QORTI TAL-APPELL

IMHALLFIN

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMHALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMHALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 3

Ċitazzjoni numru 1226/93 JZM

Antonia Spiteri, armla ta' Francesco, u b'digriet tat-12 ta' Jannar 2014 l-atti tal-kawża għaddew f'isem Maria Consiglia Orland, Anna Spagnol, Maria Concetta Spiteri, Angelo Spiteri u Orazio Spiteri stante l-mewt ta' Antonia Spiteri; Horace Spiteri, Angelo Spiteri, Maria Concetta sive Cettina mart Michael Fenech, Maria Consiglia sive Connie mart Joseph Orland u Anna mart Salvu Spagnol, u l-imsemmija Michael Fenech, Joseph Orland, u Salvu Spagnol bħala kapijiet tal-komunjoni u amministraturi tal-beni parafernali tal-imsemmija nisa rispettivi tagħhom

v.

George Schembri

<u>PRELIMINARI:</u>

1. Dan huwa appell ad istanza tal-konvenut George Schembri mis-

sentenza tas-26 ta’ Frar 2015 mogħtija mill-Prim’ Awla tal-Qorti Ċivili, li permezz tiegħu qed jitlob lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata, tilqa’ l-eċċezzonijiet tiegħu, u tiċħad it-talbiet attriċi; bl-ispejjeż kontra l-atturi appellati.

2. Għal intendiment aħjar ta’ dan l-appell, din il-Qorti ser tirriproduċi l-partijiet rilevanti tas-sentenza appellata:

“**Il-Qorti :**

“I. <u>Preliminari</u>

“**Rat ic-citazzjoni prezentata fit-13 ta` Ottubru 1993 li taqra hekk:–**

“Peress illi b`kuntratt tal-21 ta` Novembru 1959 fl-atti tan-Nutar Dr Philip Saliba, Francesco Spiteri, ir-ragel tal-attrici Antonia Spiteri, u missier l-atturi l-ohra ahwa Spiteri, kien akkwista minghand Antonio Debono u ohrajn, sit fabbrikabbli maghruf bhala `Ta` San Clement`, limiti taz-Zejtun tal-kejl superficjali ta` tmien mija u sebgha u disghin qasab kwadri konfinanti mil-lvant ma` Triq San Clement, mill-punent ma` Triq Sant Angelo u mit-tramuntana ma` raba` ta` Giovanni Mangion u Carmelo Spiteri.

“Peress illi l-atturi huma flimkien l-unici eredi tal-imsemmi Francesco Spiteri.

“Peress illi recentement l-atturi ntebhu illi l-konvenut abbusivament u minghajr jedd legali nvada parti mill-proprjeta` msemmija li kienet ghadha mhix zviluppat, fi Triq Bisqallin, Zejtun, gia` triq gdida fi Triq Sant`Angelo, Zejtun u beda fuqha garaxxijiet.

“Peress illi skont kif iccertifika l-Perit Fred Valentino, il-parti tal-art proprjeta` tal-atturi nvasa mill-konvenut protestat ghandha kejl superficjali ta` cirka tliet mija u tmenin punt zero tlieta metri kwadri (380.03m2) (Dok. A).

“Peress illi nterpellat jirripristina l-art imsemmija fi Sqaq Bisqallin, Zejtun, fl-istat li kienet, u jirrilaxxjaha lill-atturi, il-konvenut cahad il-pretensjonijiet tal-atturi.

“Ighid l-istess konvenut ghaliex din il-Qorti m`ghandhiex :-

“1. Tiddikjara u tiddeciedi illi huwa abbusivament u minghajr jedd legali nvada u bena garaxxijiet fuq parti mis-sit fabbrikabbli maghruf bhala `Ta` San Clement`, fi Triq Bisqallin, gia` triq gdida fi Triq Sant Angelo, Zejtun, proprjeta` tal-atturi, liema art invasa ghandha kejl superficjali ta` cirka tliet mija u tmenin punt zero tlieta metri kwadri (380.03m2) jew kejl iehor verjuri li jigi stabbilit minn din il-Qorti.

“2. Tikkundannah biex fi zmien qasir u perentorju li tiffissalu din ilQorti, jirripristina l-imsemmija art u jirrilaxxja lill-atturi.

“3. Fin-nuqqas tawtorizza lill-atturi jaghmlu dan huma stess taht id-direzzjoni ta` perit u a spejjez tal-konvenut.

“Bl-ispejjez inkluzi dawk tal-protest gudizzjarju tat-12 ta` Lulju 1993 u tal-ittra interpellatorja tat-28 ta` Lulju 1993 kontra l-konvenut li jibqa` ngunt minn issa ghas-subizzjoni.

“B`riserva ta` kull azzjoni ghad-danni spettanti lill-atturi skont il-ligi.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-atturi, il-lista tax-xhieda ndikati minnhom u l-elenku ta` dokumenti presentati mac-citazzjoni.

“**Rat in-nota ta` l-eccezzjonijiet li pprezenta l-konvenut fis-7 ta` Dicembru 1993 li taqra hekk:–**

“1. Preliminarjament, li qualsiasi azzjoni hija preskritta ghaliex l-eccipjent ilu jiddetieni l-art in kwistjoni in buona fede ghal izjed minn 10 snin u l-predecessur tieghu, li minghandu xtara l-art, kien similment jiddetjeniha "qua dominus" ghal hafna snin qabel l-imsemmi perjodu.

“2. Minghajr pregudizzju, li l-azzjoni attrici hija nfondata fid-dritt u fil-fatt ghaliex l-istess art kienet dejjem proprjeta` jew personalment tal-eccipjent jew tal-familja tieghu.

“3. Salvi eccezzjonijiet ohra.

“Rat id-dikjarazzjoni guramentata tal-konvenut u l-lista tax-xhieda ndikati minnu.

…omissis…

“**Ikkunsidrat :**

“**<u>II. Ir-relazzjoni tal-ewwel perit tekniku</u>**

…omissis...

"**c) Konkluzjonijiet**

"Abbazi tal-accertamenti tieghu, il-perit tekniku wasal ghal dawn il-konkluzjonijiet li, skond l-istess perit, huma ntizi biex jindirizzaw biss il-punti ta` natura teknika, ad eskluzjoni ta` kwalsiasi materja ta` indole legali, billi din tesorbita l-kompetenza tieghu:

"1. Illi cirka 180 m.k. mill-art tal-atturi kienet invaza mill-konvenut.
"2. Illi fuq l-art invaza, il-konvenut bena diversi strutturi fosthom garaxxijiet u access ghall-binja sovraposta ghall-fond originali taghhom.
"3. Illi l-art invaza qatt ma kienet tappartjeni lill-konvenut, izda kienet tmiss biss mal-propjeta` tal-konvenut.

"**d) Eskussjoni**

"Il-perit tekniku kien imharrek mill-konvenut sabiex jixhed in eskussjoni fl-udjenza tal-31 ta` Jannar 2011. Mat-tahrika, kien hemm *addendum* b`zewg domandi.

"L-ewwel domanda kienet tghid hekk :-

"*Inti ghamilt spezzjoni on site, jew qadt fuq id-dokumentazjoni ezebiti u provi akkwiziti fil-mori tal-kawza ?*

"It-tieni domanda kienet tghid hekk :-

"*Fil-konkluzjoni tar-rapport tieghek – u senjatament f`paragrafu numru wiehed (1) inti ssemmi c-cifra ta` mija u tmenin metri kwadri (180 m.k.) Fil-pjanti annessi u mmarkati bhala Plan A u Plan B, inti tindika c-cifra ta` mija u tmintax-il metru kwadru. Liema wiehed minnhom huwa l-kejl korrett ?*

"Fl-20 ta` Jannar 2011, il-perit tekniku pprezenta nota bir-risposti tieghu ghal dawk iz-zewg domandi (fol 298).

