.

Illi ghalhekk jissussistu r-rekwiziti ta' dak kontemplat fl-artikolu 167 tal-kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk l-intimat ghandhom jigi sgumbrat mill-art imsemmija apartenenti lill-esponenti.

Jghid ghalhekk l-intimat ghaliex din il-Qorti ma ghandhiex:

1. Taqta' u tiddeciedi l-kawza *ai termini* tal-artikolu 167 tal-Kodici tal-Procedura Civili u cioe` bid-dispensa tas-smigh tal-kawza;

2. Tiddikjara illi l-intimat qieghed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi dik il-porzjon tal-ghalqa maghrufa bhala "Taz-Zebbug" li tinsab go Triq Mosta fil-limit ta' Hal-Lija u li hija indikata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa u mmarkata bhala Dok RHS1;

3. Konsegwentement tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju illi ghandu jigi ffissat lilu minn din l-Onorabbli Qorti jivvaka l-ghalqa imsemmija u dana taht dawk il-partijiet u kundizzjonijiet kollha illi din l-Onorabbli Qorti joghgobha timponi - kollox skont kif intqal fuq u ghar-ragunijiet fuq premessi. B'riserva ta' kwalsiasi azzjoni ohra spettanti lir-rikorrenti senjatament dik ghad-danni u kumpens sakemm fattwalment il-pussess tal-proprjeta` tirriverti lura lir-rikorrenti.

Bl-ispejjes inkluzi dawk tal-ittra legali tat-22 ta' Awwissu 2013 kontra l-intimat li minn issa jibqa’ ingunt ghas-subizzjoni tieghu.

Rat li din il-kawza giet appuntata ghas-smigh ghas-seduta tat-28 ta’ Novembru 2013 fid-9:30am, b’ ordni lill-intimat biex jidher f’ dik il-gurnata u jwiegeb ghat-talba tar-rikorrenti, u fin-nuqqas, il-Qorti tghaddi biex tiddeciedi minnufih ir-rikors billi tilqa’ t-talba tar-rikorrenti.

Rat ir-risposta guramentata ta’ Elia Sammut datata 28 ta’ Novembru 2013 (fol 12) fejn espona: -

1 Illi preliminarjament l-intimat jismu Elia Sammut u mhux Manuel Sammut u ghalhekk ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

2. Illi d-domandi attrici huma nfondati fil-fatt u fid-dritt *stante* illi huwa ilu jokkupa l-fond in kwistjoni u qablu l-mejjet missieru Mose Sammut ghal iktar minn tletin sena u la qatt hallas qbiela u/jew kera lil xi hadd u li dejjem iddetjenew il-fond bhala taghhom *animo domini* u dan ghal iktar minn tletin sena.

3. Illi tul dawn l-ahhar hamsin sena, huwa dejjem jiftakar imur fl-ghalqa in kwistjoni jahdmu din I-istess raba'. Biswit din l-istess raba', huwa dejjem jiftakar jahdmu l-ghilieqi tad-dintorni lil Saviour Sammut u missieru Salvatore Sammut u Salvu Zammit li ghandhom access mill-istess xatba fit-Triq il-Mosta, Lija.

4. Illi tul dawn l-ahhar tletin sena Elia Sammut kellu ktieb tar-raba' fuq ismu, kif jistghu jiddeponu I-istess rapprezentanti ta' l-Ghammieri.

5. Illi mhux minnu illi l-attur qatt ghadda mill-ghalqa in kwistjoni *stante* illi l-bieb fuq Villa Parisio, Triq Mable Strickland, Lija, huwa imbarrat bil-gebel min-naha ta' l-istess gnien ta' Villa Parisio, li taghti ghal ghalqa in kwistjoni biex b'hekk l-attur la ghandu u la qatt kellu access ghal din I-ghalqa.

6. Illi *in oltre'* l-katnazz fuq il-*gate* fuq in-naha ta' barra ta' l-ghelieqi in kwistjoni li minnu jaccedu ghal ghelieqi taghhom Saviour Sammut u Saviour Zammit flimkien mieghu, ilu mqieghed ghal dawn l-ahhar sittax-il sena *stante* illi l-access

ghal dawn l-ghelieqi huwa biss ta' l-intimat, ta' Saviour Sammut u ta' Saviour Zammit.

7. Illi galadarba r-rikorrent ma jippretendix illi huwa sid ta' l-art kollha kif huwa stess jiddikjara fir-rikors guramentat tieghu, huwa ma jistax jipprocedi ghal izgumbrament ta' l-intimati mill-ghalqa in kwistjoni ghax la jista' jipprova d-dominju tieghu u fl-aghar ipotezi, jippretendi illi ghandu biss terz indiviz ta' l-istess ghalqa.

8. Illi *ai termini* tal-gurisprudenza, l-intimat indipendentement minn natura tal-pussess tieghu, li f' dan il-kaz huwa bbazat fuq titolu ta' proprjeta`, bil-preskrizzjoni trentennali, ghandu dritt jirrikjedi l-prova tal-proprjeta` mir-rivendikant - *Vide* **Abela vs. Gauci** - Vol VIII - Page 367 - haga li l-attur ma jistax jipprova *stante* illi *sua sponte* jippretendi illi huwa biss terz indiviz proprjetarju tal-proprjeta` in kwistjoni li jghid li wiret minghand Mable Strickland, u skont l-istess gurisprudenza, jekk jirrizulta illi hemm l-inqas dubju dwar it-titolu pretiz mir-rivendikant u l-proprjeta` tieghu, l-Qorti ghandha ssostni l-possessur (*vide* sentenza **A. Fenech et vs F. DeBono** - deciza mill-Qorti ta' l-Appell 14.05.1935 - Vol. XXXIX - Part II - Page 488; **Paul Agius et vs Michael Scicluna** - deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-30 ta' Ottubru, 2001; **Doris Farrugia et vs. Alfred Galea et** - Deciza mill-Qorti ta' l-Appell fis-6 ta' Mejju, 2011.

9. Illi l-grad tal-prova fl-*actio rei vendicatoria* hi grafikament deskritta mill-atturi bhala l-prova diabolika tant illi hu mehtieg li tkun univoka u konklussiva u li jrid jipprova li l-attur rivendikant ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika u li huwa

akkwista dak id-dominju legittimament b' titolu car u preciz mill-antekawza tieghu u l-konvenut kien jippossedi dik il-haga - *vide* **Vol. XXXV - Part II** - Page 518; kif ukoll *vide* - **Laurent Vol VI - Para. 59 Baudrv Lacantinerie - Beni - Para. 235.**

10. Illi l-intimat dejjem zamm il-proprjeta` *animo domini* u pposseda din l-ghalqa ghal iktar minn tletin sena, liema pussess tieghu kien car u inekwivoku u qatt hadd ma ddisturbah f'dan il-pussess minkejja li l-attur kien jghix biswit il-proprjeta` ta' l-intimat u ghalhekk kif gie deciz mill-Qorti tal-Appell, fil-kawza **Antonio Pace vs. Rev. Henry Abela** - deciza fis-7 ta' Lulju, 2004 it-titolu ta' proprjeta` tieghu ma jistax jigi attakkat mill-attur li la qed isostni li huwa proprjetarju tar-raba' in kwistjoni imma qed jippretendi illi huwa proprjetarju ta' terz indiviz ta' din ir-raba' haga li huwa qatt ma sostnieha qabel ma nfethu dawn il-proceduri, anzi minkejja li kien joqghod biswit din ir-raba' in kwistjoni, huwa qatt ma ppretenda illi huwa sid ta' din l-ghalqa in kwistjoni tant li kull access min-naha tal-Villa tieghu huwa mbarrat ghal din l-ghalqa in kwistjoni u qatt ma attakka t-titolu ta' l-istess intimat li qatt ma hallas qbiela u/jew xi kumpens iehor lill-istess attur u/jew l-*ante* kawza tieghu.

11. Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta tad-29 ta' April 2014 (fol 17) fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Stefan Camilleri u Dr Edward Debono. Dr Camilleri prezenta nota b'affidavit ta' Profs Joseph Maximillian Ganado. Dr Edward Debono irrileva li skont id-dokument li gie pprezentat ma' l-affidavit ta' l-attur, jirrizulta li d-drittijiet u l-obbligi fuq l-eredita` tal-mejta Onor. Mable Strickland

ivestu fil-Profs. Max Ganado u ghalhekk il-kawza kif intavolata, l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju *stante* li huwa l-istess ezekutur testamentarju li talvolta setgha jipprezenta l-kawza odjerna, u ghalhekk talab li tigi prezentata risposta guramentata ulterjuri. Rifferibbilment ghal din it-talba din il-Qorti rat li r-raguni ghall-awtorizzazzjoni mitluba qamet wara l-esebizzjoni tal-estratt mit-testament ta' l-Onor. Mable Strickland u ghaldaqstant awtorizzat lill-intimat sabiex iressaq risposta guramentata ulterjuri fi zmien ghoxrin (20) gurnata minn dan id-digriet. Dr Debono ta ruhu b'notifikat bl-affidavit ta' Profs Joseph M Ganado, irriserva kontro ezami u talab ukoll li jigu esebiti mill-attur kopja awtentikata tal-approvazzjoni mehtiega mill-Qorti komettenti ghal esekutorja ta' l-imsemmi Profs. J M Ganado u Profs. Guido de Marco. Dr Stefan Camilleri ghamel referenza ghall-eccezzjoni preliminari tal-intimat u *in visto* ta' l-istess talab korrezzjoni fl-atti tal-kawza sabiex isem l-intimat Manuel Sammut jigi sostitwit bl-isem Elia Sammut. It-talba ma gietx opposta. Il-Qorti laqghet it-talba u ordnat il-korrezzjoni rikjesta *a tenur* tal-Art 175 tal-Kap 12. Il-kawza giet differita ghall-prezentata tar-risposta guramentata ulterjuri u ghall-esebizzjoni tad-dokumenti mitluba ghas-26 ta' Gunju 2014 fid-9:30a.m.

