



FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

IMHALLEF

ONOR. JOSEPH R. MICALLEF LL.D.

ILLUM il-Hamis, 26 ta' Novembru, 2020

Kawża Nru. 3

Rik. Nru. 1002/07JRM

RUĠĠIER HOLDINGS COMPANY LIMITED (C – 14022)

VS

Joseph CASSAR

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors maħluf imressaq fis-27 ta' Settembru, 2007, li bih u għar-raġunijiet hemm imsemmija, il-kumpannija attriċi titlob li din il-Qorti (i) ssib li l-imħarrek jokkupa l-fond bin-numru 58, "*Nudda House*", Paceville Avenue, Paceville, limiti ta' San Ġiljan, mingħajr ebda titolu fil-liġi; u (ii) tordnalu sabiex, fi żmien qasir u perentorju, jiżgombra minn dan il-fond. Talbet ukoll l-ispejjeż;

Rat id-digriet tagħha tad-9 ta' Ottubru, 2007¹, li bih ordnat li ssir in-notifika tal-atti lill-imħarrek u tat direttivi lill-kumpannija attriċi dwar it-tressiq tal-provi min-naħa tagħha;

Rat it-Twegiba Maħlufa mressqa fil-11 ta' Frar, 2008, li biha l-imħarrek laqa' għall-azzjoni attriċi billi, preliminarjament, qal li (i) l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni estintiva maħsuba fl-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili; (ii) l-azzjoni għalqet bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwizittiva favurih ukoll għall-finijiet tal-istess artikolu, bis-saħħa tal-pussess li huwa kien ilu jgawdi tal-imsemmi fond bħala sid ("*uti dominus*") u b'bona fidi sa mill-1969. Fil-mertu, laqa' billi ċaħad li huwa jokkupa l-fond b'semplici tolleranza, imma qal li jżomm il-post b'titolu tajjeb fil-liġi;

Rat id-degriet tagħha tat-2 ta' Lulju, 2009², li bih ordnat is-smiġħ tal-provi marbuta mal-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-imħarrek. Għal dan il-għan, hatret lill-Avukat Dr Maria Dolores Gauci bħala Assistent Ġudizzjarju;

Rat id-degriet tagħha tal-10 ta' Novembru, 2016³, li bih u fuq talba magħmula mill-partijiet, laqgħet it-talba tagħhom sabiex jittressqu Noti ta' Sottomissjonijiet;

Rat ix-xhieda mressqa quddiem l-Assistent Ġudizzjarju;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-imħarrek fit-2 a' Jannar, 2017⁴;

Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet imressqa mill-kumpannija attriċi tat-30 ta' Marzu, 2017⁵, bi tweġiba għal dik tal-imħarrek;

Rat l-atti tal-kawża;

Rat id-degrieti tagħha li bihom ħalliet il-kawża għas-sentenza;

Ikkonsidrat:

Illi din hija azzjoni ta' rivendika. Il-kumpannija attriċi (minn issa 'l hemm imsejha "RHC") tgħid li hija akkwistat ishma mhux maqsuma minn fond

¹ Paġ. 13 – 4 tal-proċess

² Paġ. 51 tal-proċess

³ Paġ. 736 tal-proċess

⁴ Paġġ. 737 sa 755 tal-proċess

⁵ Paġġ. 763 sa 773 tal-proċess

li l-imħarrek jgħix fih mingħajr titolu tajjeb fil-liġi. Trid li l-Qorti ssib li l-imħarrek qed jokkupa l-fond bla titolu u għaldaqstant tordnal u biex joħroġ minnu;

Illi għal din l-azzjoni, l-imħarrek laqa' billi, b'mod preliminari, qal li (i) l-azzjoni waqgħet bil-preskrizzjoni estintiva maħsuba fl-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili; (ii) l-azzjoni għalqet bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwizittiva favurih ukoll għall-finijiet tal-istess artikolu, bis-saħħa tal-pussess li huwa kien ilu jgawdi tal-imsemmi fond bħala sid ("*uti dominus*") u b'bona fidi sa mill-1969. Fil-mertu, laqa' billi ċaħad li huwa jokkupa l-fond b'sempliċi tolleranza, imma qal li jzomm il-post b'titolu tajjeb fil-liġi;

Illi bħala fatti rilevanti li joħroġu mill-atti jirriżulta li l-fond 58, "*Nudda House*", Vjal Paceville, ġewwa San Giljan (minn issa 'l hemm imsejjaħ "*il-Fond*") kien jappartjeni lill-aħwa Mary (magħrufa wkoll bħala Maria Conċetta) Abela u Kathy armla minn William Rogers. Qabel ma William Rogers iżżewweġ lill-imsemmija Kathy, kien miżżewweġ lil Dolores imwiela Abela, oħt l-imsemmija Maria u l-istess Kathy, u kien romol meta Dolores kienet għadha żgħira fl-età. L-imħarrek huwa l-armel ta' neputija tagħhom li kien jisimha Rita (bint imwiela miż-żwieġ bejn William Rogers u Dolores imwiela Abela). Għalhekk, bis-saħħa tat-tieni żwieġ ta' missierha, l-imsemmija Rita Cassar saret it-tifla tar-rispett ta' Kathy Rogers⁶;