"Ghall-ewwel kwesit, il-Perit Abela wiegeb hekk :-

"*L-esponent mar jara s-sit in kwistjoni biex ikun jista` jirrelatah mal-pjanti esebiti fl-atti u mas-survey sheets ufficjali. L-esponent personalment ma kienx involut f`ebda kejl tas-sit.*

"Ghat-tieni kwesit, il-Perit Abela wiegeb hekk :-

"*B`riferenza ghall-paragrafu numru (i) tal-konkluzjonijiet l-esponent jikkonferma li c-cifra murija bil-miktub u cioe` ta` mija u tmenin metri kwadri (180 m.k.) mhijiex korretta u ghandha tinqara mija u tmintax metri kwadri (118 m.k.) kif indikat fuq iz-zewg pjanti formanti parti mill-istess*

relazzjoni.

"Waqt l-udjenza tal-31 ta` Jannar 2011, il-perit tekniku xehed ukoll illi huwa ra l-inkartament kollu u uza il-pjanti li kienu gew preparati u sottomessi minn ta` qablu. Huwa qara l-kuntratti kollha u ha konsiderazzjoni tal-irjihat. Ghar-rigward tal-atti rikostruwiti, huwa xehed li l-atti li kien ircieva minghand l-avukat tal-konvenut ghaddiehom lill-avukat tal-atturi ghall-verifika tal-istess.

"**Ikkunsidrat :**

"**III. Ir-relazzjoni tal-periti addizzjonali**

…omissis...

"**b) Konkluzjoni**

"Il-konkluzjoni tal-periti addizzjonali kienet illi kien korrett il-Perit Godwin Abela meta stabbilixxa illi area ta` circa ta` 118 m.k. indikata fi Plan B taghmel parti parti mill-art akkwistata mill-atturi bil-kuntratt tal-21 ta` Novembru 1959. Inoltre kkonfermaw illi fuq dik l-area ta` 118 m.k. kien hemm bini tal-konvenut.

"**c) Eskussjoni**

"Waqt l-eskussjoni, il-perit addizzjonali **Perit Alan Saliba** xehed illi qabel l-1988 ma kienx hemm parapett, u dan bhala stat ta` fatt, abbazi tar-ritratt tal-MEPA. Mill-aerial photo, ma kienx jidher li kien hemm cint tal-parapett. Fl-1988 kien hemm vettura f`dik il-parti tal-art. Fil-paragrafu 5 tar-rapport taghhom, huma sostnew li bhala stat ta` fatt, il-konvenut ma kienx gab prova illi minbarra d-dar, kien xtara wkoll xi art ohra li tmiss mad-dar. Huma ma dahlux fil-kwistjoni ta` preskrizzjoni izda llimitaw ruhhom ghall-kostatazzjoni illi ma kien hemm l-ebda prova ta` kuntratt li kien juri li l-konvenut kien akkwista dik il-parti ta` fuq barra, li imbaghad wara bena bhala estensjoni tad-dar.

"Il-Perit Saliba mmarka fuq il-pjanta annessa mar-rapport bhala Dokument T, l-ittri AB li jirrapprezentaw il-linja li tiddemarka l-proprjeta` tal-konvenuti mill-proprjeta` tal-atturi skont il-kuntratt ta` l-1959. Sostna li meta l-Gvern esproprja l-art ghat-triq, huwa esproprija sal-linja tat-triq li hija `l barra mill-linja AB. Huma vverifikaw is-survey li ghamel l-ewwel perit tekniku u sab li kien survey fidil. Il-Perit Saliba qal li l-art markata roza fil-pjanta a fol 129 hija fejn dik hemm il-parapett mentri l-linja tat-triq hija bejn il-parti r-roza u l-parti s-safra. Fuq din l-istess pjanta, fejn hemm qisha kaxxa li tmiss mal-parti r-roza, dik hija l-post fejn qieghed il-garaxx. Id-dhul tal-garaxx jigi mill-parti r-roza. L-aperturi kienu ilhom hemm qabel l-1988. Il-garaxx miftuh a fol 7 huwa n-numru 14. Kien accertat ukoll li kien hemm sigra u tieqa ghad-dar tal-konvenuti.

"Il-Perit Saliba spjega li l-konvenut kellu proprjeta` li sal-1988 ma kinitx mibnja u f`xi zmien estenda fuq din il-parti. Kien hemm aperturi jaghtu fuq ilparti mmarkata ahmar. Wara l-1988, il-parti hamra nbniet. Il-konvenut kellu bini li waqqghu u rega` bnieh. Meta akkwista l-konvenut, huwa xtara binja blappoggi u waqqghu. Il-parti s-safra tidher li kienet art miftuha ghal parking space. L-aperturi saru meta il-konvenut zviluppa l-propjeta` tieghu.

"Il-Perit Robert Musumeci ppreciza dwar il-parti markata bl-isfar illi hemm jidhlu l-karozzi u hija open space.

…omissis...

"**Ikkunsidrat :**

"**<u>VI. Komparazzjoni tat-titoli</u>**

"Dik attrici hija azzjoni ta` rivendika. Il-konvenut laqa` ghal din l-azzjoni billi fl-ewwel lok eccepixxa l-preskrizzjoni skond l-Art 2140 u l-Art 2143 tal-Kap 16, u fit-tieni lok billi eccepixxa t-titolu fuq l-art kontestata.

"Meta konvenut jilqa` ghal kawza ta` rivendika bl-eccezzjoni tat-titolu, l-esami li tkun trid taghmel il-Qorti huwa wiehed komparattiv bejn it-titoli vantati mill-kontendenti sabiex tistabilixxi liema minnhom huwa l-ahjar.

…omissis...

"**Ikkunsidrat :**

"**<u>VII. It-titolu tal-atturi</u>**

"Kien esebit bhala prova kuntratt tal-21 ta` Novembru 1959 fl-atti tanNutar Dottor Philip Saliba (a fol 142 u a fol 381) li permezz tieghu Antonio Debono u ohrajn bieghu bil-*promessa de rato* lil Francesco Spiteri l-ghalqa msejha `Ta` San Clement` limiti taz-Zejtun tal-kejl ta` 897 qasba kwadra konfinanti mill-punent ma` Triq Sant`Angelo, mil-lvant ma` Triq San Klement, u mit-tramuntana ma` raba` ta` Giovanni Mangion u Carmelo Spiteri, liema art kienet indikata fi pjanta annessa bhala Dok T mal-kuntratt.

"Dwar parti minn din l-art, precizament dik indikata bl-isfar fil-pjanta Dok T annessa mal-kuntratt tal-kejl ta` circa 145 qasba kwadra jinghad hekk :-

"*Il-bilanc ta` mitejn lira L200, il-komparenti Francesco Spiteri jobbliga ruhhu li jhallsu malli l-porzjoni mill-istess ghalqa in vendita` li hija mmarcata bl-isfar fl-istess pjanta issir fabricabbli u cioe` ma tkunx sejra*

tinfetah triq ossia ma tigix milqutgha mill-pjan regolatur.