Rat ir-risposta ulterjuri ta' Elia Sammut (KI 363354M) datata 8 ta' Mejju 2014 (fol 41) fejn espona: -

Illi d-domandi attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-azzjoni odjerna ma tispettax lilu imma *se mai* lill-esekuturi testamentarji tal-mejta Onorevoli Mabel Strickland ossija Professur Joseph Max Ganado skont digriet numru 674/89 fejn flimkien mal-kompjant Professur Guido de Marco huma kienu

talbu li jigu konfermati bhala tali taht dawk il-provvedimenti li s-Sekond' Awla tal-Qorti Civili dehrilha xierqa u opportuna, liema nomina giet ikkonfermata fis-7 ta' Lulju 1994 u ghalhekk kif jirrizulta mit-testment tal-imsemmija Mabel Strickland, l-amministrazzjoni ta' l-assi u l-esekuzzjoni tad-dispozizzjonijiet testamentarji tal-imsemmija testatrici jappartjenu pjenament f'idejn it-tali esekuturi li effettivament it-testatrici innominat, illum f'idejn il-Professur Joseph Max Ganado u dan *stante* li testwalment ikkonferitilhom is-segwenti: *"conferred upon testamentary executors the power to administer the assets appertaining to my estate and to fully execute the dispositions of the present will."* Konsegwentement l-attur m'ghandux *'locus standi judici'* u ghalhekk l-intimat ghandu jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju *stante* l-poteri ampji li gew moghtija lill-esekuturi min-naha tat-testatrici jinkludu wkoll l-amministrazzjoni tal-beni u assi kollha tal-wirt inkluz l-immobbli minghajr ebda restrizzjonijiet biex b'hekk l-azzjoni odjerna messha giet intavolata mill-istess esekutur.

Salv eccezzjonijiet ohra.

Rat il-verbal tas-seduta mizmuma fis-27 ta' Jannar 2015 (fol 70) fejn meta ssejhet il-kawza dehru Dr Stefan Camilleri ghar-rikorrent prezenti u Dr Edward Debono ghall-konvenut prezenti. Id-difensuri tal-partijiet ghal kull *buon fini* qablu li l-provi li ngabru f'din il-kawza u fil-kawzi 1021/2013/LSO u 1023/2013/LSO ghandhom jghoddu bhala provi ghal dawn it-tliet (3) kawzi. Xehed ir-rikorrent b'referenza ghax-xhieda diga` moghtija fis-seduta tal-11 ta' Novembru 2014 biex ghamel xi korrezzjonijiet u wara kompla l-kontro-ezami tieghu bil-gurament, liema xhieda giet registrata

fuq is-sistema eletronika. Dr. Edward Debono u Dr. Stefan Camilleri trattaw l-eccezzjoni ulterjuri, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema elettronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza fuq din l-eccezzjoni ghall-10 ta' Marzu 2015, fid-9.30am.

Rat il-verbal tas-seduta tal-10 ta' Marzu 2015 (fol 74) fejn meta ssejhet il-kawza dehru d-difensuri tal-partijiet. Il-Qorti qrat sentenza *in parte:*

"Il-Qorti,

Billi llum stess giet moghtija fil-kawza numru 1021/13/LSO sentenza preliminari fuq eccezzjoni ulterjuri identika ghal dik ulterjuri sollevata f'din il-kawza, din il-Qorti, a skans ta' ripetizzjoni, qed taghmel riferenza shiha ghall-konsiderazzjonijiet u ghad-decizjoni taghha f'dik il-kawza u ghall-istess motivi ***taqta' u tiddeciedi****, billi* ***tichad l-eccezzjoni sollevata*** *mill-intimat fir-risposta ulterjuri tieghu tas-6 ta' Mejju 2014 u tordna l-prosegwiment tal-kawza."*

Il-kawza giet differita ghall-kontinwazzjoni tal-provi tal-attur ghat-23 ta' April 2015.

Rat in-nota' ta' sottomissjonijiet ta' Robert Hornyold Strickland datata 28 ta' April 2017 a fol 255 tal-process.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Elia Sammut (ID 363354M) datata 13 ta' Gunju 2017 a fol 272 tal-process li hija applikabbli wkoll ghal din il-kawza.

Rat il-verbal tas-seduta tad-19 ta' Ottubru 2017 (fol 283) fejn meta ssejhet il-kawza deher Dr Edward Debono ghall-konvenut prezenti u Dr Natalino Caruana De Brincat li assocja ruhu fil-patrocinju ghall-attur. Dr Caruana De Brincat irrimetta ruhu ghan-nota ta' sottomissjonjiet ipprezentata. Il-Qorti semghet it-trattazzjoni finali ta' Dr Edward Debono, liema trattazzjoni giet registrata fuq is-sistema eletronika. Il-kawza giet differita ghas-sentenza ghat-30 ta' Jannar 2018 fit-9:30am.

Hadet konjizzjoni tal-provi prodotti.

II. KONSIDERAZZJONIJIET

Il-kaz odjern jitratta talba rivendikatorja naxxenti mid-dritt vantat tal-eredi ta' proprjeta` ta' terz indiviz tal-art in kwistjoni. L-intimat laqa' billi sostna li ilu jokkupa l-imsemmija art ghal aktar minn tletin sena, *animo domini* kwindi qed jivvanta titolu abbazi tal-preskrizzjoni akwizittiva. Gie eccepit li mhuwiex minnu li r-rikorrent ghandu access ghall-imsemmija ghalqa, u l-katnazz fuq in-naha ta' barra tal-ghelieqi ilu hemm ghall-ahhar sittax-il sena. Inoltre` gie eccepit, *stante* li r-rikorrent huwa titolarju biss ta' terz indiviz tal-art, ma jistax jipprocedi ghall-izgumbrament tal-art, *in vista* tal-fatt, li f'azzjoni bhal din ir-rikorrent irid jipprova d-dominju tieghu fuq il-haga.

Fatti:

Jirrizulta li terz (1/3) indiviz tal-ghalqa maghrufa bhala "Taz-Zebbug" f'Mosta Road Lija, b'kejl superficjali ta' circa ghaxart itmiem kienet tappartjeni lil Mabel Strickland, li xtratu wara li inbieghet b'subbasta u permezz ta' kuntratt datat 17 ta' April 1952 Dok RHS2 (fol 26-29). Sussegwentement kriet ir-rimanenti zewg terzi (2/3) fil-15 ta' Awwissu 1955 u l-kera kellha tithallas lill-familja[1] Amato-Mompalao de Prio. Mabel Strickland mietet fid-29 ta' Novembru 1988. Skont l-ahhar testment taghha (RHS1 a fol 20) ir-rikorrent gie istitwit bhala l-uniku eredi universali proprjetarju in assolut taghha salv ghall-legati hemm imhollija lill-terzi. Illi r-rikorrent interpella lill-intimat li kien ilu jahdem u jokkupa l-ghalqa ghal medda ta' snin, biex jizgombra mill-imsemmija art, u peress li baqa' inadempjenti, pproceda bil-kaz odjern.

Provi:

Qabel xejn terga' taghmel riferenza ghall-verbal tas-seduta tas-27 ta' Jannar 2015 (fol 62) fejn il-partijiet qablu li l-provi li qed jingabru fil-kawzi Rik Numru 1021/2013LSO (Robert Hornyold Strickland v Saviour Sammut), Rik.Numru 1022/2013LSO (Robert Hornyold Strickland v Manwel Sammut), u Rik.Numru 1023/2013LSO (Robert Hornyold Strickland v Saviour Zammit) ghandhom jghoddu bhala provi f'dawn it-tliet (3) kawzi. Ghalhekk ser tipproduci x-xhieda u taghmel referenza prodotti

[1] *Vide* Nota datata is-6 ta' Frar 1976 a fol 180 (1022/2013LSO) fejn hu dikjarat li it-terz indiviz mixtri minn Mabel Strickland kien jappartjeni lill-eredita' ta' Alfred Mompalao de Piro li miet fit-8 ta' Lulju 1943.

fit-tliet kawzi u tapplika dawk li huma rilevanti ghall-kaz partikolari fil-konsiderazzjonijiet taghha aktar 'l quddiem.

Robert Hornyold Strickland xehed permezz ta’ affidavit (fol 6 tal-process) fejn bazikament ikkonferma il-kontenut tar-rikors guramentat. Rega' xehed b'affidavit (fol 17-19) fejn qal li hu n-neputi u l-werriet universali ta’ Mabel Strickland li mietet f'Novembru tas-sena 1988. Qal fost il-patrimonju li wiret hemm terz indiviz ta’ *Olive Grove*, imsejjah *Taz-Zebbug* f'Mosta Road, Lija tal-kejl ta' circa ghaxar (10) tumoli. Dan is-sehem kien inxtara miz-zija tieghu permezz ta’ atti tas-subbasta annessi Dok RHS2 (fol 27-29) fis-17 ta’ April 1952, u kienet kriet ir-rimanenti zewg terzi indivizi f'1955. L-art hija adjacenti mar-residenza ta' Mabel Strickland, *Villa Parisio* fejn kienet ilha tabita minn wara it-Tieni Gwerra Dinjija u li llum hija r-residenza tieghu u tal-familja tieghu. Qal:

"*The Olive Grove shares a common high boundary wall along most of its length with Villa Parisio and has the Mosta to Birkirkara Road along its other main boundary. Another adjoining property was the Xara Farm which was also owned by my aunt. The Olive Grove is bisected by a short access road leading from the main road up to a large doorway in the walls of the gardens of Villa Parisio. This doorway was in use up to the death of my aunt in 1988 and was closed for security reasons after her death - probably in 1995 when the Executors were formally confirmed in their positions by the Court. The doorway was used to bring in machinery to the garden and for Miss Strickland and her guests to view or visit*

the Olive Grove. From the said doorway there are stairs which still exist to this day and which lead down onto the land."

Spjega li z-zija tieghu kellha numru ta’ bdiewa impjegati maghha jew mal-kumpannija taghha, Xara Palace Hotel Company Limited u dan sabiex jahdmu l-ghelieqi biswit Villa Parisio kif ukoll l-*Olive Grove* billi l-prodott kien jintuza mix-Xara Palace Hotel. Fosthom kien hemm Elia (Manwel) Sammut kif jidher mill-ittra ta’ referenza Dok RHS3, ghalhekk parti mill-art formanti l-*Olive Grove* giet koncessa lill-bdiewa b’mera tolleranza. Ftakar li parti mill-prodott mill-*Olive Grove* kienet gieli tinghata lil zitu "*by way of appreciation for her allowing him to work the land."*

Hu esebixxa kopja tat-testment (RHS1) ta' Mabel Strickalnd minn fejn jirrizulta li bit-Tieni Artikolu, it-testatrici halliet b'titolu ta' legat lis-Strickland Foundation "*The property known as Villa Parisio Lija"...* u wara li halliet legati ohra istitwiet lir-rikorrent bhala l-uniku eredi universali in assolut ta' gidha kollha (It-Tmien Artikolu).

