QORTI TAL-APPELL

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF JOSEPH R. MICALLEF
ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 19

Rikors numru 439/2007 AF

Joan Shanks bħala mandatarja ta' żewġha Peter Richard Shanks li jinsab imsiefer, u b'nota tad-19 ta' Settembru 2016 l-Avukat Kenneth Cutajar assuma l-atti tal-kawża bħala mandatarju speċjali ta' Peter Shanks minflok Joan Shanks li mietet fil-mori tal-kawża; u b'digriet tal-20 ta' Ottubru 2020 l-atti tad-deċedut Peter Richard Shanks ġew trasfużi f'isem bintu Louise Christine King bħala "aventi causa" u l-Av. Kenneth Cutajar assuma l-atti tal-kawża bħala mandatarju tagħha peress li hija assenti minn Malta

v.

Patrick Rausi, Emanuel u Maria konjuġi Calleja u r-Reġistratur tal-Artijiet

<u>Preliminari:</u>

1. L-attur Peter Richard Shanks isostni li l-art f'Birkirkara li huwa xtara fl-1969 hija in parti okkupata mill-konvenut Rausi u in parti mill-konvenuti

Calleja u għalhekk għamel din il-kawża biex jiġu ordnati jiżgombraw. Il-konvenuti Rausi u Calleja da parti tagħhom eċċipew titolu fuq il-partijiet ta' art okkupata minnhom u l-ewwel Qorti irriżultalha li tali titolu jirriżulta; għalhekk ċaħdet it-talbiet attriċi. L-attur ħassu aggravat bid-deċiżjoni u għalhekk interpona appell minnha.

2. Għall-intendiment aħjar ta' dan l-appell din il-Qorti qed tirriproduċi partijiet rilevanti mis-sentenza appellata:

> "Il-Qorti:
>
> "Rat ir-rikors guramentat ta' Joan Shanks, bhala mandatarja ta' zewgha Peter Richard Shanks, li jinsab imsiefer, li permezz tieghu, wara li gie premess illi:
>
> "Permezz ta' prokura generali moghtija fis-6 ta' Settembru, 2005, (Dok. A), hija mandatarja ta' zewgha Peter Richard Shanks, numru tal-Passaport 070216723, li jghix u jinsab imsiefer l-Inghilterra.
>
> "Qabel iz-zwieg, l-imsemmi Peter Richard Shanks, kien xtara u akkwista permezz ta' tliet kuntratti ippubblikati min-Nutar Joseph Raymond Grech, fil-25 ta' Frar, 1969 (Dok. B, C u D Page 2 of 15 annessi), tliet porzjonijiet art divizi minn xulxin, però li jmissu ma xulxin, formanti l-ghalqa maghrufa bhala "Tal-Pinnur", fi Triq it-Torri, limiti ta' Birkirkara u kull wahda tal-kejl ta' mija u tlieta u tmenin punt erba' u erbghin qasab kwadri (183.44qk.), cioé tmien mija u hamsa punt tletin metri kwadri (805.30mk.), kull porzjon soggetta ghar-rata taghha ta' cens annwu u perpwetwu, altrimenti libera u franka.
>
> "Flimkien, dawn it-tliet porzjonijiet divizi tal-kejl komplessiv ta' elfejn, erba' mija u hmistax punt disghin metru kwadri (2415.90mk) u cioé zewgt itmiem u kwazi disa' kejliet (T2, S-, K9), jiffurmaw l-art li fuq l-annessa pjanta Dok. E qed tigi indikata b'mod spjegattiv bhala ibbordurata bil-kulur ahdar.
>
> "L-imsemmi Peter Richard Shanks la biegh u b'ebda mod iehor ma qatt ittrasferixxa ebda parti minn din l-ghalqa, li dejjem baqghet proprjetà tieghu.
>
> "Minn naha tal-grigal ta' din l-ghalqa, kif indikat fuq l-istess pjanta Dok. E hemm bini u cioé 'farmhouse' li kienet u li ghadha okkupata mill-konvenut

Patrick Rausi, u li tikkostitwixxi l-indirizz tieghu "Ta' Caplas", Triq Sant'Andrija, Msida MSD 13.