"*Din il-porzjoni taghha fiha kejl ta` mija hamsa u erbghajn qasba quadra circa u tmiss mil-lvant mal-complament tal-istess ghalqa, mill-punent, nofsinhar ma` Triq Sant` Angelo u beni ta` Carmelo Desira. Fil-kaz li dina l-porzjoni mmarcata bl-isfar tigi milquta mill-pjan regolatur qualunque kumpens li l-Gvern jista` jhallas jibqa` a favur tal-comparenti Antonio Debono proprio et nomine."*

"Il-konvenut ittenta jiskredita dan il-kuntratt billi jressaq zewg argumenti.

"Fl-ewwel lok, ighid illi ma jirrizultax li dak il-kuntratt kien ratifikat. Il-konvenut jaghmel dan ir-riliev fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu mhux *per via di eccezione*. Ghalhekk il-Qorti m`ghandhiex formalment tippronunzja ruhha. Fi kwalunkwe kaz tirrileva *obiter* illi Antonio Debono deher fuq il-kuntrat f`ismu proprju u f`isem il-proprjetarji l-ohra b`diversi prokuri kif ukoll f`isem id-disa` ulied minuri bil-*promessa de rato*. Il-bejgh sar mill-vendituri tal-ghalqa solidalment bejniethom u ghalhekk ghamlu tajjeb ghal xulxin, bil-konsegwenza li l-awtur fit-titolu ta` l-atturi akkwista l-intier ta` l-ghalqa **inkluza** l-art in kwistjoni. Inoltre, anke jekk fl-aghar ipotesi, kellu b`xi mod jinghad li mhux ilpartijiet interessati kollha rratifikaw l-obbligazzjonijiet maghmula f`isimhom, latturi xorta wahda jirrizultaw li ghandhom sehem indiviz minn dik l-ghalqa u mill-art mertu ta` din il-kawza. Ghalhekk setghu xorta wahda jipprocedu bl-azzjoni odjerna peress li bhala ko-proprjetarji, l-atturi ghandhom il-jedd ghal azzjoni ta` rivendika billi mhuwiex mehtieg il-kunsens jew is-sehem tal-komproprjetarji l-ohrajn biex tigi istitwita azzjoni ghal rivendika (ara PA/JRM - "**Frank Pace et vs Kummissarju tal-Artijiet**" - 19 ta` Frar 2004).

"Fit-tieni lok, il-konvenut jallega li ma kienx hemm prova li thallset issomma ta` mitejn lira li kellha tithallas skond il-kuntratt. Il-Qorti taghmel riferenza ghax-xiehda ta` Maria Consiglia sive` Connie Orland mnejn jirrizulta li dawk il-mitejn lira effettivament kienu thallsu minn missierha, ghalkemm il-Qorti tkompli tinsisti li thallasx jew le dak l-ammont mhuwiex rilevanti ghallfini tal-azzjoni odjerna.

"**Ikkunsidrat :**

"**VIII. It-titolu tal-konvenuti**

"Il-konvenut ipprezenta bhala prova kopja ta` kuntratt ta` l-10 ta` Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona (fol 206 et seq) li permezz tieghu Angiolina Desira bieghet lill-konvenut it-terran Nru 192 (bl-arja tieghu) fi Triq Sant`Anglu, Zejtun kompriza porzjoni diviza tal-gnien retropost ghall-imsemmi fond. Dak akkwistat huwa markat fuq pjanta li kienet annessa ma` kuntratt iehor tat-22 ta` Ottubru 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor John Micallef Trigona (fol 36 u fol 209) fejn il-konvenut

akkwista minghand Carmelo Desira porzjoni diviza ta` wara l-fond Nru 192 Triq Sant` Anglu, Zejtun, kif ukoll parti diviza tal-gnien retropost ghal imsemmi fond. Kien ukoll esebit a fol 83 u fol 379 kopja ta` kuntratt tad-9 ta` Dicembru 1929 fl-atti tan-Nutar Dottor Giovanni Vella fejn Giuseppe Debono kkonceda b`titolu ta` enfitewsi perpetwa lil Giacomo Abela u lil Carmelo Desira bicca art fil-klawsura maghrufa bhala ta` "San Clement" fi Triq Sant`Anglu, Zejtun. Il-konvenut pprezenta ricevuta ta` l-hlas ta` l-fidi tac-cens. Inoltre a fol 89 kienu prezentati applikazzjoni ghall-permess talbini u applikazjoni ghall-ghoti tal-linja tal-bini bejn Settembru tal-1985 u Awissu tal-1990.

"**Ikkunsidrat :**

"**<u>IX. L-ewwel eccezzjoni</u>**

"1) <u>Il-preskrizzjoni skond l-Art 2140 tal-Kap 16</u>

"**<u>L-Art 2140 tal-Kap 16</u>** jaqra hekk :-

" *(1) Kull min b`bona fidi u f`titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jippossjedi haga immobbli ghal zmien ta` ghaxar snin, jakkwista` l-proprjeta` taghha.*

" *(2) Jekk it-titolu jkun gej minn att li, skont il-ligi, ghandu jkun inskritt fir-Registru Pubbliku, iz-zmien mehtieg ghall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi hlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta` dak l-att.*

…omissis...

"Fin-nota ta` l-osservazzjonijiet tieghu, il-konvenut jirrimarka illi bhala titolu tajjeb huwa qieghed jaghmel referenza ghall-kuntratt ta` akkwist ta` l-10 ta` Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona. Jaccetta li l-porzjon art mertu ta` din il-kawza mhijiex imsemmija f`dak il-kuntratt, izda jirribadixxi li dik l-art dejjem kienet meqjusa bhala parti mill-proprjeta` tieghu.

"Il-Qorti tirrileva li l-argument tal-konvenut ma jregix. Sabiex tirrizulta l-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Art 2140 tal-Kap 16, l-art in kwistjoni kellha tkun indikata fit-titolu ; l-intenzjoni wahedha mhijiex bizzejjed. Ladarba l-art ma ssemmietx fil-kuntratt, l-eccezzjoni jkollha tigi respinta. Jigi rilevat ukoll li ma ngabet l-ebda prova fil-kuntest ta` dak previst mill-Art 2140(2) tal-Kap 16.

"**Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2140 tal-Kap 16.**

"**2) <u>Il-preskrizzjoni skond l-Art 2143 tal-Kap 16</u>**

"**<u>L-Art 2143 tal-Kap 16</u> jaqra hekk :-**

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

…omissis...

"Il-preskrizzjoni tat-tletin sena la tirrikjedi titolu u lanqas *bona fides* ; timporta pussess legittimu ta` tletin sena. Il-possessur tal-haga jakkwista l-proprjeta` tal-haga posseduta minnu. B`dak il-mod jakkwista d-dritt li jirrivendika dik il-haga kontra kwalunkwe persuna, anke kontra l-istess proprjetarju precedenti tal-haga.

…omissis...

"Ghalhekk min jeccepixxi l-preskrizzjoni akkwizittiva skond l-Art 2143 tal-Kap 16 irid jaghmel il-prova mhux biss tal-pussess izda anke illi dak il-pussess baqa` minghajr interuzzjoni ghaz-zmien kollu ta` tletin sena.

"Huwa pacifiku li l-elementi tal-pussess civili f`dan il-kaz huma tnejn : il-pussess materjali : jigifieri s-setgha ta` fatt fuq il-haga ; u l-pussess intenzjonali : jigifieri l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien il-proprjetarju taghha. Ma hemmx pussess civili jekk jonqos wiehed jew iehor miz-zewg elementi ; ghalhekk biex tiddekorri l-preskrizzjoni, mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha, jekk id-detenzjoni ma tkunx ezercitata daqs li kieku kienet haga proprja, izda biss bhala haga ta` haddiehor. F`dak il-kaz tkun biss tgawdija prekarja.