Hu annetta kopja tad-denunzja tas-successjoni tal-eredita' ta' Mabel Strickland Dok RHS5, (fol 32) fejn inkluz fil-lista, hemm denunzjat it-terz indiviz ta’ *Olive Grove*. Esebixxa ukoll (DOK RSH3) kopja tad-digriet ta' liberalizzazzjoni tas-subbasta minn fejn jirrizulta li l-Onorevoli Mabel Strickland xtrat ghall-prezz ta' £800 "*a third undivided portion of the field 'Taz-Zebbug' Mosta Road Lija. Area of the whole field 10T 3.m.* Hemm ukoll indikati l-konfini. Inoltre l-art tinkludi 76 sigra taz-zebbug.

Qal li sahhet zitu marrret lura wara l-hruq tat-Times of Malta u "*I understand that thereafter the two properties (Xara Farm u Olive Grove) were let to other farmers on a mere tolerance basis although I recall that they still brought produce and olives free of charge to Miss Strickland from time to time.*"

Semma' li wara l-mewt ta' Miss Strickland qajmet kwistjoni bejnu bhala eredi u s-Strickland Foundation li thalliet bhala legat il-Villa Parisio Il-kontestazzjoni kienet proprju tirrigwarda l-Olive grove billi l-Fondazzjoni kienet qed tikkontendi li billi kien hemm bieb mill-Villa ghall-*Olive Grove*, din l-ghalqa saret proprjeta` tal-Fondazzjoni b'akkrexximent. Qal li sa fejn jaf il-bieb bejn il-villa u l-*Olive Grove* inghalaq meta gew approvati l-ezekuturi testamentarji u cioe`, provisorjament f'Marzu 1989 u definittivament f'Lulju 1994. Din il-kontestazzjoni giet rizolta fis-sena 2001 favur ir-rikorrent.

In **kontro-ezami** qal, (fol 47-61) (fol 63-68)[2] li l-proprjetajiet imsemmija fil-wirt taz-zija tieghu, inkluz l-*Olive Grove* ghaddew lilu. Mistoqsi qattx tkellem mal-intimat qabel l-1990, qal li kellimhom f'okkazjonijiet differenti. Qal li ma jidhirx li l-intimat kien ihallas kera, izda kien biss jaghti prodotti lil Connie Baldacchino. Semma li hu diga trasferixxa proprjeta`, li hu wiret minghand iz-zija tieghu Mabel Strickland, provenjenti mill-istess wirt, u li kienu taht l-istess amministrazzjoni ta' Dr. Ganado. Spjega li hu kien qed ighix f'Malta fl-1977 sal-1978, Mabel Strickland mietet fl-1988, u rega' gie joqghod hawn sa mill-2009.

[2] Seduta tal-11 ta' Novembru 2014; Seduta tas-27 ta' Jannar 2015.

Xhieda u affidavit ulterjuri tal-attur fil-process Rik. 1022/2013 LSO):

Rega' xehed **b'affidavit addizzjonali** datat is-16 ta' April 2015 (fol 86 fil-process 1022/2013LS0). Qal li ltaqa ma' Manwel Sammut flimkien mal-Maggur Naudi fis-sajf tas-sena 2012 li kien qed jahdem circa 80% mill-art in mertu. Iltaqa' ma' Saviour Zammit, illum mejjet, fid-dar tieghu u qallu li Connie Baldacchino, is-seftura ta' Mabel Strickland, kienet tatu permess biex jahdem parti mill-ghalqa. Dan kien wara l-mewt ta' Mabel Strickland u fiz-zmien li r-rikorrent kien imsiefer. Xehed li kien offrielu li jkompli jahdem l-ghalqa izda ried li jsir ftehim bil-miktub. Qal li Saviour Zammit offrielu biex jiehu l-art lura jekk riedha izda dak il-hin ir-rikorrent irrifjuta.

Tkellem ma' Saviour Sammut u talbu ic-cavetta tax-xatba li taghti fuq it-triq. Dan tahielu.

"*All three farmers confirmed the area they farmed and seemed happy to discuss a new written agreement which I explained would allow them to continue to farm the same area. ... At no stage did they indicate that they considered themselves as owners of the land and they were all aware that it had belonged to my Aunt and now to me as her heir.*"

Xehed li kien wara li baghat l-abbozz tal-ftehim redatt mill-avukat tieghu li l-intimati ddecidew li ma jiffirmawx u gie mgharraf li hadu parir u issa kienu jemmnu li l-art kienet taghhom. Imbaghad bidlu l-katnazz tax-xatba.

Esebixxa l-ktieb tal-kera (fol 200 - 1022/2013 LSO) kif ukoll korrispondenza mas-sidien taz-zewg terzi rimanenti (1022/2013 fol 174 *et seq*.). Din kienet tithallas mill-ezekuturi tal-eredita' ta' Mabel Strickland lill-familja Amato Mompalao de Piro. Hu baqa' ihallas il-kera biex tkopri il-perjodu sas-sena 2014.

Xehed ukoll a fol 25 *et seq*. u qal li ghex f'Malta fis-snin 1977/78 u imbaghad irritorna fis-sena 2009.

Major Francis Naudi xehed permezz ta’ affidavit (fol 35-36) qal li beda jirraprezenta lir-rikorrent permezz ta’ prokura f'Marzu 1979 u wara l-mewt ta’ Mabel Strickland beda jikkomunika ma’ Profs. Ganado ghan-nom tieghu. Qal li mil-*ledger* kien irrizulta li Mabel kienet akkwistat terz indiviz tal-*Olive Grove* fl-1952 u kien jircievi l-kirjiet tal-proprjetajiet dovuti lill-mandanti tieghu. Ikkonferma li sa mis-sena 1955 Mabel Strickland kienet thallas il-kera fuq zewg terzi indivizi tal-*Olive Grove*.

B'affidavit iehor a fol 83 (1022/2013LSO), il-**Maggur Naudi** xehed li wara l-mewt ta' Mabel Strickland inqalghet kwistjoni bejn ir-rikorrent u l-Ezekuturi Testamentarji billi l-ezekuturi kienu qed jghidu li l-art in mertu tifforma parti integrali tal-gonna ta' Villa Parisio u ghalhekk kellha tigi assenjata lill-Strickland Foundation. Spjega li l-ezekuturi kienu qed jibbazaw l-argument taghhom fuq il-fatt li galadarba kien hemm bieb fil-gnien tal-Villa li kien qed jaghti fuq l-*Olive Grove*, allura din kellha tigi konsidrata li kienet tifforma parti mill-Villa.

"*Jien konxju tal-fatt li wara diversi diskussjonijiet, l-Ezekuturi kienu ddecidew li l-Olive Grove in fatti ma kienetx tifforma parti mill-Villa u ghalhekk qablu li l-art kellha tinghata lil Robert bhala l-eredi, kif di fatti sar. Malli sar hekk il-bieb li kien jaghti ghal fuq l-art inghalaq bil-gebel."*

Ikkonferma li hu kellu jakkompanja l-attur biex jiltaqa' mal-bdiewa u jservi ta' interpretu. Spicca li ltaqa' biss ma Manwel Sammut.

"*Is-Sur Sammut spjega wkoll li kien hemm zmien matul il-hajja ta' Mabel meta hija tatu permess biex jahdem l-art." .....Jien nista' nikkonferma li f'ebda hin is-Sur Sammut allega li kien is-sid tal-art; anzi ghall-kuntrarju nghid li ghamilha cara hafna li huwa kien qieghed jaccetta li l-art kien ta' Robert u li kien qed jahdem l-art ghaliex Mabel tatu l-permess."*

Profs. Joseph Maxmillian Ganado xehed permezz ta' affidavit (fol 40) li kkonferma li kien gie mahtur bhala ezekutur testamentarju ta' Mabel Strickland flimkien mal-Professur Guido Demarco. Hu kkonferma li terz indiviz minn *Olive Grove* li jinsab wara Villa Parisio kien jifforma parti mill-patrimonju ta' Mabel Strickland u *ai termini* tat-testment taghha datat 10 ta' Awwissu 1979, in-neputi taghha kien innominat bhala l-unika eredi universali. Qal li wara l-mewt tas-Sinjorina Strickland kienet inqalat kwistjoni bejn l-eredi u bejn l-iStrickland Foundation, fi zmien meta hu kien membru tal-Bord tal-Fondazzjoni, li kienet qed tippretendi li l-artijiet biswit il-villa kienu jifformaw parti integrali mill-Villa *stante* li

dawn l-artijiet kienu accessibbli mill-gnien tal-Villa. Qal li kien hemm kawza pendenti dwar dizgwid bejn l-eredi li ma kienx jikkoncerna l-*Olive Grove*. Zied ighid, li jiftakar li kien hemm bieb fuq il-parti ta' wara tal-gnien ta' Villa Parisio, li kien jaghti ghall-*Olive Grove* izda dan inghalaq xi xmien wara l-mewt taghha, b'mod li llum m'ghadx hemm access dirett bejn il-villa u l-*Olive Grove*.

Xehed ukoll il-**Perit Joseph Attard** (fol 82-83 - 1022/2013LSO) li kien gie inkarigat mir-rikorrent biex ihejji pjanta tal-*Olive Grove*. Kien mar *on site* mar-rikorrent u taqghu ma Saviour Zammit li urihom l-porzjonijiet li l-intimati rispettivament kienu qed jahdmu.

"*The purpose of the plan was for Robert to attach to a draft agreement which he wanted to have signed with the farmers in order to regularize their position and this as he had been advised by his lawyer."*

"*Mr. Zammit was aware of the scope of our visit and at no stage did he claim to be the owner of the land or part thereof. Mr. Zammit cooperated duly with us and was extremely cordial."*

Anna Lia xehdet permezz ta' affidavit (fol 89-90) u qalet li ghandha 49 sena u hi bint il-bidwi Salvu Zammit u minn dejjem tiftakar lil missierha f'din l-ghalqa fejn kien jahdimha u jmur ta' kuljum, u precedentement kienet f'idejn in-nannu taghha Pietru Zammit. Qalet li mhuwiex minnu li missierha kien ihallas lil Mabel Strickland permezz ta' prodotti, u

kkonsidrat il-fatt li missierha kien ilu jahdem l-ghalqa in kwistjoni ghal aktar minn hamsin sena, hadd qatt ma qallu li mhijiex tieghu l-ghalqa, sakemm, ir-rikorrent tfacca recentement ghand missierha u rreklama li l-art hi tieghu u ppropona li jiffirmaw skrittura dwar dan. Xehdet li fl-inhawi ta' Wied taz-Zebbug hi kienet tara biss lill-familja taghha, il-familja ta' Mose` Sammut u wara mewtu ta' Elia Sammut u lil tas-Siku. Qalet li l-ghalqa in kwistjoni hija dejjem meqjusa bhala l-ghalqa taghhom. Xehdet ukoll li missierha kien jahdem l-ghalqa pubblikament u billi l-ghalqa kienet biswit il-Villa, ta' Strickland kienu jarawh kuljum minghajr ma hadd irrimarkalu li l-ghalqa mhix tieghu.