"B'abbuz u b'qerq u bi pregudizzju ghall-attrici nomine, il-konvenuti Emanuel Calleja u Patrick Rausi, iffirmaw kuntratt ta' bejgh fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar fit-28 ta' Mejju, 1991 (Dok. F kopja), li permezz tieghu il-konvenut Calleja biegh u ttrasferixxa lill-konvenuti Rausi accettanti, parti tal-kejl ta' tomna u siegh (1T 1S) u cioé, tliet mija u hdax-il metru kwadru cirka (1311mk) mill-imsemmija art tal-attrici nomine, liema parti hi okkupata minnu in bazi ghal dan il-kuntratt u effettivament tmiss mal-imsemmija 'farmhouse' residenza tieghu u liema parti ta' art qed tigi indikata b'mod spjegattiv bil-kulur isfar fuq il-pjanta Dok. E.

"Permezz ta' LRA-2777/91, il-konvenut Rausi pprezenta fir-Registru tal-Artijiet talba ghall-ewwel registrazzjoni tal-bicca art akkwistata in bazi ghall-imsemmi kuntratt (Dok. F) u l-ewwel registrazzjoni giet approvata fl-24 ta' April, 1997 b'certifikat ta' titolu proprjetà numru 41000422 (Dok. G), liema certifikat huwa referibbli ghall-art indikata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. G1 ipprezentata mal-imsemmija applikazzjoni, u li hija effettivament l-art tal-attrici nomine indikata bl-isfar fuq Dok. E.

"Kontra din ir-registrazzjoni f'isem il-konvenut Rausi, l-attrici nomine fil-25 ta' Lulju 2006 ipprezentat il-kawzjoni LRC1478/06 annessa bhala Dok. H (bid-dokumenti relattivi u cioé il-kuntratti ta' zewgha u prokura sucitati, pjanta hawn immarkata Dok. H1, dikjarazzjoni guramentata Dok. H2, u ittra tad-9 ta' Awwissu, 2006 Dok. H3).

"Kwantu ghar-rimanenti parti tal-art attrici nomine, indikata b'mod spjegattiv bil-kulur vjola f'Dok. E u kontigwa ghal dik irregistrata fuq Rausi, dina ukoll tinsab okkupata illegalment u minghajr ebda titolu jew kwalsiasi jedd iehor mill-konvenuti l-ohra Emanuel u Maria Calleja.

"Permezz ta' LRA-1736/06, il-konvenuti Calleja ukoll ipprezentaw fir-Registru tal-Artijiet talba ghall-ewwel registrazzjoni, ibbazata fuq allegazzjoni ta' preskrizzjoni akkwizittiva ta' aktar minn tletin sena (Dok. I:2) u l-ewwel registrazzjoni giet approvata fit-12 ta' Gunju, 2006, b'certifikat ta' titolu proprjetà numru 41001295 (Dok. I) liema certifikat huwa referibbli ghall-art immarkata bl-ahmar fuq il-pjanta Dok. I:1 ipprezentata mal-imsemmija applikazzjoni u li hija effettivament l-art tal-attrici nomine indikata bil-kulur vjola fuq Dok. E.

"Anke kontra din ir-registrazzjoni f'isem il-konvenuti Calleja, l-attrici nomine fil-25 ta' Lulju 2006 ipprezentat il-kawzjoni Nru. LRC-1479/06 annessa bhala Dok. J (bid-dokumenti relattivi u cioé it-tliet kuntratti ta' zewgha u prokura sucitati, pjanta hawn immarkata Dok. J.1, dikjarazzjoni guramentata Dok. J.2, u ittra tad-9 ta' Awwissu, 2006 Dok. J.3).

"Is-sid tal-imsemmija art, ibbordurata bil-kulur ahdar fuq Dok. E hija l-attrici nomine u mhux il-konvenuti, li qed jokkupawha illegalment minghajr ebda titolu validu fil-ligi jew dritt iehor skond il-ligi u li l-

imsemmija registrazzjonijiet fir-Registru tal-Artijiet huma ibbazati fuq pretensjonijiet li ghandhom bazi qarrieqa u inveritiera.