…omissis...

"Fil-kaz tal-lum, il-konvenut u martu Maria Schembri, fid-drabi kollha li xehdu matul it-tnejn u ghoxrin (22) sena li ilha pendenti din il-kawza, sostnew li huma dejjem ippossedew bla xkiel l-ambjenti li jiffurmaw il-mertu ta` din il-kawza, sakemm fil-bidu tas-snin disghin waslet ghandhom minghand l-atturi l-ewwel intimazzjoni ufficjali.

"Skond il-konvenut, l-art in kwistjoni kienet ilha ghandu mill-1980 peress li kien xtraha minghand iz-zija tal-mara tieghu (ara d-deposizzjoni tal-21 ta` Gunju 1994 a fol 158). Il-konvenut sostna li kien beda jirranga, jwaqqa` u jibni, ghamel xi cint, u ghamel il-fjuri, filwaqt li nehha l-imbarazz li kien hemm go lart. Naddaf bir li kien hemm. Dan il-bir, skond il-konvenut, kien dejjem taghhom. Jixhed f`dik l-okkazjoni tal-21 ta` Gunju 1994 illi hadd qatt ma kellmu dwar dak li kien qed jaghmel fis-sit ; inoltre qabel akkwistaha hu, kienet f`idejn il-familja tal-mara tieghu, ossija ghand in-nanniet u z-zijiet taghha. Meta xehed snin wara, bil-preciz fis-6

ta` Dicembru 2005 (fol 241 tal-process), il-konvenut sostna li l-art dejjem jafha f`idejn martu u l-familja taghha sa mill-1962.

“Anke Mary Schembri xehdet diversi drabi. Fost dawn id-drabi, fit-18 ta` Mejju 1998, hija sostniet li l-garaxxijiet nbnew fl-1987 u li l-ghalqa kienet inxtrat fl-1980 ; fiha kienu jkabbru l-fjuri. Fil-21 ta` Gunju 1994, xehdet li l-art in kwistjoni kienet dejjem ghand il-familja taghha ; fiha kienu jinzerghu sigar u kien hemm anke bir. Fit-3 ta` Frar 1999, rega` xehdet u sostniet li hadd qatt ma kellimhom dwar l-uzu li kienu jaghmlu tas-sit ; lanqas Horace Spiteri li jigi hu lattrici, u li ta` kuljum, kien ighaddi quddiemhom biex ibiegh il-pastizzi.

“Min-naha taghhom, l-atturi dejjem cahdu li l-art kienet fil-pussess tal-konvenut jew tal-familja tieghu, u nsistew illi kien biss fl-1991 li l-art, li kienet zdingata, hadha l-konvenut.

“Apparti l-prova tar-rekwiziti tal-pussess, l-atturi kkontestaw din il-parti tal-ewwel eccezzjoni billi allegaw li l-konvenut kien irrinunzja ghall-preskrizzjoni.

…omissis...

“Fil-kaz tal-lum, il-Qorti ssib zewg istanzi li jwassluha biex tikkonkludi li l-preskrizzjoni giet rinunzjata mill-konvenut.

“Fl-ewwel lok, irrizulta li kien hemm tassew trattativi ghal transazzjoni hekk kif gie verbalizzat fis-seduta tat-23 ta` Frar 2010. Dawn it-trattativi kienu konfermati minn Mary Schembri meta sostniet li uliedha kienu avvicinaw lil uhud mill-atturi biex jaraw kemm riedu biex ibieghu l-art mertu ta` l-kawza. Ghalhekk huwa inutli li l-konvenut, fin-nota ta` osservazzjonijiet tieghu, jissottometti li dak li setghet ghamlet martu jew uliedu ma japplikax ghalih. Il-verbal huwa car u kien f`dak is-sens. In linea mal-gurisprudenza citata, trattattivi bi skop ta` transazzjoni jinterrompu l-preskrizzjoni u jaghtu fondament ghar-rinunzja interruttiva tacita tal-istess ghaliex meta d-debitur jippresta ruhu ghat-trattativi jirrikonoxxi s-sussistenza tal-pretensjonijiet.

“Fit-tieni lok, il-Qorti ma tistax tinjora d-dokument mahluf mill-konvenut u minn martu esebit a fol 268 tal-process, fejn iddikjaraw illi l-art kienet ilha ghand in-nannu ta` Mary Schembri, u wara kienet ghand iz-zija taghha, sakemm imbaghad kienet akkwistata mill-konvenut. Fid-dokument jinghad li l-konvenut bena fejn kien dejjem fil-pussess tieghu u ta` martu u fejn kien hemm bir flimkien ma` bieb u tieqa. Inoltre fid-dikjarazzjoni jinghad : “*Issa qed ighidu li jridu 100,000 ewro taghha u li zgur ma tiswiex daqshekk ghax kieku m`hiex mizjuda mal-bini l-antik ma taghmel xejn biha … Kieku tiswa bil-prezz tal1980 plus l-imghax nipprova nissellef minn x` imkien … Ahna zgur li qatt ma kellna hsieb li naghmlu xi haga hazina ghax din dejjem kienet f`idejna u permess ghandna fuq kollox*.”

(enfasi ta` din il-Qorti)

"Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi b`dik id-dikjarazzjoni, il-konvenut irrinunzja ghall-preskrizzjoni. B`dak li nkiteb u li halef, il-konvenut accetta illi kieku l-prezz pretiz mill-atturi kien inqas, huwa kien dispost isib mod kif jakkwista l-art kontestata. Ghal darb`ohra, jigi ribadit illi huwa inutli li l-konvenut, fin-nota ta` l-osservazzjonijiet tieghu, jsostni li kienet martu u uliedha li fl-aghar ipotesi ghall-konvenut setghu rrinunzjaw ghall-preskrizzjoni u li peress li mhumiex parti fil-kawza, tali azzjoni taghhom ma tapplikax ghallkonvenut. Fid-dikjarazzjoni li rreferiet ghaliha l-Qorti huwa l-konvenut stess (mhux haddiehor) li qieghed jirrinunzja ghall-preskrizzjoni. Li kieku tassew il-konvenut kien tal-fehma li l-art hija proprjeta` tieghu, huwa qatt ma kien jaghmel dikjarazzjoni ta` dik ix-xorta.

"**Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>ticha</u>d l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2143 tal-Kap 16.**

"**Ikkunsidrat :**

"**<u>X. It-tieni eccezzjoni</u>**

"Meqjus l-assjem tal-provi, inkluzi l-accertamenti u l-konkluzjonijiet teknici, u d-dokumenti, fil-kwadru tal-gurisprudenza fuq riferita, din il-Qorti ssib li rrizulta ppruvat bl-aktar mod car u inekwivoku illi l-konvenut skonfina fl-art, propjeta` tal-atturi, u okkupa minnha - abbusivament u minghajr dritt fil-ligi – area ta` 118 m.k. (mhux 380.03 m.k. kif pretiz mill-atturi) - u bena fuqha.