Caroline Axiaq xehdet permezz ta' affidavit (fol 91-92) qalet li hi bint il-bidwi Salvu Zammit u ghandha 41 sena, u dejjem tiftakar lil missierha jahdem l-ghalqa in kwistjoni. Qalet li missierha dejjem zamm il-pussess tal-ghalqa qisha tieghu, u kulhadd jafha Hal Lilja li hi Tal Kejzer. Semmiet li missierha qatt ma hallas qbiela jew kumpens u lanqas ta prodotti. Qalet li misserha baqa' sa mewtu jsemmi din l-ghalqa u peress li kienet f'idejh ghal snin twal ghal madwar hamsin sena, tippretendi li llum l-ghalqa in kwistjoni hi taghhom.

Christopher Zammit xehed permezz ta' affidavit (fol 93-95) qal li hu iben il-bidwi Salvu Zammit li miet hames xhur ilu, u missieru dejjem hadem din l-ghalqa ghal ghexieren ta' snin u qablu kien jahdimha n-nannu Pietru Zammit. Qal li missieru kien ighidlu kollox fuq din l-ghalqa halli meta jmut jibqa' jahdimha hu. Semma li din l-ghalqa hi adjacenti ma' Villa Parisio, fejn kienet toqghod Mabel Strickland li qatt ma

baghtet lil xi hadd biex ikeccihom mill-ghalqa jew ighidilhom li hemm mhux taghhom. Qal li qatt ma taw prodotti lil hadd. Spjega li 20 sena ilu, missieru u l-bdiewa l-ohra kienu ddecidew jaghmlu xatba bil-katnazz, liema xatba tidher mit-triq principali. Spjega wkoll li kemm ilu jiftakar hu, qatt ma kien hemm access dirett minn Villa Parisio ghall-ghelieqi.

In **kontro-ezami** qal (fol 131-132)[3] li meta missieru kien qallu li gie jkellmu xi hadd jigi minn Mabel Strickland ma' xi persuni ohra, hu ma kienx prezenti ghal din il-laqgha u hut missieru jinsabu kollha l-Awstralja.

Christopher Zammit esebixxa kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-mejjet missierhom Saviour Zammit li miet fil-mori, fil-5 ta' Frar 2015 (1023/2013LSO a fol 80 *et seq*.), (**Dok. CZ1**) fl-atti tan-Nutar Myriam Spiteri Debono tas-17 ta' Settembru 2015. Minn dan l-att jirrizulta li ma kienux iddenunzjaw l-art in mertu fl-ewwel dikjarazzjoni *causa mortis* in atti tan-Nutar Dottor Andre' Farrugia tat-13 ta' Mejju 2015.

Elia Sammut xehed permezz ta' affidavit (fol 96-98) u qal li jahdem hbula ta' art f'Mosta Road Lija, u llum hu ghandu 61 sena u din l-art minn dejjem jiftakarha ghand il-familja tieghu, precedentement l-art kienet tinhadem minn missieru Mose Sammut. Zied ighid li missieru qatt ma hallas qbiela jew ta xi prodotti bhala kumpens, u missieru dejjem zamm l-ghalqa daqs li kieku tieghu. Qal li hu kien ikun l-ghalqa kuljum u la Mabel Strickland u lanqas ir-rikorrent qatt ma resqu 'l hemm. Meta miet missieru ma kellux bzonn li jiehu xi permess minn

---

[3] Seduta tal-21 ta' Jannar 2017

hadd biex idawwar l-ghalqa ghal fuqu. Xi 20 sena ilu, u l-bdiewa l-ohra installaw xatba tal-hadid bil-katnazz biex ma jsirx vandalizmu fl-ghelieqi. Qal li qatt ma okkupaw l-art bil-mohbi, kienu dejjem hemm u jahdmuha liberament u li hu dejjem okkupa l-ghalqa qisha tieghu.

Xehed ukoll li meta kien gie r-rikorrent flimkien ma' Francis Naudi u bdew qishom jinsinwaw li l-art kienet taghhom tfixxkel u qaghad sieket biex ma jikkommettix ruhu ghaliex hasduh. Kien mar mar-rikorrent ghand l-avukat biex jisma' dak li kellu x'jghid u xi granet wara rcieva skrittura minghand l-avukat tar-rikorrent. Hu tkellem mal-bdiewa l-ohra u kkonsultaw l-avukat taghhom u ghalhekk qed jikkontestaw il-kawza ghar-ragunijiet imsemmija billi hu u missieru kienu ilhom jahdmu l-ghalqa ghall-izjed minn 60 sena u jokkupawha daqslikieku kienet taghhom minghajr tfixxkil minn hadd.

Xehed li " *..il-bieb li hemm bejn il-gnien ta' Villa Parisio u l-akkwati li fihom hemm l-ghelieqi tieghi u tal-bdiewa l-ohra qatt ma rajtu miftuh. Dan il-bieb qatt ma nfetah, tant hu hekk li biz-zmien dan il-bieb beda jiterra u wara l-bieb jidher li huwa imbarrat b'hajt. Dan m'huwiex xi hajt gdid ghaliex anke mir-ritratti esebiti mill-attur stess jidher li l-gebel hu qadim."*

In **kontro-ezami** qal (fol 115-123)[4] li missieru qatt ma qallu minn fejn gab l-ghalqa. Qal li kienu ghaxart ahwa li minnhom is-subien kienu jghinu lil missierhom meta kienu zghar sakemm hargu jahdmu u imbaghad ha kollox hu. Kien ilu jahdem l-ghalqa xi hamsin sena. Ikkjarifika li meta qal li l-

[4] Seduta tat-22 ta’ Novembru 2016.

ghalqa daret ghal fuqu kien qed jirreferi ghar-registrazzjoni mad-dipartiment tal-Ghammieri.

Qal li missieru qallu biex ikompli jahdimha hu.

D. *Qallek kif kien bi hsiebu ihallilek din l-ghalqa?*
R.Le qalli kompli ahdem hux.
...
D. Wara li miet missierek, din l-ghalqa, kif ghaddiet f'idejk?
R. Ghaddiet qabel, f'hajtu...F'hajtu kont nahdimha.
D. Imma biex tahdimha. Bhala titlu qatt giet registrata f'ismek din l-art b'xi mod?
R. Le le."

Xehed li missieru Mose` miet fl-20 ta' Novembru 1991.

B'referenza ghat-testment ta' missieru qal li halla lilu u lil hutu kollha b'eredi universali. Muri d-denunzja tas-successjoni[5] ta' missieru u mistoqsi kif l-ghalqa mhix imsemmija imkien, qal li missieru ma kienx semma' l-ghalqa fit-testment tieghu.

D. .....*Lanqas dawk il-proprjetajiet ma jissemmew fit-testment ghax intom eredi universali. Imma meta imbaghad iddikjarajtu xi proprjetajiet li wirtu minghand il-papa`, l-ghalqa ma semmejtuhiex. Naqblu?*

R. Jien ma nafx biha din.

---

[555] Esebit fil-process 1022/2013 LSO a fol 220

Xehed ukoll li meta gie l-attur u Francis Naudi jghidu li l-ghalqa taghhom hu ma qalilhomx li l-ghalqa hija tieghu dak il-hin.

Qal **in ri-ezami** li mill-1984, meta missieru dawwar l-art fuqu mar-Registrazzjoni tal-Ghammieri baqa' jahdem l-ghalqa bhala tieghu. Qal li l-attur u Naudi qalulu li l-art hija taghhom u biex ma jigix xi hadd u jghid li l-ghalqa hija tieghu. Ukoll zied jghid li r-rikorrent u Naudi staqsewh liema bicca kien jahdem. Semma li lir-rikorrent u lill-Francis Naudi qatt ma kien rahom qabel u qatt ma kien hallas qbiela.

Saviour Sammut xehed permezz ta' affidavit (fol 107-108) qal li ghandu 55 sena, u minn dejjem kien jiffrekwenta l-ghalqa in kwistjoni, li kienet tinhadem minn missieru. Qal li jiftakar ukoll il-bdiewa fl-ghelieqi biswit, lil missier Elia Sammut u lill-'Kajser'. Semma li xi ghoxrin sena ilu kienu ghamlu xatba tal-hadid bil-katnazz minhabba li kienu jsofru vandalizmu fl-ghelieqi.   Spjega li minkejja li din ix-xatba tidher mit-triq hadd ma talabhom ic-cavetta tal-katnazz. Qal li kemm hu u kemm missieru dejjem zammew l-ghalqa qisha taghhom. Qal li kien biss ra xi sinjali li kien ghamel il-Perit tal-attur fuq il-blat u fehem li kien gie perit izda qatt ma kien infurmat jew miftiehem mal-perit biex ikejjel. Sahaq li hu u missieru minn dejjem zammew l-ghalqa daqs li kieku kienet taghhom.

Qal ukoll li kien ta c-cavetta tal-katnazz tax-xatba lir-rikorrent xi sentejn qabel billi talabhielu biex ikun jista' jaccedi u jirranga l-hitan tal-appogg tal-Villa.

In **kontro-ezami** qal (fol 126-130)[6] li dejjem jaf lil missieru jahdem l-ghalqa izda mistoqsi qalilhomx kif kienet giet ghandu l-ghalqa, rrisponda fin-negattiv. Ikkonferma li missieru Salvu Sammut miet intestat fil-15 ta' Ottubru 1989, hu u hutu ftehmu li jibqa' jokkupa hu l-art bhala sid izda sa fejn jaf hu ma kienx hemm kuntratt bejnu u bejn hutu biex l-art tigi trasferita fuqu, u fid-denunzja ma gietx imsemmija din l-art .

<u>Dritt:</u>

Illi din l-azzjoni hiija azzjoni ta' rivendika.

Illi l-artikolu 322 tal-Kodici Civili ta' Malta jiddisponi:

" *(1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.*″

Illi qabel ma wiehed jezamina l-provi, ikun opportun ukoll li jigu ribaditi certu principji regolanti l-azzjoni *rei vindicatoria*.

Dwar l-azzjoni *rei vindicatoria*, **Pacifici Mazzoni** ighid hekk:

"La proprieta`…e` un diritto assoluto. Ma tale non sarebbe dove la legge non protegesse le facolta` ad essa inerenti, e non fornisse al proprietario il mezzo di far rispettare il suo diritto quando altri in tutto o in parte lo disconosca.