"Intalbet din il-Qorti biex:

"1. Tiddikjara li l-art fuq imsemmija maghrufa bhala "Tal-Pinnur" fi Triq it-Torri, limiti ta' Birkirkara tal-kejl komplessiv ta' elfejn erba' mija u hmistax punt disghin metru kwadri (2415.90mk), kif ibbordurata bl-ahdar fuq Dok. E, hija proprjetà esklussiva tal-attrici nomine, permezz tat-tliet kuntratti ta' bejgh ippubblikata minNutar Joseph Raymond Grech fil-25 ta' Frar 1969.

"2. Il-konvenuti Patrick Rausi u Emanuel u Maria Calleja ma ghandhom ebda dritt fl-istess art li qeghdin jokkupawha illegalment.

"3. Tikkundanna u tordna lill-konvenuti Rausi u Calleja jizgumbraw kompletament mill-art de quo u tipprefiggi terminu perentorju ghal dan l-iskop.

"4. Tiddikjara illi c-certifikat ta' titolu nru. 41000422, mahrug mir-Registratur tal-Artijiet f'isem il-konvenut Patrick Rausi in segwitu ghall-LRA-2777/91 u c-certifikat ta' titolu nru. 41001295 f'isem il-konvenuti Emanuel u Maria Calleja in segwitu ghall-LRA-1736/06 inkisbu minnhom b'qerq u ergo huma nulli u bla effett.

"5. Tordna lir-Registratur tal-Artijiet, a tenur tal-artikoli 51(1)(a) u 51(1)(d) tal-Kap 296 tal-Ligijiet ta' Malta (l-Att dwar ir-Registrazzjoni tal-Artijiet), sabiex isiru ilkorrezzjonijiet opportuni fir-Registru.

"Bl-ispejjez tal-prezenti, kontra l-konvenuti ingunti ghas-subizzjoni.

"Rat id-dikjarazzjoni.

"Rat id-dokumenti annessi.

"Rat ir-risposta tal-konvenut Patrick Rausi li in forza taghha huwa eccepixxa illi:

"Bis-sahha ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar tat-28 ta' Mejju 1991 (gia esibit mill-attrici nomine bhala Dokument "F") hu akkwista l-art hemm deskritta u senjatament porzjoni diviza ta' art, fil-limiti tal-Imsida, formanti parti mill-art imsejha Tal-Qroqq, b'faccata fuq Triq it-Torri tal-kejl ta' tomna u siegh (1T 1S) ossia elf tliet mija u hdax-il metru kwadru cirka, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, fil-pjanta annessa markata dokument ittra "Y", u tikkonfina dina l-art mit-tramuntana u millmajjistral ma' beni ta' Salvatore Cutajar, mill-lvant ma' beni tax-xerrej u min-nofsinhar mat-triq.

"Minnufih wara l-pubblikazzjoni tal-imsemmi kuntratt, l-esponenti ha l-pussess tal-art li hu akkwista, u din illum hi parti integrali mid-dar tar-

residenza tieghu.

“Minnufih wara u miz-zmien tal-akkwist, l-esponenti ghamel diversi xogholijiet u miljoramenti fl-art li hu akkwista u dejjem kellu, u ghad ghandu, il-pussess u liberu godiment taghha.

“Dwar dan jixhdu wkoll mart l-esponenti Valerie Rausi, ibnu James Rausi u Karmenu Camilleri, Emanuel Cutajar, Raniero Sirol, Samuel Abela, Emanuel Caruana, Paul Vella, Alfred Stabbings, Joseph Florian ta’ Calamatta Landscaping Ltd., Francis Briffa u Albert Schembri.

“Ghalhekk l-esponenti ghandu titolu validu fuq l-art li hu akkwista kif premess, anke b’applikazzjoni tal-Artikolu 2140 tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta.

“Konsegwentement it-talbiet tal-attrici nomine, in quanto diretti kontrih, ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra taghha.