Illi l-imħarrek u martu kienu marru joqgħodu fil-Fond lejn l-aħħar tas-snin sittin (1969)⁷. Jirriżulta li bejn l-1960 u l-1973⁸, l-imħarrek u martu kienu jgħixu f'dar oħra (bl-isem ta' "*Erin*") fl-istess Vjal, u fil-Fond kienet tgħix persuna oħra (Carolina Camilleri)⁹. L-ewwel darba li l-imħarrek u l-familja tiegħu deheru li qegħdin joqogħdu fil-Fond kien f'xi żmien bejn Ottubru tal-1973 u April tal-1974¹⁰. Il-miżżewġin Cassar qatt ma ħallsu jew intalbu jħallsu kera lis-sidien għall-okkupazzjoni tagħhom tal-Fond¹¹;

Illi fl-1975, Mary Abela talbet lura l-fond sabiex setgħet tikrih, u l-fond dam mikri għal ftit aktar minn sentejn¹². Matul dawk is-sentejn, l-imħarrek u l-familja tiegħu kienu marru joqgħodu go fond bin-numru disgħa (9) fi Triq Gort, ġewwa Paceville b'titolu ta' sub-ċens temporanju li l-imħarrek kien kiseb bis-saħħa ta' kuntratt tal-25 ta' Jannar, 1975. Fl-10 ta' Ġunju, 1977¹³, l-imħarrek bieġh iċ-ċens li kien baqa' fuq il-fond lil wieħed Michael Rogers. Il-miżżewġin

⁶ Ara x-xhieda ta' William Cassar f'paġ. 284 tal-proċess

⁷ Ara affidavit ta' Joseph Cassar f'paġ. 310 tal-proċess. Fis-sena 1972, jirriżulta li iben il-miżżewġin Cassar kien jgħix fil-fond (Dok "WC1" f'paġ. 261 tal-proċess). Ara wkoll ix-xhieda ta' Filippa Abela f'paġ. 488 – 9 tal-proċess

⁸ Dok "EA2", f'paġ. 125 sa 155 tal-proċess

⁹ Dok "EA2", f'paġ. 137 sa 148 tal-proċess

¹⁰ Dok "EA2", f'paġ. 156 tal-proċess

¹¹ Xhieda tal-imħarrek f'paġ. 442 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda ta' Rita Cassar f'paġ. 304 tal-proċess, William Cassar f'paġ. 286 tal-proċess, u ta' Reginald Calleja f'paġ. 595 fost oħrajn

¹² Ara affidavit ta' Joseph Cassar f'paġ. 310 tal-proċess. Ara wkoll ix-xhieda ta' Reginald Calleja f'paġ. 578 tal-proċess

¹³ Dok. "MR" f'paġ. 307 – 8 tal-proċess

Cassar reġgħu marru joqgħodu flimkien ma' wliedhom fil-Fond għal dik il-ħabta¹⁴, għalkemm it-tagħrif mogħti fir-Registru Elettorali juri li kien biss mill-1981 li l-imħarrek¹⁵, martu u binhom William kienu registrati li joqogħdu fil-Fond¹⁶;

Illi minn mindu reġgħu daħlu jgħixu fih 'il quddiem, il-Fond baqa' jigi okkupat mill-mizzewġin Cassar bħala d-dar ordinarja tagħhom¹⁷. Kathy Rogers, mietet armla minn William Rogers f'Marzu tal-1992 mingħajr testament u mingħajr ma kellha wlied tagħha. Il-ġid tagħha għadda fuq oħtha Mary Abela, zit il-mara tal-imħarrek. Mary Abela mietet biss ftit xhur wara, f'Mejju, 1992, xebba ukoll u bla testament, u l-ġid tagħha għadda fuq in-neputijiet¹⁸. Fl-istimi tal-Perit għal skopijiet ta' denunzja ta' Mary Abela, il-Fond gie deskritt li hu sugġett għal ħlas ta' kera fl-ammont ta' għoxrin lira Maltin (Lm20) fis-sena¹⁹. Id-denunzja tas-suċċessjoni tal-wirt ta' Mary Abela ssemmi l-Fond fost il-ġid tad-*decius*²⁰ u saret minn wieħed min-neputijiet tagħha – Reginald Calleja²¹ – li kien ukoll prokuratur tagħha u wieħed minn dawk li biegh sehemu mill-Fond lil RHC. Kien l-istess Calleja li qabbad perit biex jagħmel stima tal-ġid ta' zitu għall-finijiet tal-istess denunzja u ħariġlu rapport f'Ottubru tal-1992²²;