[6] Seduta tas-26 ta' Jannar 2017

Quindi il proprietario puo rivendicare la propria cosa da qualunque possessore o detentore, e questo diritto esercitato in giudizio, prende il nome di azione rivendicatoria…..L'azione rivendicatoria e un azione reale con qui il proprietario di una cosa domanda contro il possessore o il detentore della medesima, il riconoscimento del suo diritto di proprieta` e in conseguenza la restitizione della cosa stessa con ogni sua accessione…..nel giudizio di rivendicazione l attore deve provare la sua proprieta, che e il fondamento della sua azione. Ne puo prendere invece di provare che il diritto di proprieta` manchi all avversario. Ove non riesce l-attore a provare la sua proprieta`, il reo convenuta resta assoluto pei noti principia: actore non probante reus absolvitur, in pari causa, melior est condition possidentis….La prova dev' essere piena; appunto perche il diritto, che non forma l'oggetto, e' il fondamento dell'azione. Questa prova risulta in maniera irrefragabile dalla usucapione, che siasi compiuta a profitto dell' attore o di uno dei suoi attori. In difetto di usucapione la prova della proprieta` non puo risultar piena che da un titolo traslattivo di essa, congiunto alla giustificazione del diritto dell' autore immediate, e dei suoi predecessor, risalendo sino a quello di uno di essi, per quanto remote, che l'avesse acquistata mediante l'usucapione. Ma colla commune dei dottori si osserva da ***Aubry e Rau,*** *che una prova cosi rigorosa difficilmente si concilia con le esigenze della pratica; tanto che fu detta probatio diabolica. 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. Da questo principio, che pure sussidiato dala prezunzione della proprieta` annessa al possesso, derivato le tre seguente regole:*

1. Quando l' attore produce un titolo traslattivo di proprieta`, consentito a suo favore, e il reo convenuto non ne produce alcuno, deve ritenersi che quegli abbia provato sufficientemente il suo diritto di proprieta`, purche` il suo titolo sia anteriore al possesso del reo convenuto….

2. Quando si l' attore che il reo convenuto producono titoli traslativi di proprieta`, e questi emanino dalla stessa persona, la preferenza e regolata dall' anteriorita` della trascrizione, o secondo casi dei titoli stessi…..

3. Allorche l'attore non produce alcun titolo a sostaegno della sua domanda, e si limita ad invocare, o atti antichi di possesso, presunzione tratte dallo stato de' luoghi, o altre circostanze, deve distinguersi, se il reo convenuto abbia avuto o non un possesso esclussivo e ben determinato……..

Del resto la prova della proprieta`, puo farsi dal rivendicante anche col mezzo di presunzione e congetture, segnatamente ove trattasi di rivendicare un dominio antico.

Ma in generale, un azione rivendicatoria non puo' sorreggersi sul solo appogio di risultanze attinte dalle mappe o campioni catastali."[7]

Illi gie ritenut fil-gurisprudenza nostrana li r-rekwiziti ghall-azzjoni rivendikatorja huma tnejn, li l-attur rivendikant jipprova li ghandu d-dominju fuq il-haga li huwa jrid jirrivendika, u li kien

---

[7] *Istituzione di Diritto Civile Italiano* 3za ed. 1884; Vol. iii 131-134, p.207 et seq.

akkwista dan id-dominju legittimament, u li l-konvenut ikun qed jippossjedi l-haga. (Ara **Giuseppi Abela vs John Zammit** P.A. deciza fis-16 ta' Mejju 1963, **Joseph Demanuele et vs Saviour Bonnici** P.A. deciza fit-28 ta' Mejju 2003, u **John Curmi vs Kummissarju tal-Artijiet et**, P.A. deciza fit-22 ta' Ottubru 2014).

Minn ezami tal-gurisprudenza l-aktar segwita jirrizultaw is-segwenti principji:

(1) L-attur f'kawza rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tieghu ta' proprjeta` fuq il-haga rivendikata, u li tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-icken imur favur il-possessur konvenut. Huwa veru wkoll li anke jekk il-Qorti ma tkunx ghal kollox sodisfatta mid-dritt tal-konvenut, ghandha tilliberah jekk ir-rivendikant ma jaghtix prova tad-dominju tieghu li tkun ezenti mill-anqas dubju. (Ara **Mario Galea Testaferrata et vs Giuseppi Said et,** deciza mill-Qorti tal-Appell, fl-1 ta' Lulju 2005). Gie ritenut li "*una volta l-attur jipprova dan id-dritt tieghu ta' dominju, m'ghandux ghalfejn jaghmel xejn izjed, senjatament m'ghandux ghalfejn jaghmel il-prova negattiva li l-konvenut m'ghandux id-dritt reali li qed jikkampa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha*" - (**Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant**, Appell Civili deciz fis-6 ta' Lulju 1968).

(2) Meta l-kriterji rigoruzi tal-azzjoni rivendikatorja ma jistghux jitwettqu ghar-rigward tal-piz tal-prova tat-titolu, l-attur jinghata l-jedd li jipprova titolu ahjar minn tal-parti mharrka.[8] Din l-

[8] **Fenech et vs Debono et** P.A. deciza fl-14 ta' Mejju 1935 (Kollez.Vol.XXIX.ii.488); u **Anna Cassar vs Carmela Stafrace et** App Civ. Deciz fis-27 ta' Frar 2003.

azzjoni hija maghrufa bhala *l-actio publiciana (in rem)*, li hija azzjoni reali ta' ghamla petitorja fejn is-sahha tat-titolu huwa mkejjel *inter partes* u mhux, bhal fil-kaz tal-azzjoni rivendikatorja vera u proprja, *erga omnes.* Huwa rimedju li l-Qrati taghna tawh gharfien, ukoll fil-qafas ta' azzjoni ta' rivendika ta' gid minn idejn haddiehor.[9]

(3) Dan premess tajjeb li jigi osservat ukoll li l-prova tad-dominju tista' ssir permezz ta' titolu jew bi kwalsiasi mezz iehor, in kwantu "*la prova del dominio e permessa con ogni altro mezzo legale*" (**Michele Attard nomine vs Felice Fenech** deciza fit-28 ta' April 1975, Kollez. Vol.XII.390*). Kompriz allura fuq l-awtorita` tal-Fadda, paragrafu 341, prova kongetturali jew semplici presunzjoni, "ne occorre quindi che l'attore giustifichi in modo pieno il di lui vantato dominio, ma basta che fornisce argomenti prevalenti a quello del suo avversario*."

(4) Illi gie ritenut fil-gurisprudenza illi l-konvenut ma ghandu ghalfejn jipprova xejn sakemm huwa stess ma jgibx 'il quddiem l-eccezzjoni li t-titolu rivendikat jinsab vestit fih. *(**Nazzareno James et vs Mario Montezin et**, P.A. 27/03/2011)."Rekwiziti ghall-ezercizzju tal-azzjoni rivendikatorja huma li l-attur jipprova d-dominju tal-haga akkwistata legittimament u li l-konvenut ikun qed jippossjediha. Ir-regolament tal-provi f'din l-azzjoni jiddependi mill-attegjament difenzjonali prexelt mill-konvenut; in quantu jekk hu jeccepixxi li hu ghandu titolu fuq il-haga rivendikata aktar mill-attur; il-piz tal-prova jaqa' fuqu u jekk ma jilhaqx din il-prova jissokkombi fl-eccezzjoni tieghu; jekk ghall-kuntrarju huwa jittrincjarja ruhu wara l-barriera tal-*

[9] **John Vella et vs Sherlock Camilleri** App. Civ. Deciz fit-12 ta' Dicembru 2002, u **Benmar Company Ltd. vs Charlton Saliba** P.A. deciza fid-9 ta' Ottubru 2003.

pussess, jinkombi lill-attur li jipprova d-dominju tieghu u anke jekk ma jippruvax it-titolu tal-pussess, izda jiddemostra l-mankanza ta' titolu tal-attur, ghandu jissuccedi fl-eccezzjoni tieghu." Dan gie ampjament spjegat fis-sentenza **Jane Cassar et vs Dr Michael Grech noe et**, deciza mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Jannar 2005, fejn il-Qorti rriteniet:-

"Min-naha l-ohra jekk jirrizulta li l-konvenuti akkampaw ruhhom fuq l-eccezzjoni li l-proprjeta` posseduta minnhom kienet giet validament akkwistata minnhom huma jinhtigilhom f'dak il-kaz jippruvaw l-allegazzjoni taghhom."

Decizjoni f'dan is-sens kienet dik fil-kawza fl-ismijiet **Grezzju Spiteri vs Catherine Baldacchino**, moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001; kif ukoll fis-sentenzi rapportati – Koll. Vol. VII p.267; XXXII – 1- 735; XXXLVI – II- 630; XLVI – 1-619. F'dan il-kaz il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.[10]

Rilevanti wkoll hija d-decizjoni ta' din il-Qorti fil-kawza **Abela vs Zammit** moghtija fis-16 ta' Mejju 1962, (Kollez Vol. XLVI.ii.619) fejn jinghad li: *'Jekk l-istess citat jaghzel spontanjament li ghall-azzjoni attrici jeccepixxi dritt ta' proprjeta`, huwa jkun qieghed implicitament jirrikonoxxi d-dominju jew it-titolu tal-attur, izda jkun qieghed ighid li 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*

[10] **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger** – Qorti tal-Appell, 5 ta' Ottubru 2001.

tieghu, u jekk ma jirnexxix fil-mertu, jkollha tipprevali l-massima 'melius est habere titulum quam habere vitosium.'"

<u>L-eccezzjoni tal-Preskrizzjoni Akwizittiva ta' Tletin Sena.</u>

Illi l-konvenut qed jibbaza t-titolu tieghu biex jippossjedi l-ghalqa a tenur tal-preskrizzjoni trentennali. L-**artikolu 2143 tal-Kap 16** jiddisponi:

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

Din id-disposizzjoni tista' titqies kemm akkwizittiva kif ukoll estintiva. *Vide* decizjoni fl-ismijiet "**Bernardina D'Amato et –vs- Lourdes Axiaq",** Prim' Awla, Qorti Civili, per Imhallef G. Caruana Demajo, 2 ta' Gunju 2000. Tajjeb pero` li jigi rammentat illi skont l-insenjament tal-Laurent ("Principii di Diritto Civile", Vol. XXXII para. 367 et seq.) "*l-azzjoni tal-proprjetarju biex jiehu dak li huwa tieghu ma tistax tigi opposta b'semplici preskrizzjoni estintiva, imma b'dik akkwizittiva, konvolgenti l-pussess tal-eccipjenti"* – "**Carolina Davison et –vs- Marianna Debono et**", Prim' Awla, Qorti Civili, 7 ta' Novembru 1935 (Vol. XXIX P II p 736).