“Rat id-dikjarazzjoni.

“Rat ir-risposta guramentata tal-intimat Registratur tal-Artijiet li in forza taghha gie eccepit illi:

“L-esponent jirrileva illi l-presenza tieghu fil-kawza hija necessarja biss ghal skop tal-eventwali esegwibilità tal-gudizzju tal-Qorti ai termini tal-artikolu 51(5) tal-Kap. 296 u ghaldaqstant huwa jirrimetti ruhu ghall-provi migjuba u ghall-ordni ta dina l-Onorabbli Qorti.

“Fi kwalunkwe kaz l-azzjoni odjerna mhux attribwibbli ghal xi nuqqas tal-esponent li ghaldaqstant m’ghandux ibati spejjez.

“Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-risposta tal-konvenuti Emanuel u Maria konjugi Calleja li in forza taghha gie eccepit illi:

“L-esponenti u martu u qablu, missier il-konvenut Carmelo Calleja, kienu jippossjedu pacifikament l-art in kwistjoni almenu mis-snin hamsin, missier Emanuel Calleja kien jahdem din l-art bhala bidwi u vicin din l-art kien hemm ir-razzett tieghu fejn kien irabbi annimali u jghixu hu, martu u uliedu fosthom ibnu l-esponent. Hut l-esponenti kollha zzewgu u telqu jghixu band’ohra filwaqt illi l-esponenti Emanuel Calleja baqa’ jghix ma‘ missieru sal-mewt ta dan tal-ahhar.

“Sakemm kien guvni, l-esponenti Emanuel kien jghin lil missieru fix-xoghol tar-raba’ u tat-trobbija tal-annimali (principalment) baqar). Meta missier l-esponent irtira mixxoghol minhabba mard fis-snin sebghin, l-esponent, li sadanittant izzewweg, flimkien ma’ martu hadu fuqhom ixxoghol tat-trobbija tal-annimali u tar-raba’ u dawwar il-permessi mehtiega (tad-Dipartiment tal-Biedja bhala ‘farm’ u bhala raba) fuqu. Din

l-art ilha miktuba fuq isem l-esponent mad-Dipartiment tar-Raba (Ghammieri) sa mis-snin sebghin u cioé minn meta missieru Carmelo Calleja refa' mix-xoghol minhabba mard; qabel, din kienet registrata fl-Ghammieri fuq Carmelo Calleja u qablu fuq in-nannu tal-esponenti Saver Calleja.

"L-esponenti dejjem emmen illi din ir-raba vicin ir-razzett kienet tieghu. Infatti hu qatt ma hallas xi kera jew ghamel xi ftehim ma xi persuna biex jokkupa din l-art u wisq anqas irrikonoxxa li xi persuna kienet sid din l-art; minn naha l-ohra, ebda persuna ma kienet resqet xi pretensjoni fuq din l-art sa xi ftit xhur ilu. Kien ghalhekk illi meta l-konvenut l-iehor Rausi talab lill-esponenti biex ibeghlu bicca minn din l-art biex jannettiha mar-residenza tieghu, l-esponenti wiegbu illi l-art kienet ilha f'idejh u qabel, f'idejn missieru ghal zmien twil u ininterrott u hadd qatt ma kien ressaq xi pretensjoni fuq din l-art. Kien a bazi ta dan il-pussess twil illi huwa kien biegh il-porzjon art lill-konvenut l-iehor Patrick Rausi.

"Ghalhekk it-talbiet attrici ghandhom jigu michuda fil-konfront tieghu.

"Rat id-dikjarazzjoni tal-istess konvenuti Calleja.

"Rat il-verbali tas-seduti mizmuma mill-assistent gudizzjarju nkarigata minn din il-Qorti.

"Rat l-affidavit presentati.

"Rat li, minkejja li l-partijiet gew awtorizzati jressqu sottomissjonijiet bil-miktub, dan m'ghamluhx.

"Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

"Ikkunsidrat illi permezz ta din il-kawza Joan Shanks ghan-nom ta' zewgha qed titlob lil din il-Qorti tiddikjara illi porzjon ta' art maghrufa bhala "Tal-Pinnur" fil-limiti ta' Birkirkara hija proprjetà ta' zewgha u li l-intimati Rausi u Calleja qed jokkupawha illegalment. Issostni li c-certifikati ta' registrazzjoni tal-art de quo gew mahruga b'qerq u ghandhom ghalhekk jigu korretti. L-intimati Rausi jeccepixxu titolu validu skond kuntratt kif ukoll l-applikazzjoni tal-Art. 2140 tal-Kap. 16, li jipprovdi ghall-preskrizzjoni ta' ghaxar snin. L-intimati Calleja, minn naha taghhom, jeccepixxu l-pussess animo domini ghal 42 sena b'applikazzjoni tal-Art. 2143.

"Il-principji regolatorji f'kawza ta' din ix-xorta huma ben stabbiliti fil-gurisprudenza. Il-Qorti tirreferi fil-kuntest ghar-rassenja ta' gurisprudenza maghmula minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Direttur tal-Artijiet vs Polidano Brothers Limited (7 ta' Lulju 2004). Il-Qorti tirreferi wkoll ghas-sentenzi Cassar vs Grech (Qorti tal-Appell 28 ta' Jannar 2005) u Spiteri vs Baldacchino wkoll moghtija mill-Qorti tal-Appell fid-9 ta' Frar 2001.

“Kif irriteniet din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawza Testaferrata Moroni Viani vs Montanaro (27 ta’ Gunju 2003):

“gjaladarba mill-indoli tal-azzjoni din hi komunement maghrufa bhala azzjoni ta’ rivendika ossia l-actio rei vendicatoria, jispetta fl-ewwel lok lill-atturi li jaghmlu lprova tad-dominju taghhom fuq l-art, anke jekk dan strettament ma jirrizultax li jinsab attakkat minn xi eccezzjoni jew sottomissjoni tal-konvenut.”

“Mill-provi in atti prodotti mill-attrici jirrizulta illi Peter Richard Shanks, zewg l-attrici xtara, permezz ta’ kuntratti ppubblikati minn Nutar Grech fil-25 ta’ Frar 1969 minghand certu Abraham Borg, tlett porzjonijiet ta’ art imissu ma xulxin formanti l-ghalqa maghrufa bhala “Tal-Pinnur” fit-Triq it-Torri, limiti ta’ Birkirkara. Il-kejl komplessiv kien ta’ 2415.90mk. (ara dokumenti a fol. 10 et seq). Jirrizulta illi l-bejjiegh f’dawk ilkuntratti kien akkwista l-proprjetà permezz ta’ kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef ippubblikat fl-20 ta’ Settembru 1966 (ara dok a fol. 83). Dawn il-provi ma gew kontrastati b’ebda mod.

““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 lkonvenut m’ghandux id-dritt reali li qed jikkompa in kwantu tali prova tispetta allura lill-konvenut li jkun qed jallegaha” – ***Carmelo Mercieca vs Emanuela Sant****, Appell Civili, 6 ta’ Lulju 1968.””*

“L-intimati Calleja jeccepixxu l-preskrizzjoni akkwizittiva ta’ tletin sena a tenur tal-Art. 2143 tal-Kap. 16 li testwalment jipprovdi illi:

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

…omissis…

“Emanuel Calleja xehed li r-raba in kwistjoni:

“B’referenza ghal parti kulurita bil-vjola fuq pjanta markata Dok. E annessa mar-rikors guramentat, nghid li kemm ilparti kulurita bl-isfar u dik vjola kienet f’idejja minn meta kelli 17-il sena. Illum ser naghlaq 68 sena. Qabli kienu f’idejn missieri. Kemm fi zmien missieri u kemm meta kienu f’idejja konna nizirghu l-maghlef ghall-bhejjem fihom. Kemm missieri u kemm jien inrabbu l-baqar u l- Page 11 of 15 farm taghha fil-fatt qieghed fil-vicin ta’ din l-art. Tul dan iz-zmien kollu li ilha f’idejja qatt ma hallast lil hadd u hadd ma tfacca. Madwar tnejn u ghoxrin sena fil-parti s-safra l-konvenut Rausi dahalli go fiha u kont kellimtu billi lqajtu halli ma jidholx. Kien qalli li l-parti safra kien xtraha minghand certu Vella. Jien kont spjegajtlu li f’dawn is-snin kollha lili hadd qatt ma laqani u tlabtu jressaq lis-sid li beghielu però dan qatt ma wasal. Kien offrieli li jtini kumpens talli kont nahdimha u rrangajna li jtini Lm300 biex jien incedilu l-pussess u fil-fatt hekk ghamilt. Talabni nersqu quddiem Nutar u sar