Illi mart l-imħarrek mietet f'Ġunju tal-2004²³, imma minkejja li giet nieqsa martu, l-imħarrek baqa' jgħix fl-istess Fond u kien għadu jgħix fih matul iż-żmien li l-kawża kienet miexja²⁴;

Illi fid-29 ta' Mejju, 2001²⁵, b'kuntratt fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar, ulied Victoria Rogers, waħda min-neputijiet ta' Mary Abela, bieghu fost ħwejjeg oħra, lil RHC is-sehem minn ħmistax ($\frac{1}{15}$) mill-Fond li wirtu wara l-mewt ta' ommhom, bil-patti u l-kundizzjonijiet hemm imsemmija. F'dak il-kuntratt jissemma li l-Fond kien okkupat minn mart l-imħarrek. RHC kisbet ukoll mija u tnejn u sebgħin sehem mhux maqsum minn seba' mija u għaxrin sehem ($\frac{172}{720}$) fil-Fond mingħand neputijiet oħra ta' Mary Abela permezz ta' kuntratt fl-atti ukoll tal-istess Nutar Cassar tal-14 ta' Marzu, 2006²⁶;

¹⁴ Ara x-xhieda ta' Rita Cassar f'paġġ. 296 – 7 u paġ. 291 tal-proċess; Ara wkoll ix-xhieda ta' Michael Rogers f'paġ. 319 tal-proċess

¹⁵ Xhieda ta' Emerenziana Aġius, f'paġ. 98 tal-proċess

¹⁶ Dok "EA2" f'paġ. 171 tal-proċess

¹⁷ Ara x-xhieda ta' Anabelle Camilleri f'paġġ. 70 – 72 u paġġ. 251 – 253 tal-proċess; Dok. "DD" f'paġ. 78 tal-proċess; Dok. "CGT1" u Dok. "CGT2" f'paġġ. 78 sa 87 tal-proċess; Dok. "EA" f'paġġ. 95 – 7 tal-proċess; Dok. "EA1" f'paġġ. 113 sa 243 tal-proċess, paġ. 644 tal-proċess, fost oħrajn.

¹⁸ Ara provenjenza fil-kuntratt tal-14.3.2006 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar Dok "RS" f'paġġ. 425 – 8 tal-proċess

¹⁹ Ara Dok. "RSZ1" f'paġġ. 556 – 7 tal-proċess

²⁰ Dok "RH6", f'paġġ. 40 – 1 tal-proċess

²¹ Xhieda tiegħu fil-kontro-eżami f'paġ. 592 tal-proċess

²² Dok "RSZ1", f'paġġ. 555 – 7 tal-proċess

²³ Xhieda ta' Emerenziana Aġius, f'paġ. 100 tal-proċess

²⁴ Ara x-xhieda ta' Joseph Ellul f'paġ. 369 tal-proċess

²⁵ Dok. "RH3" f'paġġ. 35 – 6 tal-proċess

²⁶ Dok. "RS" f'paġġ. 421G – 431 tal-proċess

Illi l-bejjieġha jistqarru li lil RHC għarrfuha li l-fond kien okkupat mill-imħarrek²⁷. Huma jikkonfermaw ukoll li qatt ma talbu kera mingħand l-imħarrek talli qagħad fil-Fond²⁸. Joseph Oliver Ruggier, rappreżentant ta' RHC, jistqarr li l-bejjieġha għarrfuh li l-imħarrek kien qed jokkupa l-Fond “bi pjaċir”²⁹;

Illi fil-11 ta' Lulju, 2007³⁰, RHC talbet b'att ġudizzjarju lill-imħarrek sabiex johroġ mill-Fond;

Illi fis-27 ta' Settembru, 2007, infethet din il-kawża;

Illi għar-rigward il-konsiderazzjonijiet ta' xejra legali marbutin mal-każ, il-Qorti tirrileva qabel xejn li din hija azzjoni ta' rivendika għaliex RHC trid li l-imħarrek jitneħħa minn haġa (il-Fond) li hija tgħid li hija tagħha u li fuqha l-imħarrek ma għandu l-ebda jedd. Tirrileva wkoll li RHC mhijiex is-sid tal-Fond kollu. Mill-provi mressqa, hija kisbet l-ishma mill-Fond bis-saħħa ta' żewġ atti pubbliċi nutarili li juru li hija kisbet madwar terz ($\frac{1}{3}$) mhux maqsum minnu³¹;

Illi, madankollu, minħabba li l-imħarrek għażel li, wkoll jekk b'mod preliminari, jilqa' għall-azzjoni attriċi billi sejjaħ favurih titolu għall-Fond kollu – bis-saħħa tal-preskrizzjoni – jeħtieġ li qabel kull haġ' oħra, tqis is-siwi ta' dik l-eċċezzjoni preliminari. **L-ewwel eċċezzjoni preliminari** hija dik li l-azzjoni attriċi waqgħet għax għadda ż-żmien li fih setgħet issir it-talba. L-imħarrek jibni l-każ tiegħu fuq l-artikolu 2143 tal-Kodici Ċivili kemm fl-aspett estintiv u kif ukoll f'dak akkwizittiv tiegħu;