F'dan il-kaz tal-preskrizzjoni akkwizittiva jispetta lill-konvenut mhux biss li jipprova l-perkors taz-zmien stabbilit bil-ligi, imma wkoll l-elementi kollha li l-ligi tezigi li jigu ppruvati biex l-eccezjoni tal-preskrizzjoni akkwizittiva tinghata b'success.

Illi l-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza in sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur ta' zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika *"longissimi temporis praescriptio"*. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta` li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawk il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita tal-pussess *'animo domini*,' kongunta s'intendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni **(Vol. XLVI P I p 381**).

Jinsab insenjat ukoll illi "l-*elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-proprjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini"* - "**Carmelo Caruana et –vs- Orsla Vella",** Appell Civili, 13 ta' Marzu 1953. *"Mhux bizzejjed li jkun ezercizzju bil-bona grazzja jew tolleranza"* (Vol. XLI P I p 178).

Illi hekk kif gie insenjat, "*min jallega l-uzukapjone trigenarja bhala bazi tad-dominju minnu vantat ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew tal-bona fede. U l-bona fede ma hijiex eskluza bil-fatt 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 u mhux*

ekwivoku." (Ara Vol.XXV p.I p105, u **Alfred Borg et vs Nazzareno Vella**, P.A. deciza fl-24 ta' April 2013).

Illi hekk kif gie mghallem, il-pussess huwa dejjem mehtieg ghall-fini tal-preskrizzjoni akwizittiva, in kwantu min m'ghandux pussess ma jista' qatt jakkwista bil-preskrizzjoni jghaddi kemm jghaddi zmien, hekk kif jinsab stipulat fl-**artikolu 2118 tal-Kodici Civili.**

F'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-**artikolu 524(1) tal-Kodici Civili** ighid:

"Il-pussess huwa d-detenzjoni ta' haga korporali jew it-tgawdija ta' jedd, li taghhom tista' tinkiseb il-proprjeta` u li wiehed izomm u jezercitah bhala tieghu innifsu."

Madanakollu skont l**-Artikolu 2118 tal-Kodici Civili** dawk li jzommu l-haga f'isem haddiehor ma jistghux jippreskrivu favur taghhom infushom, ighaddi kemm ighaddi zmien. Dawn jinkludu l-kerrejja, id-depozitarji, l-uzufruttwarji u generalment dawk li ma jzommux il-haga bhala taghhom infishom. "*Mhux bizzejjed li jkollok id-detenzjoni tal-haga jew il-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja, imma bhala haga ta' haddiehor, ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja*" ("**Victor Chetcuti et –vs- Michael Xerri**", Appell, 31 ta' Mejju 1996);

Inoltre f'dan il-kuntest, ta' min isemmi li l-**Artikolu 526 tal-Kodici Civili** jiddisponi:

"…dawk l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jiswewx ta' bazi ghall-ksib tal-pussess." Dan l-artiklu gie spjegat fis-sentenza **"Pace vs Cilia",** P.A. 26 ta' Gunju 1965, inghad illi "*li l-atti li huma biss fakoltattivi jew li jithallew li jsiru biss bil-bona grazzja ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess. Il-legislatur kien qieghed deliberatament jirreferi ghal kwalunkwe pussess u mhux ghal pussess legittimu, meta qal li l-attijiet ta' tolleranza ma joholqux il-pussess. Sir Adrian Dingli fin-notamenti tieghu ghall-artikolu in kwistjoni (allura numru 221 tal-Ordinanza VII tal-1868 kien osserva 'ho espresso la parola 'legittimo' perche` secondo la mia definizione questi atti non danno luogo ad alcun possesso propriamente ditto*."[11]

Hekk ukoll l-awtur **Laurent**: (Diritto Civile, Vol.XXXII, para.297) jikteb – "*colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all' altro*."[12]

<u>Applikazzjoni ghall-kaz *de quo*:</u>

Jirrizulta mill-provi prodotti li r-rikorrent esebixxa l-att ta' liberalizzazzjoni favur Mabel Strickland permezz ta' subbasta datat is-17 ta' April 1952 tat-terz indiviz mill-ghalqa Taz-Zebbug, u b'hekk Mabel Strickland kienet akkwistat id-dominju ta' din il-porzjoni tal-art imsejha f'dawn l-atti bhala *Olive Grove*, (Dok RHS2, u Dok RHS3 esebiti mal-affidavit tar-rikorrent fi process Numru 1021/2013, u 1023/2013). Fil-process 1022/2013, gie esebit ukoll estratt mill-Gazzetta tal-Gvern, Dok CDB 001, minn

---

[11] Ara **"Victor Caruana vs Jonah Caruana et",** P.A., 897/10 (JA) deciza fl-10 ta' Lulju 2013

[12] Ara **"Raymond Gauci et vs Peter Vella et",** P.A. 856/2006 (AF) deciza fit-30 ta' April 2014.

fejn jirrizulta li li terz indiviz tal-imsemmija art kien se jinbiegh b'subbasta.

Illi mill-atti jirrizulta li l-porzjoni subbastata kienet tappartjeni lil Alfred Mompalao de Piro li kien miet fit-8 ta' Lulju 1943.[13]

Illi Mabel Strickland mietet f'Novembru 1988, u l-wirt taghha kien regolat b'testment tal-10 ta' Awwissu 1979. Jirrizulta wkoll, li permezz tat-testment esebit Dok RHS1 fi process Numru 1021/2013, u 1023/2013, Mabel Strickland halliet lir-rikorrent bhala werriet universali taghha.

Inoltre r-rikorrent ddenunzja l-art in mertu minnufih kif jirrizulta mid-denunzja tas-successjoni ta' Mabel Strickland a fol 52 tal-process 1022/2013/LSO).Jirrizulta wkoll ippruvat a soddisfazzjoni ta' din il-Qorti li Mabel Strickland kienet kriet ir-rimanenti 2/3 tal-ghalqa Taz-Zebbug, imsejha ukoll *Olive Grove* fis-sena 1955 bi qbil mal-familja Amato-Mompalao de Piro u baqghet thallas il-kera regolarment sakemm mietet. Sussegwentement il-kera tkompliet tithallas mill-ezekuturi taghha u imbaghad mill-istess rikorrent.

Illi inghad li t-titolu ta' proprjeta` li jghaddi permezz ta' trasferiment *causa mortis* ma jitqiesx, wahdu bhala titolu originali ghall-finijiet tal-azzjoni ta' rivendika, izda biss titolu derivattiv. Izda, jehtieg li l-imsemmija prova, tat-titolu derivattiv mill-wirt ikun korroborat bi provi ohra li jissodisfaw il-htigijiet tal-azzjoni rivendikatorja.[14]

---

[13] Notament a fol 180 tal-process 1022/2013LSO .
[14] Ara **Anton Meilak et vs Alfred Meli et**, PA- (1215/2005 JRM) – 18.10.2006.

Fil-kawza **Nancy Mangion et vs Albert Bezzina Wettinger –** deciza mill-Qorti tal-Appell, fil-5 ta' Ottubru 2001, gie ritenut li fejn l-intimat qed jippretendi illi l-pussess li ghandu jkun kollu bazat fuq it-titolu tal-proprjeta` li huwa akkampa, il-Qorti trid tidhol f'ezami tat-titolu vantat mill-konvenut u tqis is-siwi tieghu bl-istess gharbiel li tqis it-titolu tal-attur rivendikant.

Fil-kaz in ezami, it-titlu tar-rikorrent ghall-art mertu tal-vertenza odjerna, jirrizulta minn att pubbliku ta' trasferiment Dok RHS2 diga sucitat, liema att pubbliku jirrigwarda l-art imsemmija kif ukoll ikkorroborat mir-ricerki u mill-atti fuq imsemmija inkluz id-denunzja tas-successjoni tal-wirt ta' Mabel Strickland. (*Vide* l-atti tad-denunzja esebiti f'Rik. Numri 1021/2013, u 1023/2013).

Lanqas mhu kkontestat li l-art subbastata kienet provenjenti mill-eredita' ta' persuna li mietet fis-sena 1948. Inoltre r-rikorrent ghamel atti pubblici ta' dominju konsistenti fid-denunzja tal-art lill-Erarju, u hlas ta' kera fuq ir-rimanenti 2/3 tal-art.

Kiif gie ikkonfermat mill-Professur Joseph M. Ganado, wiehed mill-ezekuturi testamentarji, t-terz indiviz tal-*Olive Grove* kellu jigi assenjat lir-rikorrent. Inoltre`, fil-process 1022/2013 giet esebita ittra responsiva lill-Public Works Dok CDB003, datata 18 ta' Settembru 1963, fejn inghata l-kunsens minn Mabel Strickland bhala sid, biex isir it-twessiegh tat-triq li kien mehtieg. Dan huwa wkoll xhieda tad-dominju ezercitat fuq l-art in kwistjoni, kwindi prova wkoll tal-provenjenza tat-titlu ghar-rikorrent.

Jirrizulta li gew esebiti wkoll kopji minn dokumenti esebiti, li sussegwentement ghall-mewt ta' Mabel Strickand, gie deciz mill-ezekuturi testamentarji, li terz indiviz tal-*Olive Grove* kellu jigi assenjat lir-rikorrent.

Dawn ma jhallu l-ebda dubbju li l-akkwist tar-rikorrent , li hu l-werriet universali tas-sid originali, kien wiehed ta' dominju

Min-naha l-ohra, gie eccepit, li l-intimat kien ilu fil-pussess tal-imsemmija art ghal aktar minn tletin sena. F'dan ir-rigward, jigi osservat li ladarba qed tigi eccepita l-preskrizzjoni akwizittiva, jinkombi fuq il-konvenut li jipprova d-dekorriment ta' pussess kif trid il-ligi. Inoltre minbarra d-dekorriment tas-snin iridu jissussistu l-elementi mehtiega ghall-preskrizzjoni trigenarja cioe` li l-pussess vantat kien wiehed kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux interrott, ghal tletin sena jew aktar.