"**Ghalhekk il-Qorti qeghda <u>tichad</u> l-ewwel eccezzjoni.**

"**<u>Decide</u>**

"**Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-Qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-**

"**Riferibbilment ghall-ewwel eccezzjoni, tichad l-eccezzjoni ta` lpreskrizzjoni skond l-Art 2140 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta;**

"**Riferibbilment ukoll ghall-ewwel eccezzjoni, tichad l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni skond l-Art 2143 tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta` Malta;**

"**Tichad it-tieni eccezzjoni;**

"**Riferibbilment ghall-ewwel talba, tiddikjara u tiddeciedi illi lkonvenut, abbuzivament u minghajr jedd legali, invada u bena garaxxijiet fuq parti mis-sit fabbrikabbli maghruf bhala "Ta` San Clement" fi Triq Bisqallin, gia triq gdida fi Triq Sant`Angelo, Zejtun,**

proprjeta` ta` l-atturi, liema art invaza ghandha kejl superficjali ta` circa mija u tmintax metri kwadri (118 m.k.). L-art propjeta` tal-atturi, li kienet invaza u okkupata mill-konvenut, hija murija bil-kulur ahmar fil-pjanta Plan A (Zejtun MEPA Aerial Photo Superimposed Onto Site Plan) a fol 128 tal-process, u hija murija bil-kulur ahmar fil-pjanta Plan B (Zejtun MEPA Site Plan With Areas) a fol 129 tal-process.

"**Riferibbilment ghat-tieni talba, tikkundanna lill-konvenut sabiex, fi zmien sitt xhur mil-lum, jirripristina l-art propjeta` tal-atturi ta` circa mija u tmintax metri kwadri (118 m.k.) fuq riferita, li nvada u okkupa bil-bini tieghu, u jirrilaxxjaha lill-atturi.**

"**Riferibbilment ghat-tielet talba, tawtorizza lill-atturi sabiex filkaz illi l-konvenut jonqos milli jaghmel dak lilu ordnat fil-paragrafu precedenti, jaghmlu huma x-xogholijiet, a spejjez tal-konvenut, taht iddirezzjoni tal-Perit Godwin Abela, li l-Qorti qeghda tahtar ghal dan l-iskop.**

"**Tordna lill-konvenuti sabiex ihallsu l-ispejjez kollha ta` din il-kawza."**

<u>RIKORS TAL-APPELL tal-konvenut (17.03.2015):</u>

3. Il-konvenut ħassu aggravat bis-sentenza tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell minnha. Huwa jħossu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni trentennali għaliex irriżultawlha "***żewġ istanzi li jwassluha biex tikkonkludi li l-preskrizzjoni ġiet rinunzjata mill-konvenut".***

(a) <u>kwantu għall-ewwel raġuni mogħtija mill-ewwel Qorti</u> – it-trattattivi għal transazzjoni - jargumenta li l-fatt li kien hemm negozjati ma jammontax għal rinunzja tal-preskrizzjoni;

(b) <u>kwantu għat-tieni raġuni mogħtija mill-ewwel Qorti</u> – id-dikjarazzjoni tal-konvenut u martu (fol 268) – jargumenta li l-imsemmija ittra, miktuba minn martu u maħlufa minnu, bl-ebda mod ma tista' tiġi interpretata bħala xi rinunzja għad-drittijiet akkwistati minnu permezz tal-preskrizzjoni: jargumenta li anzi l-argument prinċipali fl-ittra kien li għadda wisq żmien fuq l-art biex ikunu jistgħu iressqu xi pretenzjonijiet l-atturi fir-rigward tagħha.

4. Ikompli jgħid li jekk din il-Qorti tilqa' l-aggravju tiegħu, allura jkun jeħtieġ li teżamina jekk ir-rekwiżiti l-oħra għall-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' 30 sena ġewx sodisfatti. <u>F'dan ir-rigward, a skans ta' ripetizzjoni, jagħmel riferenza għas-sottomissjonijiet tiegħu</u>. Jenfasizza li huwa rnexxielu jipprova li l-art ma' ġenb id-dar tiegħu kienet ilha 'l fuq minn 30 sena fil-pussess tiegħu u tal-awturi tiegħu.

<u>**RISPOSTA TAL-APPELL tal-atturi (09.04.2015):**</u>

5. L-atturi wieġbu biex jgħidu li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma. Għall-aggravju tal-atturi huma jagħmlu s-segwenti punti, li din il-Qorti qed telenka in suċċint:

(i) L-ewwel eċċezzjoni tirrigwarda l-preskrizzjoni akkwiżittiva ta’ 10 snin u mhux ta’ 30;

(ii) F’kull każ il-pussess mhux interrott ta’ 30 sena ma ġiex pruvat - għalkemm it-teżi tal-konvenut hi li kien jieħu ħsiebha n-nannu ta’ mart il-konvenut (Carmelo Desira), u wara z-zija tagħha (Angelina Desira), din il-prova ma saritx, u inoltre jirriżulta li fl-1980 kienet żdingata u li sal-1988 ma kinitx okkupata;

(iii) Biex il-konvenut jgħaqqad il-pussess tiegħu ma’ ħaddieħor kellu juri li mhux biss kellu l-pussess materjali tal-art, iżda li hemm suċċessjoni fid-drittijiet ta’ Carmelo Desira u Angelina Desira. Ladarba m’hemmx prova ta’ suċċessjoni fid-drittijiet li seta’ kellhom Carmelo Desira u Angelina Desira m’hemmx lok li wieħed jinvestiga jekk dawn kellhomx il-pussess jew le;

(iv) Bir-rikonoxximent da parti tal-konvenut tat-titolu tal-atturi, kwalsiasi preskrizzjoni li setgħet iddekorriet ġiet rinunzjata.

L-ART IN KWISTJONI, IL-PRETENZJONIJIET TAL-PARTIJIET FUQHA, U L-KONKLUŻJONIJIET TAL-PERITI TEKNIĊI FIR-RIGWARD:

6. **L-atturi** Antonia Spiteri u l-ħames uliedha, bħala werrieta ta' Francesco Spiteri, għamlu din il-kawża għaliex isostnu li l-konvenut invada l-art li Francesco Spiteri kien xtara mingħand Antonio Debono u oħrajn permezz ta' kuntratt datat 21 ta' Novembru 1959 fl-atti tan-Nutar Philip Saliba[1]. L-art hija deskritta fuq l-imsemmi kuntratt hekk:

> *"…**l-għalqa** li hija sit fabricabbli imsejħa 'Ta' San Clement' limiti taż-Żejtun, tal-cejl superficjali ta' tmien mija u sebgħa u disgħajn qasba quadra circa (897 sq canes[2]) u tmiss mil-lvant ma' Triq San Klement, mill-punent ma' Triq Sant' Angelo u mit-tramuntana ma' raba ta' Giovanni Mangion u Carmelo Spiteri deskritta aħjar fi **pjanta hawn annessa ma dana l-att u marcata bl-ittra T".***

7. Għall-azzjoni tal-atturi, **il-konvenut George Schembri** fl-ewwel lok eċċepixxa l-preskrizzjoni. Eċċepixxa fit-tieni lok u bla preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni, li l-azzjoni attriċi hija infondata għaliex l-art kienet dejjem proprjeta` jew personalment tiegħu jew tal-familja tiegħu. (**Fis-seduta tal-10 ta' Jannar 2013, id-difensur tiegħu ddikjara li l-ewwel eċċezzjoni tal-preskrizzjoni sollevata mill-konvenut kienet dik a tenur tal-Art 2140 u dik a tenur tal-Art 2143 tal-Kodiċi Ċivili.)**

[1] Kuntratt ta' bejgħ a fol 142 et seq (kopja dattiolgrafata a fol 381 et seq).
[2] qażba kwadra hija ekwivalenti għal 4.3911 metri kwadri - għalhekk 897qk huma ekwivalenti għal 3938.82mk