kuntratt. Fir-rigward ta‘ dawn iz-zewg porzjonijiet dejjem kienu separati b'hajt pero huma mtargin.

Fir-rigward tal-parti Ivjola din baqghet f'idejja sal-lum. Madwar 15-il sena kienet avvicinatni Joan Shanks li qeghda prezenti ghasseduta u qaltli li z-zewg porzjonijiet kienu taghha ghaliex xtrahom madwar 40 sena ilu u kienet avvicinanti ghax qalulha li jien kont qed nahdimhom. Spjegajtilha li kienu ilhom madwar 40 sena u ghidtilha biex tmur tiehu parir. Qatt ma rcevejt xejn fil-frattemp hlief imbaghad il-kawza odjerna."

"Josette Calleja bintu tikkonferma:

"Jiena ghandi 40 sena u Emmanuel Calleja missieri kien johodni fl-ghalqa in kwistjoni mieghu. Kien jahdimha, jaqta' l-haxix u jizra l-ghalf ghal bhejjem. Magenb din lghalqa missieri kellu farm bil-baqar. Din il-farm qeghda madwar 50 pass ‘il boghod mill-ghalqa. Ir-razzett kienet ghal bhejjem biss."

"Maria Calleja l-konvenuta wkoll tikkonferma illi l-ghalqa tafha f'idejn zewgha minn meta kienu ghadhom gharajjes, aktar minn 40 sena ilu (ara deposizzjoni a fol. 128). Tkompli hekk:

"Qatt ma hallasna la kera u lanqas cens."

"Guzeppi Calleja xehed hekk:

"Jiena twelidt u trabbejt fir-razzett li illum huwa proprjetà ta' Patrick Rausi. Illum ghandi 61 sena. Iz-zewgt ihbula li huma appogg mar-razzett niftakarhom fl-antik meta kont zghir f'idejn missier Leli Calleja u mbaghad meta kbirt f'idejn Leli Calleja. Ilni nafha f'idejn Leli Calleja ghal dawn l-ahhar 40 sena jew 45 sena. Barra Leli u missieru, hadd ma dahal f'dan il-hbula. Lanqas lil hutu jidhlu ma niftakar. Lil Leli biss kont nara, barra missieru."

"Il-Qorti tinnota illi din ix-xhieda ma giet kontradetta b'ebda mod. Anzi l-attrici stess "ex admissis" tikkonferma:

"Bejn 1969 u 2006 kont nghix l-Ingilterra flimkien mar-ragel. Zewgi huwa Ingliz. Kont gejt darba biss meta kienet mietet ommi fis-sena 1974. Meta kont gejt konna morna nfittxu din il-propjeta pero' ma stajniex insibuha. Qatt ma rsaqna fuq din l-art bejn 1969 u 2006. Ma konna ndahhlu ebda kera jew cens. M'ghamiltx verifiki dwar jekk f'dan iz-zmien kinitx tinhadem. Ghal habda tas-sena 2005 kont mort l-Ghammieri u kienu qaluli li la ma nahdimiex m'ghandhiex ghalfejn nirregistraha. Fis-sena 1960 zewgi kien gie Malta. Jiena iltqajt ma' zewgi fissena 1972. Jiena kont gejt Malta fis-sena 1976 biex nippruvaw inbieghuha. Kont mort biex insibha u ergajt ma sibthiex. Fissena 1976 jiena kont ghamilt tentattiv biex insibha fuq zjara li ghamilt wahda Malta.