Ghaldaqstant, jidher li l-ewwel darba li l-intimat ivvanta dritt fuq l-art kien mill-2013 'l quddiem, mal-prezentata ta' dan il-kaz. Madankollu, din il-Qorti xorta wahda ser tindaga dwar il-*punctum temporis* relevanti, u cioe` x'gara fis-sit matul is-snin sal-2013. Mill-assjem tal-provi, jidher manifestament car li l-intimat u l-bdiewa l-ohra Saviour Zammit u Saviour Sammut kienu fil-pussess tal-art ghall-bosta snin. Ir-rikorrent isostni li l-uzu u l-okkupazzjoni tal-art kienet b'mera tolleranza. Jirrizulta manifestament car, li ma kinitx tithallas kera u din hija konsistenti mat-tezi attrici li l-intimati kienu qed jiddetjenu l-fond b'mera tolleranza.

Ir-rikorrent jikkontendi li l-bdiewa kienu jaghtu prodotti taz-zebbug lil Connie l-qaddejja ta' Mabel Strickland, minn kif qaltlu hija stess. Izda, l-qaddejja ta' Mabel Strickland mietet fl-2005, u meta kkonfrontat bid-domandi in kontro-ezami, li hu ma kienx jaf lit-tliet bdiewa li kienu qed jokkupaw terz indiviz tal-art li qed jirreklama, ghaldaqstant kif jista' ighid li dawn il-bdiewa kienu jikkumpensaw b'uzu ta' prodotti minhabba l-uzu tal-art, it-twegiba tieghu ma kinitx ta' accertament dwar din il-materja. Min-naha l-ohra, l-intimati u t-tfal ta' Salvu Zammit fl-affidavit taghhom ikkonfermaw li qatt ma taw prodotti, izda, dawn ukoll mhumiex xhieda imparzjali, ladarba qed jivvantaw titolu fuq l-art. Ghaldaqstant, fid-dawl tal-verzjonijiet kunfliggenti fix-xhieda, f'dan ir-rigward, iridu jigu mistharrga punti saljenti ohrajn.

Ferm rilevanti huwa l-bieb li mill-Villa Parisio kienet taghti ghal gol-*Olive Grove*. Difatti, jirrizulta mix-xhieda tal-bdiewa, li dan il-bieb gie nbarrat bil-gebel, u tezisti divergenza fix-xhieda dwar meta kien imbarrat dan il-bieb ghal ewwel darba. L-intimat isostni li dan kien ilu mbarrat ghal bosta snin u ghalhekk ma kienx hemm access ghar-rikorrent u l-predecessuri tieghu fit-titlu. Min-naha l-ohra, r-rikorrent sostna li jiftakar li kien ghadda minn hemm fl-ahhar fl-1978. Il-Professur Ganado ikkonferma fl-affidavit tieghu, li dan il-bieb kien gie mbarrat wara l-mewt ta' Mabel Strickland, b'mod li ma baqax access dirett mill-Villa ghall-*Olive Grove*. Ix-xhieda tal-ezekutur testamentarju titqies minn din il-Qorti bhala wahda imparzjali u ta' min tinghata piz xieraq. Illi jekk dan il-bieb gie mbarrat wara l-mewt ta' Mabel Strickland, wara Novembru 1988, ifisser li ghal 24 sena, u cjoe` sal-2013, ma kienx hemm access mill-Villa ghall-*Olive Grove*.

Dan jimplika li l-bdiewa kellhom pussess assolut tal-art, minghajr access ghall-ahhar 24 sena cioe inqas mit-tletin sena vantat minnhom.Dan hu inqas mit-tletin sena mehtieg ghall-fini tal-preskrizzjoni akkwisittiva.

Illi din il-Qorti tqies importanti wkoll il-fatt li kien hemm access bejn il-Villa u l-*Olive Grove*. Dan il-bieb huwa muri f'ritratti esebiti a fol 89 u 90 (Rik 1022/2013LSO) minn fejn hemm tarag tal-gebel ghal go l-art in mertu. Jirrizulta mix-xhieda tal-Maggur Naudi, kkorroborat mill-Professur Ganado, li l-Fondazzjoni Strickland kienet qed tivvanta titlu ta' akkrexximent fuq l-*Olive Grove* proprju minnhabba li kien hemm dan il-bieb. Kien biss meta l-Fondazzjoni u r-rikorrent irrisolvew din il-kontestazzjoni, ovvjament wara l-mewt ta' Mabel Strickland, li l-bieb gie imbarrat minn gewwa. Din hija konsonanti mal-verzjoni tar-rikorrent tramite x-xhieda tieghu li z-zewg proprjetajiet gew separati galadarba giet risolta d-divergenzi bejn l-eredi u l-Fondazzjoni (din ta' l-ahhar kienet wirtet il-Villa) u l-Villa giet separata darba ghal dejjem mill-proprjeta` tal-eredi.

L-imbarrar sehh fl-ewwel snin disghin. Mhi xejn verosimili t-tezi tal-intimati li kienu qed jippossjedu *uti dominus* meta kien hemm access miftuh bejn il-Villa u l-Olive Grove altrimenti kienu jagixxu biex jimbarraw l-access huma.

Minn dan kollu hija ragjonevoli ghal din il-Qorti li tikkonkludi li ma kien hemm l-ebda ekwivoku anke f'ghajnejn l-ezekuturi testamentarji ta' Mabel Strickland u f'ghajnejn il-Fondazzjoni Strickland li l-*Olive Grove* kienet tifforma parti mill-patrimonju ereditarju taghha.

Ferm nebuluz ukoll huwa l-bidu, l-punt fokali tal-allegat pussess *uti dominus,* vantat mill-intimati. Missier l-intimat Elia Sammut, Mose Sammut , miet fl-20 ta' Novembru 1991 u jakkampa fuq ir-registrazzjoni li saret favur tieghu fl-Ghammieri fis-sena 1984. Illi anke jekk wiehed kellu jaccetta din id-data bhala l-ewwel data ta' pussess *uti dominus* da parti tal-intimat, xorta ma jirrizultax li ghaddew tletin sena billi din il-kawza giet intavolata fl-24 ta' Ottubru 2013.

Madanakollu registrazzjoni mal-Ghammieri mhuwiex prova ta' titlu. Hekk kif gie osservat fil-kaz **Olive Gardens Investments Limited v Salvu Farrugia et** (PA (RCP) - 30/10/2010):

"hekk per ezempju d-dokumenti esebiti mir-rapprezentanti tal-Ghammieri ma jikkrejaw u lanqas jindikaw l-ebda titolu ta' qbiela jew xi titolu iehor, izda tali registrazzjoni kienet issir u ghadha issir biss a skop ta' registrazzjoni ta' raba'."

Illi izda, kif ser jigi rilevat *post*, il-prova prodotta lanqas tirnexxi bhala prova tar-registrazzjoni.

Illi sinjifikanti wkoll il-fatt li ma ddenunzjax il-porzjoni li kien jahdem hu meta miet missieru.

Kwindi, din il-Qorti mhijiex tara li l-intimat irnexxielu jipprova asseriment ta' titolu qawwi bizzejjed li jikkontrasta t-titlu ppruvat mir-rikorrent li ppervjena b'wirt universali u titolu originali (l-akkwist minn Mabel Strickland).

Gie ritenut fil-gurisprudenza, ad ezempju fil-kaz **Azzopardi noe vs Farrugia**, deciz mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru 1962 (Vol XLVI.I.361) :

"…..irid juri li hu sahhah fih il-pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku u ghal zmien determinat mil-ligi. Dawn il-kundizzjonijiet juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, li ghandu jkun akkopjat maz-zmien rikjest mil-ligi biex isahhah il-preskrizzjoni." (Ara wkoll **Emanuel Farrugia et vs Mary Doris Veneziani et**, P.A. – 12 ta' Dicembru 2011).

Fil-kaz tal-intimat, jirrizulta li ipposjeda l-imsemmija art b'regolarita', minghajr interruzzjonijiet, u b'mod pacifiku, peress li jirrizulta li kien hemm il-kunsens ta' Mabel Strickland u sahansitra tar-rikorrent sabiex ikomplu jahdmu l-art. Difatti, Dr. Stefan Camilleri bhala avukat difensur, tar-rikorrent ikkonferma fl-affidavit tieghu li l-hsieb originali tar-rikorrent ma kienx li jizgombra lill-bdiewa li qed jahdmu l-art, izda li jirregolarizza l-pozizzjoni permezz ta' ftehim biex ma jkunx hemm problem wara mewtu. Jirrizulta li kien biss meta l-intimat ma deherx ghand l-avukat biex jiffirma l-ftehim, u minflok ntbaghtet ittra legali li tistipula li kien qed jigi vantat titolu ta' *usucapionem*, li wassal sabiex jigi pprezentat dan il-kaz. M'hemmx dubbju lanqas, li l-pussess kien pubbliku u mhux klandestin.

Il-Qorti kif gja accennat taraha ferm suspettuz kif l-intimati gew rinfaccjati b'asserzjoni li l-ghalqa kienet tar-rikorrent u ma wiegbux li l-art kienet taghhom. Tali komportament huwa ferm imkonsistenti mal-pretensjoni ta' dominju fuq xi proprjeta`. Jekk kienu qed jippossjedu *uti dominus* b'tant certezza, kif

jikkontendu, din il-Qorti tifhem li kienu minnufih jikkontestaw bil-kliem ir-rikorrent. Minnflok ma qalu xejn. Is-skiet, f'tali sitwazzjoni, ghandu jitqies bhala prova li timmilita kontra t-tezi taghhom.

Inoltre huwa ferm neboluz l-akkwist tat-titlu taghhom. Billi qed jeccepixxu l-*usucapiones*, it-tletin sena tapplika ghall-pussess taghhom munit ma' dak ta' missierhom. Madanakollu l-ebda wiehed minnhom ma seta' jikkjarafika kif u meta l-ghalqa giet f'idejn l-awtur tieghu, cioe`, missirijiethom. Tant hu hekk li lanqas iddenunzjaw l-ghalqa fis-successjoni tal-missirijiet rispettivi taghhom. Fil-kaz ta' Saviour Zammit dan in-nuqqas johrog aktar lampanti billi uliedu li assumew l-atti tal-kawza, fittxew li jipprezentaw denunzja addizzjonali fejn fl-ewwel wiehed baqghu ma iddenunzjawx il-parti mahduma minn missierhom. Din il-Qorti ssibha difficli li temmen li injoraw l-ghalqa li tant jishqu li kienet taghhom meta gew biex jiddenunzjaw il-proprjetajiet fil-wirt relattiv.