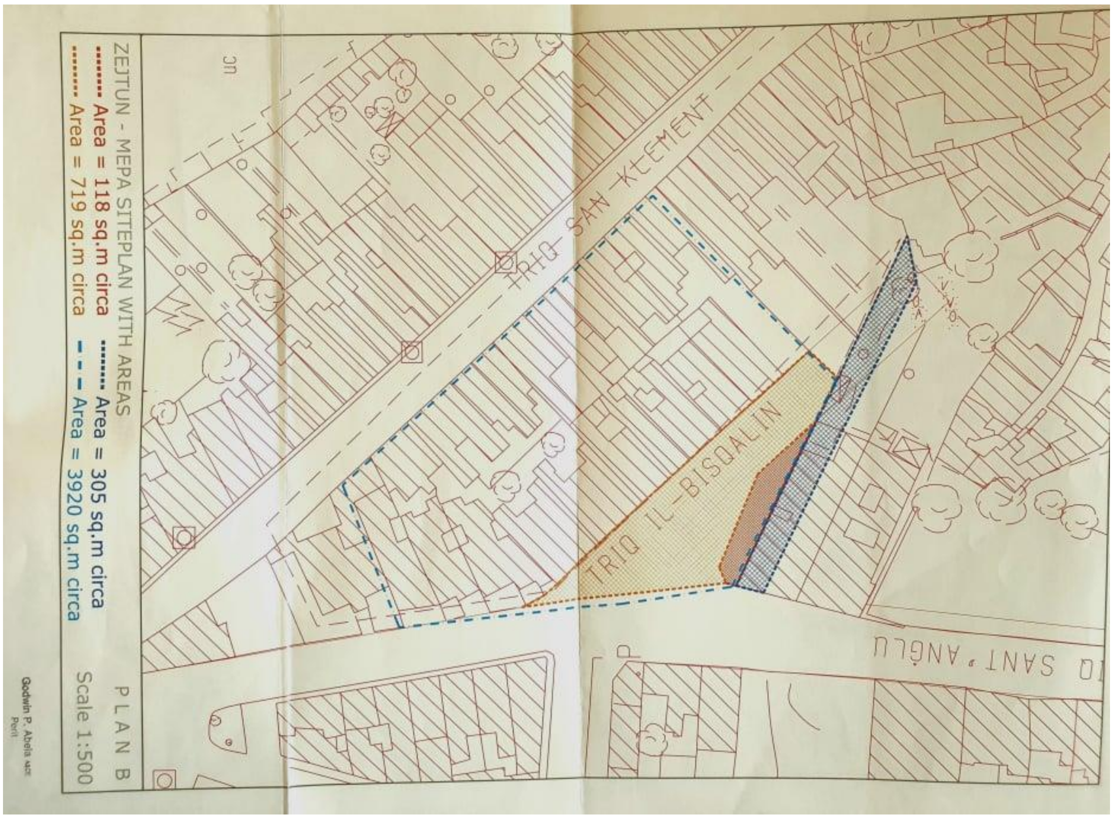
8. Fin-nota tal-osservazzjonijiet tiegħu, ai fini tal-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva taħt l-Artikolu 2140[3], u senjatament għar-rekwiżit tat-"*titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`*" il-konvenut għamel riferenza għall-kuntratt tal-10 ta' Novembru 1980 fl-atti tan-Nutar John Micallef Trigona[4]. Permezz ta' dan il-kuntratt il-konvenut George Schembri xtara mingħand Angelina Desira il-proprjeta` deskritta hekk:

> *"…**terran** li jġib in-numru mija tnejn u disgħajn (192) bl-arja tiegħu f' St Angelo Street Żejtun kompriż f' dan il-bejgħ **porzjoni diviża tal-ġnien retropost għall-imsemmi fond** numru mija tnejn u disgħajn (192) f' St Angelo Street iż-Żejtun tal-kejl ta' ċirka mija u disa u erbgħajn metri kwadri (149m²) konfinanti mill-Punent ma l-istess dar numru 192, min-nofs in nhar mal-proprjeta` ta' Charles Desira, mit-tramuntana in parti ma' beni ta' Carmelo Cutajar u in parti ma' beni ta' Paulu Farrugia markata **bħala Plot I fuq pjanta markata Dokument B** annessa ma' kuntratt fl-atti tiegħi tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Ottubru tal-elf disa mija u tmenin (1980) soġġett l-intier għaċ-ċens annwu u perpetwu ta' lira erbatax il-ċenteżmu u emin milleżmi (£1.14c8) u għal pis piju annwu u perpetwu ta' quddiesa bid-drittijiet u pertinenzi tiegħu kollha."*

9. **Il-Perit Tekniku** Godwin Abela fir-rapport tiegħu[5] spjega li mid-dokumenti esebiti u mill-provi li tressqu, kien irriżultalu biċ-ċar li l-konvenut kien invada 118mk[6] mill-art tal-atturi. Il-pjanta redatta minnu Dok B[7] tispjega sew ir-riżultanzi tiegħu:

---

[3] **Art: 2140(1)** "Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjeta`, jippossjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjeta` tagħha".
[4] Kuntratt ta' bejgħ a fol 206 et seq
[5] Fol 116 et seq
[6] Fil-fatt qal li kien invada 180mk, iżda in eskussjoni spjega li dan kien żball u kellu jaqra 118mk, kif fil-fatt indikat fuq il-pjanta Dok B redatta minnu.
[7] Pjanta tal-Perit Godwin Abela, Dok B, fol 129



10. Huwa spjega li din il-pjanta Dok B hija superimpożizzjoni tal-konfini tal-art tal-atturi (skont il-pjanta[8] annessa mal-kuntratt tal-1959) fuq is-*survey sheet* uffiċjali tas-sit in kwistjoni. Spjega li l-konfini tal-art tal-atturi hija l-art delineata bil-linja turquoise, filwaqt li l-fond u l-ġnien retropost, proprjeta` tal-konvenut (skont il-pjanta[9] relattiva għall-kuntratt 1980) huma murija bil-kulur blu. Kompla jgħid li l-parti mill-art tal-atturi li ittieħdet mit-triq hija indikata bil-kulur oranġjo, filwaqt li **l-parti mill-art tal-atturi okkupata mill-garaxxijiet u bini ieħor tal-konvenut hija murija bil-kulur aħmar.**

[8] Fol 156
[9] Fol 217

11. **Il-periti tekniċi addizzjonali** Robert Musumeci, Alan Saliba, u Joseph Ellul Vincenti, fir-rapport tagħhom[10] ikkonfermaw il-konklużjonijiet tal-perit tekniku, cioe` li fuq 118mk mill-art akkwistata mill-awtur tal-atturi bil-kuntratt tal-1959 illum hemm parti mill-bini tal-konvenut. Spjegaw illi l-estenzjoni (invażjoni) mertu tal-kawża odjerna, li hija kontigwa mad-dar tal-konvenut, ma kinitx teżisti qabel l-1988; dan għaliex mill-aerial photo jidher li l-art fejn illum hemm l-estenzjoni in kwistjoni, kienet tikkonsisti fi triq.

KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:

12. L-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva sollevata mill-konvenut - kemm dik deċennali (taħt l-Artikolu 2140) kif ukoll dik trentennali (taħt l-artikolu 2143).