Illi huwa magħruf li fl-artikolu 2143 tal-Kodici Ċivili, il-preskrizzjoni tista' tkun kemm akkwizittiva estintiva (jigifieri, maħsuba li twaqqaf l-azzjoni li tkun bdiet il-parti l-oħra) u kif ukoll estintiva (jigifieri, maħsuba li tasserixxi fil-parti eċċipjenti d-dominju skond il-ħtigijiet mitluba fil-liġi nnifisha)³². Din ta' l-aħhar, kemm-il darba tgħodd għall-każ li jkun, iggib magħha t-telf ta' kwalunkwe azzjoni illi seta' kellha l-parti attriċi;

Illi minħabba li f'din il-kawża, il-preskrizzjoni mressqa mill-imħarrekin hija waħda estintiva tal-azzjoni attriċi, jidhol fis-seħħ il-prinċipju li ż-żmien preskrittiv jgħaddi biss minn dak inhar li jkun tnissel id-dritt jew setgħet tinbeda l-azzjoni meqjusa biex tħares dak id-dritt. Għaldaqstant l-artikolu 2143 tal-Kodici Ċivili għandu jinqara wkoll fid-dawl tal-artikolu 2137 tal-istess Kodici

²⁷ Ara x-xhieda ta' Filippa Abela fost oħrajn f'paġ. 491 tal-proċess

²⁸ Ara x-xhieda ta' Carlo Abela f'paġ. 460 tal-proċess fost oħrajn. Dan ġie konfermat minn Joseph Cassar. Ara f'dan is-sens paġ. 445 tal-proċess

²⁹ Ara x-xhieda ta' Joseph Oliver Ruggier f'paġ. 432 – 3 tal-proċess

³⁰ Dok. “RH2” f'paġ. 11 tal-proċess

³¹ $\frac{1}{15} + \frac{172}{720} = \frac{220}{720} = 30.56\%$

³² Ara, b'eżempju, P.A. NC 5.10.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Joseph Aquilina et noe vs Sunny Homes Limited et u* App. Ċiv. 30.9.2016 fil-kawża fl-ismijiet *Antonia Barbara et vs Grace Darmanin pro et noe*

li jghid li l-preskrizzjoni tibda tiddekorri minn meta l-azzjoni tkun setgħet saret. L-osservazzjoni ta' din ir-regola hi waħda bażika, tant li jinsab insenjat illi l-impossibilità li wieħed jaġixxi trid tkun impossibilità indipendenti mir-rieda tagħha, dovuta għal kawża estranea, li ma setgħetx twarrab³³;

Illi dan il-principju huwa mibni fuq il-massima li *actioni non natae non praescribitur*. L-awturi Baudry-Lacantinerie u Tissier f'dan ir-rigward jgħallmu li “*Quanto alla prescrizione estintiva, il suo corso comincia in principio a partire dal giorno in cui e' nato il diritto o l'azione che e' destinata ad estinguere...*”³⁴. Aktar 'il quddiem iżidu jghidu illi “*La prescrizione estintiva in materia di diritti eventuali non decorre evidentemente se non dopo il verificarsi dell'evento che fa nascere il diritto rimasto fin allora puramente eventuale*”³⁵;

Illi, hu x'inhu l-għan tal-preskrizzjoni invokata mill-imħarrek, jaqa' dejjem fuq il-Qorti li tqis minn liema data tali preskrizzjoni bdiet għaddejja, u l-azzjoni għandha tigi miċhuda jekk mill-provi mressqin jew mill-atti tal-process dik id-data ma tkunx tista' tigi stabilita³⁶;

Illi, madankollu, ladarba l-azzjoni mnedija minn RHC hija dik rivendikatorja, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni estintiva qajla tista' tirnexxi għaliex huwa mgħallem li l-azzjoni tar-rivendika ma tintilefx biss għaliex ikun għadda ż-żmien tat-tletin sena, jekk kemm-il darba l-parti mħarrka ma turix li hi jew ħaddieħor ikun kiseb il-ġid tal-art rivendikata b'pussess tajjeb li jagħti titolu³⁷. Fi kliem ieħor, f'azzjoni ta' din l-għamla, il-preskrizzjoni estintiva ma tiswiex. Kemm hu hekk, ingħad li “*il-jedd tal-proprjetà u l-azzjoni rivendikatorja tal-proprjetà huma waħda u għalhekk għalkemm min ikun ha taħt idejha għal żmien meħtieġ l-immobbli ta' ħaddieħor jakkwista dan l-immobbli b'saħħa ta' użukapjoni, sid l-immobbli qatt ma jitlef il-jedd għall-azzjoni rivendikatorja, ikun għadda żmien kemm ikun għadda*”³⁸;