Illi l-pussess *ad usucapionem* vantat mill-intimat ifalli fil-prova tal-element tal-inekwivocita`. Hawnhekk, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent, b'referenza ghall-inekwivocita`. Illi fil-kaz odjern, il-pussess ma jidhirx li kien cert. Fil-fatt, l-atti li jsiru bi bwona grazzja u b'mera tolleranza ma jistghux jiswew ta' bazi ghall-ksib tal-pussess.[15] Inoltre` element rikjest ghal din il-preskrizzjoni hu l-pussess *animo domini*. Dan l-element jidher li huwa karenti ghaliex kemm mix-xhieda tal-Perit Joseph Attard li mar fuq is-sit biex ihejji pjanti, ma jidhirx li kien hemm rezistenza da parti tal-

---

[15] Artikolu 526 tal-Kap 16.

intimat, u lanqas meta l-intimat tkellem originarjament mal-avukat difensur tar-rikorrent, ma jidher li kien hemm rezistenza ghall-ftehim li kien qed jigi suggerit mir-rikorrent *tramite* l-avukat tieghu. Kien biss sussegwentement ghal dawn il-fatti u cirkostanzi, li kien hemm rezistenza da parti tal-bdiewa li kienu qed jahdmu l-art biex jirrilaxxaw dak li kien ilhom jipposjedu ghal diversi snin. Inoltre l-fetha permezz tal-bieb li kien jaghti access ghall-*Olive Grove* u c-cirkostanzi li fih inghalaq dan il-bieb jimmilitaw kontra c-certezza u l-esklussivita' tal-pussess tal-intimati.

Fid-dawl ta' dawn ir-rizultanzi, din il-Qorti ma tikkondividix dak sostnut fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat li hu ma setax jopponi ghaliex meta rinfaccjat fuq is-sit mir-rikorrent u minn Francis Naudi li tkellmu bl-Ingliz, hu ma fehemx x'kien qed jigri u ghalhekk ma setax jopponi.

Illi ma jirrizulta li kien hemm xejn bil-miktub fejn l-intimat thalla juza l-art in kwistjoni, izda jidher li kien hemm biss ftehim verbali. Madankollu, mis-suespost, jista' jigi dedott, li l-intimat kien a konoxxenza tal-fatt li qed jiddetjeni l-ghalqa u ma kinitx tieghu, u minn imkien ma jirrizulta fl-atti, li l-intimat irregistra l-ghalqa f'ismu mal-Awtoritajiet, kif fil-fatt gie eccepit. Aparti li tali registrazzjoni mal-Ghammieri mhiex prova ta' titlu, ma tressqet l-ebda prova f'dan is-sens minkejja eccezzjoni imressqa fil-kaz 1022/2013.

Illi mhuwiex sufficjenti ghall-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali t-trapass taz-zmien izda huwa necessarju li jissussistu l-elementi ghall-ksib tad-dominju kif rikjesti mil-ligi.

Tenut kont ta' dawn ir-rizultanzi, tichad it-tieni, t-tielet, ir-raba', il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat u l-eccezzjonijiet rimanenti li permezz taghhom l-intimat qed jivvanta titolu ta' proprjeta` permezz tal-preskrizzjoni akkwizittiva (it-tmien, id-disa' u l-ghaxar eccezzjonijiet).

<u>Is-Seba' eccezzjoni:</u>

Illi gie eccepit li ladarba r-rikorrent mhuwiex sid tal-art kollha kif premess fl-istess rikors promotur, *stante* li jippretendi li ghandu biss terz indiviz, ma jistax jipprocedi ghall-izgumbrament tal-intimat mill-art in kwistjoni.

Illi r-rikorrent sostna fil-premessi, li terz indiviz tal-art kienet tappartjeni lil Mabel Strickland, u r-rimanenti zewg terzi tal-art, kienu appartenenti lil terzi, izda hi kienet tikri dawn iz-zewg terzi ta' art minghand it-terzi.

In vista ta' dak premess, l-avukat difensur tal-intimat, fit-trattazzjoni ssottometta li ma ngabet l-ebda prova dwar ir-rimanenti zewg terzi ta' art, u l-kera msemmija li kien hemm fuq din l-art appartenenti lil terzi. L-istess argument gie sottolineat fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat, fejn inghad, li r-rikorrent hu biss proprjetarju ta' terz indiviz tal-proprjeta`u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda peress li l-izgumbrament kellu jintalab mis-sidien kollha.

F'dan il-kuntest, ta' min ighid li fil-gurisprudenza nostrana gie ritenut li huwa moghti wkoll il-jedd li tressaq 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.[16] Illi 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 ta’rivendika[17], u dan billi m’hemmx rapport guridiku bejn min jokkupa fond minghajr titolu u s-sidien l-ohrajn tal-istess fond.[18]

Fil-kaz **Frank Pace et vs Kummissarju tal-Artijiet**, deciz mill-Prim' Awla Qorti Civili fid-19 ta’ Frar 2004 inghad hekk:

“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, u dan billi m'hemmx rapport guridiku bejn min jokkupa fond minghajr titolu u s-sidien l-ohrajn tal-istess fond.” (Ara wkoll ***KJK Co.Ltd. et vs Anthony Abela et****, P.A. 771/2002/1, deciza mill-Qorti tal-Appell fil-25 ta’ April 2008; Karin Farrugia vs Assunta Farrugia, P.A. - 17 ta’ Marzu 2005).*

Illi wkoll, fil-kaz **Vincent Agius pro et noe et vs Mario Borg** et, P.A. deciz fit-28 ta’ Marzu 2003, gie ribadit, li mhuwiex mehtieg li l-komproprjetarji kollha jippartecipaw f’azzjoni rivendikatorja peress li m’hemmx rapport guridiku bejn min jokkupa fond bla titolu u l-komproprjetarji l-ohra.

Inoltre`, fil-kaz **Francis Vella vs Antonio Sammut**, App. Inf. deciz fis-16 ta’ Dicembru 2014, gie rtitenut:

---

[16] **Zammit vs Zammit**, P.A. 15.10.1959 XLIII.iii.778
[17] **Schembri vs Vassallo**, P.A. 17.06.1963 (Vol.XLVII.ii.863)
[18] **Joseph Buhagiar et vs Salvu Meilaq et**, Qorti tal-Mag. Gurisd. Sup. Ghawdex 25.06.2004

"*Il-Qorti hi tal-fehma li l-attur irnexxielu jistabbilixxi l l-ezistenza ta' titolu - ossia dik ta' koproprjeta` - fuq l-art maghrufa bhala "Tal-Kalkara" Had-Dingli, li jaghtih il-locus standi opportun biex jippromwovi azzjoni ta' zgumbrament kontra persuna li skontu qed tokkupa tali art minghajr titolu validu fil-Ligi*."

F'dan l-istess kaz, rigward l-eccezzjoni sollevata li ma hemmx integrita` tal-gudizzju peress li l-art mertu tal-kontestazzjoni mhux tkun okkupata minnu biss, kompla jinghad hekk:

"*Il-Qorti ma tistax tifhem ir-rilevenza ta' din l-eccezzjoni fil-kuntest tal-proceduri odjerni u dan billi l-fatt jekk hemmx o meno terzi persuni li qed jokkupaw l-art mertu tal-kontestazzjoni ftit li xejn jimpingi fuq it-talba attrici…………Kemm-il darba din l-eccezzjoni l-konvenut qed jirreferi ghall-fatt li l-koproprjetarji l-ohra tal-art in kwistjoni ma humiex parti f'dawn il-proceduri, xorta wahda l-istess mhijiex rilevanti fil-kuntest ta' din il-kawza u b'hekk ma jisthoqqx li tigi milqugha."*

In vista tas-suespost, m'ghandux ikun ta' ostakolu li ma gewx inkluzi l-komproprjetarji kollha tal-art li taghha qed tintalab ir-rivendika, u l-azzjoni tar-rikorrent, intiza biex jirkupra lura l-art tista' tirnexxi, ghaliex jezisti l-*locus standi* rikjest. Ghaldaqstant, m'hemmx dubbju, li fid-dawl ta' dan l-insenjament ribadit mill-Qrati taghna, l-eccezzjoni tal-intimat ma tregix.

Ghalhekk, tichad il-hames eccezzjoni.

Trattazzjoni

Illi fit-trattazzjoni finali l-abbli difensur tal-intimat issottometta li r-rikorrent kien ippremetta li l-art kienet moghtija lill-intimat biex jahdimha u ghalhekk l-istess rikorrent ma setax jipprocedi kontrih abbazi ta' nuqqas ta' titlu billi semmai jirrizulta titolu ta' komodat.

Illi jigi osservat minnufih li ma tressqet l-ebda eccezzjoni f'dan is-sens u lanqas kien hemm accenn fin-nota ta' sottomissjonijiet. F'tali kaz din il-Qorti m'ghandhiex tiehu konjizzjoni taghha.

Illi aparti din il-konsiderazzjoni, ghandu jinghad li l-intimat stess, bl-eccezzjonijiet sollevati, eskluda kwalsiasi tip ta' titlu iehor. Galadarba ma rnexxielux jipprova li akkwista s-sehem tal-art bl-*usucapio,* isegwi li l-pussess tieghu huwa wiehed ta' mera detenzjoni.

Illi *inoltre*, r-rikorrent jishaq li l-intimat inghata l-fakolta` li jokkupa u jahdem l-art ghal zmien indeterminat, izda b'mera tolleranza. Dan jimplika li s-sid ikun jista' jirreklama lura l-art meta jrid.

III. KONKLUZJONI

Illi ghalhekk ghal dawn il-motivi, din il-Qorti **taqta' u tiddeciedi**, billi tiddisponi mill-eccezzjonijiet kif spjegat,billi tichadhom kollha u tilqa' t-talbiet rimanenti tar-rikorrent kif gej:

1. Tilqa’ t-tieni talba tar-rikorrent u tiddikjara li l-intimat qed jokkupa minghajr ebda titolu validu fil-ligi dik il-porzjon tal-ghalqa maghrufa bhala “Taz-Zebbug” li tinsab go Triq Mosta fil-limiti ta’ Hal Lija u li hija indikata bil-kulur ahdar fuq il-pjanta annessa Dok RHS1.

2. Konsegwentement tilqa' t-tielet t-talba tar-rikorrent u tordna lill-intimat sabiex fi zmien perentorju ta' xahar mil-lum jizgombra mill-imsemmija ghalqa u in segwitu tordna r-ripreza tal-ghalqa mir-rikorrent.

L-ispejjez jithallsu mill-intimat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Lorraine Schembri Orland
LL.D., M.Jur.(Eur.Law), Dip.Trib.Eccles.Melit.
30 ta’ Jannar 2018

Josette Demicoli
Deputat Registratur
30 ta’ Jannar 2018