13. Il-konvenut ma appellax minn dik il-parti tas-sentenza fejn ġiet miċħuda l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali u għalhekk dik issa hija *res judicata.* Huwa appella biss mill-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Huwa jħossu aggravat bil-fatt li l-ewwel Qorti qieset li huwa kien irrinunzja għal tali eċċezzjoni abbażi tas-segwenti żewġ "istanzi" cioe`:

[10] Fol 316 et seq

(i) fis-seduta tat-23 ta' Frar 2010 ġie verbalizzat li kien hemm **trattattivi għal transazzjoni**, konfermati minn mart il-konvenut meta sostniet li uliedha kienu avviċinaw lil uħud mill-atturi biex jaraw kemm riedu biex ibiegħu l-art in kwistjoni;

(ii) fid-dokument a fol 268 maħluf mill-konvenut u minn martu Mary Schembri, hemm dikjarazzjoni li l-art in kwistjoni ilha għand in-nannu ta' Mary Schembri, u wara għand zijitha, sakemm ġiet akkwistata mill-konvenut; u li ma tiswiex l-€100,000 li l-atturi jridu tagħha u li kieku tiswa l-press tal-1980 inkluż imgħax ***"nipprova nissellef minn x' imkien"*.**

14. Din il-Qorti tosserva li ż-żewġ "istanzi" li skont l-ewwel Qorti jammontaw għal rinunzja tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali <u>seħħew hekk kif il-Perit Tekniku Godwin Abela, ikkonkluda li l-art in kwistjoni tifforma parti mill-art li l-awtur tal-atturi akkwista fl-1959, u li ma tiffomax parti mill-art li l-konvenut akkwista fl-1980</u>. Din il-Qorti tagħmel riferenza għas-segwenti kronoloġija:

18.01.2010 Il-Perit Tekniku Godwin Abela ħalef ir-rapport u skont

ma xehdet l-attriċi Connie Orland, dakinhar stess, fil-għaxija, kienu avviċinawha mart u ulied il-konvenut u qalulha li riedu jixtru l-art.

19.01.2010 Nota tal-konvenut[11] li permezz tagħha talab il-ħatra ta' periti perizjuri.

23.02.2010 Ġie verbalizzat fl-udjenza tal-qorti li "*hemm possibilita` ta' transazzjoni*".

23.03.2010 Dikjarazzjoni datata 20 ta' Frar 2010 ffirmata mill-konvenut u l-mara tiegħu u **maħlufa minnhom it-tnejn fil-qorti** fit-23 ta' Marzu 2010 li taqra hekk (enfasi ta' din il-Qorti):

> *"Għażiż sinjur*
> *"Skużani ħafna li qed nikteb din l-ittra iżda nixtieq nurik iċ-ċirkostanzi li qegħdin fihom jien u l-familja tiegħi. Żewġi George Schembri huwa anzjan ta' 72 sena u marid huwa għadda minn tlett operazzjonijiet wara xulxin. Jiena ma niflaħx ħafna għandi mard f-għadam u pressjoni għolja, cholesterol u nħossni bla saħħa. Din il-kawża li fiha daħlitna Antonia Spiteri u l-familja tagħha inkwetatni wisq. Aħna għandna din id-dar u dejjem kienet f' idejna. In-nannu tiegħi xtara din l-art fl-1929 u bnieha wara għaddiet f' idejn iz-zija tiegħi u wara fl-1980 f' idejja u f' idejn żewġi u ħadd qatt ma ġie jgħid li hi tiegħu. Fil-kuntratt tal-1980 l-isem tagħhom m'hu imsemmi imkien. F' din il-ħamrija għandna l-bir jimtela' mill-bejt tagħna kif ukoll tieqa u bibien.* ***Issa qed jgħidu li jridu 100,000ewro tagħha u li żgur ma tiswiex daqshekk, għax kieku mhix miżjuda mal-bini l-antik ma tagħmel xejn biha****. Aħna m'għandniex flus biex naħlu, ngħixu bil-pensjoni.* ***Kieku tiswa bil-prezz tal-1980 plus l-imgħax nipprova nissellef minn x' imkien****. U jekk iwaqqgħu aħna niġu barra t-triq u*

[11] Għalkemm in-nota hija "Nota tal-atturi", jidher li dan huwa żball għaliex l-avukat sottofirmat huwa l-avukat tal-konvenut

m'għandniex fejn noqgħodu. L-Avukat Dr Ragonesi ma kienx joħdilna flus. Issa m'għadux jaħdem u minnfloku għandna lil Dr V Galea. Aħna żgur li qatt ma kellna ħsieb li nagħmlu xi ħaġa ħażina għax din dejjem kienet f' idejna u permessi għandna fuq kollox.

"*Jekk riedu jkellmuna setgħu għax wieħed minnhom kien jiġi jbiegħ il-pastizzi u konna nixtru minn għandu aħna ukoll, hu qatt ma qal xejn u wara li bnejna u kellna kollox lest li tkellmu. Għaddew is-snin meta bagħtu l-ittra bl-avukat.*

"*Inħallu f' idejk u fl-għerf tiegħek sur Imħallef biex tiddeċiedi x' għandna nagħmlu.* ***L-avukat Dr Ragonesi kien jgħid li għadda ħafna żmien u m'għandniex inħallsu xejn.***

"*Grazzi ħafna u l-mulej jitfa l-barka tiegħu fuqek.*
"*Inselli għalik*

"*Mary Schembri u żewġi George Schembri*.
" (firma tat-tnejn) u (żewġ timbri tal-ġuramenti)"

15. Din il-Qorti ma jidhrilhiex li bil-fatt li l-konvenut qed jirrikonoxxi li l-art in kwistjoni hija inkluża fil-kuntratt tal-akkwist tal-1959 ta' Francesco Spiteri (l-awtur tal-atturi) u bil-fatt li l-konvenut u l-familja tiegħu kienu interessati jixtru l-art mingħand l-atturi (li kieku l-prezz ma kienx għoli) allura jiġi li rrinunzja għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. <u>Bil-fatt li kien qed jikkontempla jixtri l-art mingħand l-atturi ma jfissirx li ma kienx għadu jippretendi li kellu titolu oriġinali fuq l-art bil-preskrizzjoni akkwiżittiva ta' tletin sena, kif eċċepit fl-ewwel eċċezzjoni</u>. Aktarx li kien preokkupat li ma tirnexxilux l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali u ma riedx li jieħu dak ir-riskju, imma dan fih innifsu mhux rinunzja. Fil-fatt fl-istess ittra li ġiet maħlufa mill-konvenut u martu, jingħad li l-avukat li kellhom qabel, Dr Ragonesi, kien <u>jgħidilhom li kien għadda ħafna żmien u li ma kellhom iħallsu xejn</u>. It-trattattivi li kienu

għaddejjin sabiex il-konvenut forsi jasal biex jixtri l-art mingħand l-atturi kienu biss tentattiv għal transazzjoni tal-vertenza, u huwa risaput li dawn it-tip ta' trattattivi li jsiru bejn il-partijiet biex tiġi esplorata l-possibilita` ta' xi ftehim huwa dejjem mingħajr preġudizzju tad-drittijiet rispettivi tal-kontendenti.