Illi għalhekk, safejn l-eċċezzjoni mqajma mill-imħarrek għandha l-għan li twaqqaf l-azzjoni attriċi fuq is-saħħa tal-effetti estintivi tal-preskrizzjoni minnu invokata³⁹, dik l-eċċezzjoni ma hijiex misthoqqa u mhix se tintlaqa';

Illi l-Qorti se tqis issa **t-tieni eċċezzjoni preliminari** mqajma mill-imħarrek u li titkellem dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva wkoll taħt is-saħħa tal-artikolu 2143 tal-Kodiċi Ċivili;

³³ App. Kumm. 15.2.1965 fil-kawża fl-ismijiet *Attard et noe vs Fenech* (Kollez. Vol: XLIX.i.500)

³⁴ cfr. *Trattato Teorico-Pratico di Diritto Civile: Della Prescrizione* (Cap XII, §364, pag. 279)

³⁵ *Op. cit.* §393-bis, pag 306

³⁶ App. Ċiv 5.4.1993 fil-kawża fl-ismijiet *Quintano vs Calleja et* (Kollez. Vol: LXXXVII.ii.269)

³⁷ P.A. 14.5.1935 fil-kawża fl-ismijiet *Fenech et vs Debono et* (Kollez. Vol: XXIX.ii.488); u P.A. 19.10.1954 fil-kawża fl-ismijiet *Sammut vs Farrugia et* (Kollez. Vol: XXXVIII.ii.583)

³⁸ P.A. PS 27.6.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Salvino Testaferrata Moroni Viani et vs Francis Montanaro*

³⁹ § 4.4 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet, f'pag. 751 tal-process

Illi huwa aċċettat f'dan ir-rigward, li l-fatt innifsu li l-persuna żżomm il-ħaġa minkejja li taf li m'hijiex tagħha, iżda li tagħmel dan bil-ħsieb li ssir sid dik il-ħaġa, ikun element ta' pussess tajjeb biżżejjed għall-finijiet ta' dik il-preskrizzjoni akkwizitiva⁴⁰. Iżda dak il-pussess jitlob elementi oħrajn li tabilfors iridu jintwerew b'mod tajjeb biżżejjed biex ikun jista' jingħad li l-pussessur kiseb jedd għall-ġid bis-saħħa ta' dik il-preskrizzjoni. Dak il-pussess irid ikun wieħed legittimu, jiġifieri wieħed bla ma jaqta', bla xkiel, wieħed li jkun fid-dieher u mhux ekwivoku⁴¹, u li ma jkunx wieħed ta' sempliċi tolleranza⁴². F'xi sentenzi tali pussess ingħad li jrid ikun "*animus (rem sibi habendi) et corpus*"⁴³. Dan għaliex min iżomm il-ħaġa mhux bħala tiegħu nnifsu ma jista' qatt jippreskrivi favurih innifsu⁴⁴, bl-istess mod li dawk li jafu li qegħdin iżommu xi ħaġa b'tolleranza ta' sidha ma jistgħu qatt jgħidu li għandhom pussess kif mifhum mill-ligi⁴⁵;

Illi fil-provi mressqa f'dan il-każ jirriżulta li fl-1975, fuq talba ta' Mary Abela (waħda miż-żewġ sidien tal-Fond) l-imħarrek u martu għażlu li joħorġu mill-Fond halli tkun tista' tikrih lill-barranin. Damu barra minnu xi ftit aktar minn sentejn u ma rċevew xejn mill-kera li thallset minn dik il-kirja. Fil-fehma tal-Qorti, din iċ-ċirkostanza tissarraf fi ksur ta' xi żmien preskrittiv li seta' kien jitqies għaddej favur l-imħarrek u familta bil-fatt innifsu li tneħhew mill-pussess tal-Fond, ladarba dan twal għal aktar minn sena⁴⁶. Minbarra dan, l-imħarrek jagħraf li, għall-anqas sa dak iż-żmien, Kathy Rogers u Mary Abela kienu s-sidien tal-Fond⁴⁷;

Illi wara li ntemmet dik il-kirja, s-sid reġgħet halliethom jidhlu joqogħdu fil-Fond. Minn dakinhar li l-imħarrek u l-familja tiegħu reġgħu daħlu joqogħdu fil-Fond sa meta s-sidien (Mary Abela u Kathy Rodgers) ġew neqsin fl-1992, ma tressqet ebda prova li turi li l-istess sidien kellhom xi jgħidu mal-miżżewġin Cassar jew li riedu jieħdu l-Fond lura f'idejhom. Imma mal-mewt tal-aħħar waħda fosthom f'Mejju tal-1992 (u peress li s-sidien qatt ma taw il-Fond lill-imħarrek jew lil martu b'xi att pubbliku *inter vivos* u lanqas b'dispożizzjoni testamentarja), il-Fond għadda għand il-werrieta tagħhom skond il-ligi. Sa dak iż-żmien, la l-imħarrek u lanqas martu ma kienu ilhom fil-pussess kontinwu tal-Fond għal tletin (30) sena u wisq anqas setgħu żammewh bħala tagħhom *uti dominus*;