16. Jonqos għalhekk li din il-Qorti tara jekk għandux raġun il-konvenut jgħid li l-art hija tiegħu abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Fis-sottomissjonijiet tiegħu isostni li meta huwa akkwista d-dar tiegħu fl-1980, l-art in kwistjoni (**li kif ikkonkludew il-periti tekniċi, tinsab <u>adjaċenti</u> għad-dar li xtara**) kienet ilha fil-pussess tal-familja tal-mara tiegħu sa mis-sena 1929, cioe` minn meta n-nannu ta' martu <u>Carmelo Desira</u> permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Diċembru 1929[12] kien akkwista b'ċens perpetwu:

> *"una porzione divisa fabricabile della su detta clausura ta' San Clement, nei limiti del Zejtun Strada Sant' Angelo di canne cinque di facciata proprjeta` di detta clausura della capacita` superficiale di cento e quaranta sei canne quadre[13] alla rata di quattro pence per canna – confina da tramontana con strada sudetta…."*

17. Kif fuq spjegat, il-konvenut xtara l-proprjeta` indikata fil-kuntratt tal-10 ta' Novembru 1980 mingħand <u>Angelina Desira</u> (iz-zija ta' martu). Bħala provenjenza ġie dikjarat li l-fond ġie akkwistat mill-venditriċi

[12] Kuntratt taċ-ċens jinsab a fol 83 (kopja dattilografata a fol 379) u pjanta relattiva a fol 87
[13] ekwivalenti għal 641.101mk

b'kuntratt ta' permuta datat 22 ta' Ottubru 1980[14]. L-imsemmi kuntratt ta' permuta kien bejn Angelina Desira u Carmel Desira, u bħala provenjenza fuq l-imsemmi kuntratt ta' permuta kien ġie dikjarat li l-fondi mertu tal-kuntratt ta' permuta kienu fond wieħed proprjeta` ta' Carmelo u Maria konjuġi Desira li għaddew fuq Angelina Desira u ħuha Salvatore Desira, u dan tal-aħħar kien biegħ sehmu lill-komparent Carmel Desira.

18. Issa għalkemm l-art in kwistjoni ma kinitx inkluża f'dawn l-imsemmija atti, il-konvenut jargumenta li din kienet fil-pussess tan-nannu ta' martu (Carmelo Desira) u ta' zijitha (Angelina Desira) għal iktar minn 30 sena, u li dan it-terminu ta' 30 sena kien ilu ħafna li għadda meta huwa xtara l-proprjeta` (adjaċenti) fl-1980. F'dan ir-rigward jaċċenna għax-xiehda tiegħu u ta' martu. Huwa fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu qal hekk:

> *"…b'referenza għall-Artikolu 2143 tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-konvenut huwa tal-fehma li dan it-terminu irriżulta li għadda ukoll u li din il-biċċa raba fejn id-dar li akkwista l-konvenut f' Novembru 1980 kienet ilha għand l-awturi tiegħu (il-familja tal-mara) sa mis-sena 1929.* ***Li din l-art kienet tintuża hemm ix-xiehda ta' mart il-konvenut u tal-istess konvenut.*** *Hija tgħid li nannuha (li allura kien akkwista din l-art fl-1929) kien ipoġġi l-karettun tiegħu fiha u jserrħu mal-ħajt tad-dar tagħhom, kienu jirgħu il-bhejjem fiha u kellhom aperturi għal ġo fiha mid-dar tagħhom. Dan il-fatt huwa ukoll ikkonfermat mill-perit tekniku addizzjonali Alan Saliba. Dan il-pussess fuq din il-biċċa raba baqa' għaddej anke wara li huwa kien akkwista d-dar mingħand iz-zija tal-mara. Illi għalhekk anke meta huwa akkwista din id-dar, din il-biċċa art kienet diġa ilha tifforma parti mill-istess proprjeta` l-għaliex it-terminu ta' 30 sena kien ilu ħafna li għadda."*

[14] Kopja tal-kuntratt ta' permuta a fol 36 et seq (kopja dattilografata a fol 209 et seq)

19. Martu Mary Schembri fl-affidavit tagħha qalet li wara li nannuha Carmelo Desira akkwista l-art fl-1929 u bena dar bir-razzett, ma' ġenb ta' tali proprjeta` kien hemm:

> *"…din l-għalqa li kien juża, kien joħroġ minnha għat-triq bl-annimali, kellu żiemel u ħmara, tiġieġ, mogħoż u fniek u dundjani fiha. Hemm il-bir li għadu hemm jintela mill-bejt tad-dar. Hemm twieqi u bibien. Fl-antik kien hemm xatba. Huma (l-atturi) xtraw fl-1959 ifisser 30 sena wara li dejjem kienet f' idejn in-nannu. Jiena twelidt hemm u domt sa 22 sena. Wara li miet in-nannu ġiet f' idejn iz-zija li kienet tieħu ħsiebha hi u r-raġel tagħha. Fl-1980 xtrajna aħna u komplejna nieħdu ħsieb li nżommuha nadifa u bix-xtieli. Tlabna l-permessi u bnejna…."*

20. Fix-xiehda tagħha *viva voce* qalet li meta nannuha Carmelo Desira kien joħroġ l-annimali kien jagħmlilhom il-karettun u l-karettun kien iżommu fl-għalqa in kwistjoni, wieqaf mal-ħajt. Qalet ukoll li kien hemm is-sigar f'din l-għalqa u nannuha kien jiżra l-patata, u li wara li miet nannuha, iz-zija tagħha Angela Desira kienet ħadet f'idejha l-art in kwistjoni. Kompliet tgħid li meta xtraw id-dar fl-1980 naddfu l-għalqa, neħħew karozza imkissra li kienet tinstab hemm, tellgħu "ċint pulit" u anke għamlu l-fjuri; u imbagħad ftit wara għamlu x-xogħljiet strutturali. (L-estenzjoni mertu tal-kawża għandha l-permess tal-bini bin-numru PB2612/89).

21. Il-konvenut George Schembri, mistoqsi x'jaf fuq l-art in kwistjoni, wieġeb "*Naf li dejjem tal-familja tal-mara. Tan-nanniet tagħha u z-zijiet tagħha.*" Qal li kienu jieħdu ħsiebha l-familja ta' martu, imma hu kien

ġuvni. Qal li żżewweġ fl-1962.

22. Iżda qabel ma din il-Qorti tgħaddi biex tikkunsidra jekk verament in-nannu u/jew iz-zija ta' martu akkwistawx l-art in kwistjoni bil-pussess "*animo domini*" paċifiku, inekwivoku u mhux interrott għal tletin sena, trid pero` fl-ewwel lok tara jekk il-konvenut ressaqx prova biex juri li huwa suċċessur b'titolu universali jew partikolari tagħhom. Il-Qorti tirreferi ghall-Artikolu 530 tal-Kap. 16 li jghid li l-pussess jissokta b'jedd fil-persuna tas-successur b'titolu universali filwaqt li s-successur b'titolu partikolari, gratuwitu jew onoruz, jista' jghaqqad mal-pussess tieghu l-pussess tal-predecessur tieghu sabiex jitlob u jgawdi l-effetti ta' dak il-pussess. Biex issir tali prova kellu juri li l-art in kwistjoni ġiet għandu mingħandhom b'wirt jew donazzjoni jew b'xiri, iżda kif tajjeb jargumentaw l-atturi appellanti, ma saret l-ebda prova f'dan is-sens. Għalhekk din il-Qorti ser tieqaf hawn, għaliex fiċ-ċirkostanzi kunsiderazzjonijiet oħra huma superfluwi.

<u>Decide</u>

23. Għal dawn il-motivi din il-Qorti qegħda tiċħad l-appell tal-konvenut u tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti (anke jekk l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni skont l-Artikolu 2143 qed tiġi miċħuda għal raġunijiet differenti minn tal-ewwel Qorti).

24. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-konvenut appellant.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
gr