⁴⁰ P.A. JZM 13.2.2014 fil-kawża fl-ismijiet *Coleiro Brothers Ltd vs Karmenu Sciberras* (mhix appellata)

⁴¹ Art. 2107 tal-Kap 16

⁴² P.A. PS 28.3.2003 fil-kawża fl-ismijiet *Carmelo Apap Bologna Sciberras D'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut* (mhix appellata)

⁴³ App. Ċiv. 13.3.1953 fil-kawża fl-ismijiet *Caruana et vs Vella* (Kollez. Vol: XXXVII.i.105)

⁴⁴ Art. 2118 tal-Kap 16

⁴⁵ Art. 526 tal-Kap 16 u App. Inf. PS 24.3.2004 fil-kawża fl-ismijiet *Maria Caruana vs Benedict Spiteri et*

⁴⁶ Art. 2127 tal-Kap 16

⁴⁷ Ara x-xhieda tiegħu fil-kontro-eżami f'pag. 348 tal-proċess

Illi l-atteggament muri mill-imħarrek u martu lejn is-sid Mary Abela meta dehrilha li kellha tikri l-post lill-barranin minkejja li kienet taf li l-imħarrek u martu kienu jgħixu fil-Fond u ma kellhomx post ieħor tagħhom, huwa fatt li jħasseb lill-Qorti dwar jekk għandhiex tilqa' l-asserzjoni tiegħu li l-istess sidien kienu jgħidulu li l-Fond kien jista' jgħoddu b'tiegħu. Fl-ewwel lok, il-fatt innifsu li Mary Abela minn jeddha u minkejja li kienet taf li neputitha (Rita Cassar, mart l-imħarrek) kienet qiegħda trabbi familja ġol-Fond, ma tilfitx l-opportunità li tgħaddi biex tikri l-Fond lill-barranin u għaddiet l-għażla tagħha⁴⁸. Fit-tieni lok, l-imħarrek u martu ma rreżistew bl-ebda mod għal din l-għażla tas-sid, għalkemm jgħid li dan għamluh għaliex liz-zijiet tal-mara kienu baqgħu jafuhulhom għal dak li dejjem għamlu magħhom. Fit-tielet lok, ma jirriżultax li s-sid għaddiet jew qasmet mal-imħarrek u martu xi parti mid-dhul li qalgħet mill-kirjiet⁴⁹. Fir-raba' lok, il-fatt li bhala mara mdahħla fin-negozju u li kienet tipposjedi diversi proprjetajiet, Mary Abela naqset li tgħaddi l-Fond lill-imħarrek jew lil martu l-Fond b'xi att bejn il-ħajjin jew b'dispożizzjoni testamentarja, jimmilita ħafna kontra l-ideja li s-sidien infushom qatt telqu minn taħt idejhom il-Fond bhala sidien tiegħu;

Illi, fil-fehma tal-Qorti, dawn iċ-ċirkostanzi li għadhom kemm issem mew joqorbu ħafna lejn għarfien min-naħa tal-imħarrek tat-titolu għall-Fond f'ħaddieħor u ta' rinunzja ta' kull element ta' pussess "*animo domini*" fuq l-istess ġid;

Illi, min-naħa l-oħra, l-imħarrek jittanta juri li ħadd mill-werrieta ma ressaq pretensjoni fil-konfront tiegħu jew ta' martu kemm f'dak li jirrigwarda ħlas ta' kera jew żamma bil-kwiet tal-Fond. Huwa minnu li, wara li l-imħarrek u martu u wliedhom reġgħu daħlu joqogħdu fil-Fond wara l-1977, huma thallew mis-sidien jokkupawh bla xkiel. Jirriżulta wkoll li kien l-imħarrek li talab u seħħlu jikseb kumpens fl-1999⁵⁰ biex issir it-tiswija meħtieġa wara xogħlijiet li kienu saru f'sit biswit hi u tittella' lukanda fil-qrib⁵¹;

Illi meta l-Qorti tqis iż-żewġ verżjonijiet tal-partijiet, tasal għal fehma li l-konsiderazzjonijiet marbuta mal-imġiba ta' Mary Abela u oħtha Kathy Rogers, imfissra aktar 'il fuq, mhux ta' min iwarrabhom. L-isforzi mtennija li l-imħarrek u x-xhieda tiegħu għamlu dwar it-tul taż-żmien li kienu jżommu l-Fond ma humiex inekwivoċi għaliex ma jwaslux għall-prova li dak li seħħ fihom ġara biss għaliex huma kienu jippretendu li kienu sidien tal-Fond u ma setgħux graw ukoll kieku kienu jżommuh taħt xi raġuni oħra;

⁴⁸ Ara x-xhieda fil-kontro-eżami tal-imħarrek f'pag. 349 tal-proċess

⁴⁹ *Ibid* pag. 348 tal-proċess

⁵⁰ Dok "WC7" f'pag. 270 tal-proċess

⁵¹ Ara Dokti. "WC5" u "RSZ" f'pagġ. 265 – 7 u 552 – 4 tal-proċess

Illi minbarra dan, mill-atti joħroġ ukoll li RHC interrompiet kull mogħdija ta' żmien li setgħet kienet miexja favur l-imħarrek permezz tal-ittra uffiċjali tal-11 ta' Lulju, 2007. Dan ifisser li, kontra dak li jgħid l-imħarrek, żgur ma laħqux għaddew tletin (30) sena ta' żamma tal-Fond min-naħa tiegħu qabel ma laqa' n-notifika ta' dak l-att ġudizzjarju. Man-notifika, dak l-att kiser il-preskrizzjoni⁵². Dan iwassal lill-Qorti biex issib li lanqas it-tieni eċċezzjoni preliminari ma hija pruvata u se tiċhadha minħabba f'hekk;

Illi dwar il-mertu tat-talbiet attriċi, ma hemmx wisq x'wieħed iżid ma' dak li ssemma qabel u li joħroġ ċar mill-atti tal-kawża. Ladarba l-imħarrek ma seħhlux juri titolu tajjeb bis-saħħa tal-preskrizzjoni akkwizittiva, u fin-nuqqas ta' xi prova oħra tajba, ma joħroġ minn imkien li huwa għandu titolu tajjeb fil-liġi fuq il-Fond;

Illi l-allegazzjoni ewlenija ta' RHC hija li l-imħarrek ma għandux titolu tajjeb għall-Fond u huwa għalhekk li tridu joħroġ minnu. Tajjeb li wieħed jifhem x'ikun qiegħed jifisser meta attur jixli lill-imħarrek li qiegħed iżomm jew jokkupa post bla titolu. Din il-frazi tfisser li l-parti mharrka sa mill-bidu ma kellhiex jedd tutelabbli għall-post minnha miżmum⁵³. Il-frazi "bla titolu" għandha titqies li legalment iġġib magħha għamla ta' okkupazzjoni li, sa mill-bidu nett tagħha, ma kinitx konsentita, jew għaliex tkun twettqet mingħajr ir-rieda ta' sid il-post li jkun, jew għaliex tkun ittiedet b'mod abbużiv jew bi vjolenza jew arbitrarjament, jew bil-moħbi tas-sid, liema illegalità tkun issoktat sal-waqt li tinbeda l-kawża. F'każ bħal dan, is-setgħa tal-qorti biex tisma' kawża bħal din tieqaf malli jirriżulta li l-imħarrek kellu tassew xi titolu fuqhiex iserraħ il-każ tiegħu⁵⁴. Iżda l-prinċipji hawn fuq imsemmija kellhom jinfteħmu f'sens limitat. Jigifieri, l-qorti hija msejha li tistharreġ u tistabilixxi l-eżistenza ta' titolu tal-parti mharrka fil-konfront tal-parti attriċi li trid tiżgumbraha. Ma huwiex biżżejjed, allura, li l-parti mharrka tipprova li qegħda żżomm fond bis-saħħa ta' xi relazzjoni ġuridika legittima, hi x'inhil fil-konfront ta' xihadd, hu min hu: il-parti mharrka trid tipprova l-eżistenza ta' relazzjoni ġuridika li tagħtiha titolu fil-konfront tal-parti attriċi⁵⁵;

Illi fejn attur jitlob it-tneħħija tal-parti mharrka minn post fuq il-baži li din tkun qiegħda iżżomm dak il-post bla ebda titolu, jaqa' fuq l-attur il-piż li jipprova dak li jallega. Dan ifisser li, f'kawża mibnija fuq il-kawżali tan-nuqqas ta' titolu, r-regola hija xorta waħda li l-piż jaqa' fuq min qiegħed jallega n-nuqqas ta' titolu skond ir-regola ġenerali tal-proċedura⁵⁶. Iżda mbaġħad hemm xi fatturi li jistgħu jxaqilbu dak il-piż⁵⁷. Tqum ukoll il-kwestjoni dwar jekk l-attur jistax

⁵² Art. 2128 tal-Kap 16

⁵³ App. Inf. 12.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet *Camilleri et vs Mifsud et* (Kollez. Vol: LXXXVIII.iii.306)

⁵⁴ App. Inf. 2.8.1994 fil-kawża fl-ismijiet *Lawrence Grima et vs Emanuel Frendo* (mhix pubblikata)

⁵⁵ App. Ċiv. 30.3.2001 fil-kawża fl-ismijiet *Żammit vs Galea et noe* (Kollez. Vol: LXXXV.ii.171)

⁵⁶ Art. 562 tal-Kap 12

⁵⁷ App. Inf. 27.6.1953 fil-kawża fl-ismijiet *Żammit vs Hili* (Kollez. Vol: XXXVII.i.577)

ikun mistenni li jipprova fatt negattiv jew non-fatt, u dan skond ir-regola “*negativa non sunt probanda*”;

Illi bi thaddim ta’ dawn ir-regoli, l-imharrek ma jiswielu xejn li jghid li kemm hu u kif ukoll martu kienu qeghdin izommu l-Fond bir-rieda u l-kunsens ta’ zijjetha. Kif inghad qabel, dak il-kunsens ma ssarraf f’titolu tajjeb kontra s-successuri tal-imsemmija Mary Abela u Kathy Rogers. Anqas u anqas ma ntweru li jissarraf f’raguni tajba biex twaqqqa’ t-titolu miksub minn RHC. L-imharrek ma ressaq l-ebda sottomissjoni dwar is-siwi tat-titolu miksub minn RHC ghaliex ghazel li jillimita ruhu fuq il-kisba min-naħa tieghu ta’ titolu fuq il-Fond bis-saħħa tal-preskrizzjoni;

Illi kif inghad ghadd ta’ drabi, meta l-parti mharrka ma tillimitax ruħha biss biex tilqa’ għall-azzjoni rivendikatorja billi tinvoka l-pussess, izda tghaddi biex tinvoka titolu, il-Qorti jkollha tqis it-titolu hekk invokat. U jekk kemm-il darba l-parti mharrka ma jsehhilhiex turi tajjeb dak it-titolu tagħha, taqa’ u tfalli d-difiża tagħha safejn imsejsa fuq it-titolu⁵⁸. U ladarba tfalli dik il-linja ta’ difiża, il-parti mharrka ma tkunx tista’ mbagħad terga’ tistkenn taħt id-difiża tal-pussess tagħha tal-art rivendikata mill-parti attriċi, ghaliex huwa jrid jagħzel jew il-waħda jew l-oħra⁵⁹. Meta l-parti mharrka tinvoka favuriha t-titolu kontra l-parti attriċi rivendikanti, il-parti mharrka ssir qisha kienet hi l-parti rivendikatriċi u jkollha turi titolu tajjeb li l-ligi tistenna f’azzjoni petitorja bħal din, minbarra li tkun qiegħda implicitament tagħraf it-titolu tal-parti attriċi⁶⁰;

Illi kif rajna aktar qabel, l-imharrek ma seħhlux jipprova l-kisba tat-titolu bil-preskrizzjoni invokat minnu nnifsu. Għalhekk, ma seħhlux ixejjen it-titolu ta’ RHC u ma wasalx biex xejjen lanqas il-pretensjoni attriċi li huwa qiegħed fil-Fond bla ebda titolu;

Illi l-Qorti tagħmilha ċara li dan kollu li qalet jghodd fir-rigward tal-imharrek, ladarba RHC ghazlet li tharrek lilu biss f’din il-kawża. Ma qiegħda tghaddi l-ebda gudizzju fuq xi jedd li wliedu (bħala werrieta ta’ ommhom, mart l-imharrek) jista’ għandhom fuq l-istess Fond bis-saħħa tal-wirt ta’ Mary Abela, liema jedd jibqa’ bla mittiefes minkejja din is-sentenza;

Illi dan iwassal biex l-ewwel talba attriċi titqies ippruvata kif imiss u jisthoqqilha tintlaqa’;

It-tieni talba konsegwenzjali għall-ewwel waħda u ma hemm l-ebda raguni għalfejn ma għandhiex tintlaqa’ wkoll;

⁵⁸ P.A. 23.1.1953 fil-kawża fl-ismijiet *Busuttil vs Abela et* (Kollez. Vol: XXXVII.ii.630)

⁵⁹ P.A. 16.5.1962 fil-kawża fl-ismijiet *Abela vs Zammit* (Kollez. Vol: XLVI.i.619)

⁶⁰ App. Ċiv. 9.1.2009 fil-kawża fl-ismijiet *Markiža Beatrice Cremona Barbaro of St John noe et vs Joseph Vella Galea et*

Għal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qieghda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

Tiċhad l-eċċezzjonijiet tal-imħarrek bħala mhux misthoqqa;

Tilqa' l-ewwel talba attriċi u ssib li l-imħarrek qed jikkupa l-fond “*Nudda House*” f'numru 58, Vjal Paceville, San Ġiljan, mingħajr titolu validu fil-liġi;

Tordna lill-imħarrek sabiex fi żmien tlett (3) xhur millum, johroġ mill-imsemmi fond u jhallih liberu u battal favur l-kumpannija attriċi; u

Tikkundanna lill-imħarrek iħallas l-**ispejjeż tal-kawża**.

Moqrija.

**Onor. Joseph R. Micallef LL.D.,
Imhalled**

26 ta' Novembru, 2020

**Marisa Bugeja
Deputat Registratur**

26 ta' Novembru, 2020