"Ri-ezami:

"Fis-sena 2003 kont gejt Malta wahdi u konna sibniha din l-art. Mort ma Charles Pace, li huwa familjari tieghi. Konna morna ghand Patrick Rausi u kellimna anke lil Emmanuel Calleja."

"Patrick Rausi, minn naha tieghu jeciepixxi l-preskrizzjoni skond l-Art. 2140 tal-Kodici Civili, li testwalment jipprovdi illi:

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

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

"Patrick Rausi akkwista l-porzjon ta' art in kwistjoni permezz ta' kuntratt datat 28 ta' Mejju 1991 fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar li permezz tieghu huwa akkwista:

""kwalsiasi dritt ta' proprjetà u interess lix-xerrej li jaccetta, jixtri u jakkwista porzjoni divisa ta' art, fil-limiti tal-Imsida, formanti parti mill-art imsejha Tal-Qroqq, b'faccata fuq Triq it-Torri, tal-kejl ta' tomna u siegh, (1T 1S) ossia tlett mija u hdax-il metru kwadru cirka, libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi taghha kollha, fil-pjanta annessa markata dokument ittra "Y"".

…omissis…

"Ma ngabet lill-Qorti ebda prova ta' mala fede da parti ta' Patrick Rausi. L-attrici stess tikkonferma li l-ewwel darba li kellmet lil Patrick Pausi kien fl-2003 u cioé aktar minn tnax-il sena wara li hu kien xtara minghand Calleja, li fid-dikjarazzjoni guramentata tieghu b'risposta ghall-kawza jghid hekk:

"L-esponenti dejjem emmen illi din ir-raba vicin r-razzett kienet tieghu. Infatti hu qatt ma hallas xi kera jew ghamel xi ftehiem ma xi persuna biex jokkupa din l-art u wisq anqas irrikonoxxa li xi persuna kienet sid din l-art; minn-naha l-ohra, ebda persuna ma kienet resqet xi pretensjoni fuq din l-art sa xi ftit xhur ilu. Kien ghalhekk illi meta il-konvenut l-iehor Rausi talab lillesponenti biex ibeghlu bicca minn din l-art biex jannettiha mar-residenza tieghu, l-esponenti wiegbu illi l-art kienet ilha f'idejh u qabel, f'idejn missieru ghal zmien twil u ininterrott u hadd qatt ma kien ressaq xi pretensjoni fuq din l-art. Kien a bazi ta' dan il-pussess twil illi huwa kien bejgh il-porzjoni art lill-konvenut l-iehor Patrick Rausi."

"Kien f'dawn ic-cirkostanzi li Patrick Rausi akkwista u dan ukoll ma gie kontradett b'ebda xhieda.

"Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, ghaldaqstant, il-Qorti ssib illi l-

eccezzjonijiet tal-intimati Calleja u Rausi huma gustifikati u ghandhom jigu milqugha.

“Ghal dak li ghandu x’jaqsam mar-Registratur tal-Artijiet, peress illi qed jintlaqghu l-eccezzjoniiet tal-intimati l-ohra l-istess Registratur qed jigi liberat mill-osservanza tal-gudizzju.

“Ghaldaqstant il-Qorti, filwaqt li tillibera lir-Registratur tal-Artijiet mill-osservanza tal-gudizzju, tilqa’ l-eccezzjonijiet ta’ Patrick Rausi u Emanuel u Maria konjugi Calleja, tichad it-talbiet ta’ Joan Shanks.

“L-ispejjez tal-kawza jithallsu minn Joan Shanks.”

Rikors tal-appell tal-Avukat Kenneth Cutajar bħala mandatarju speċjali tal-imsiefer Peter Richard Shanks (27.10.2015):

3. L-appellant *nomine* ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel Qorti u għalhekk interpona dan l-appell, fejn talab lil din il-Qorti tħassar is-sentenza u tilqa’ it-talbiet tal-attriċi *nomine*, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati. L-aggravji tiegħu in suċċint huma s-segwenti:

(i) L-ewwel aggravju:

Fl-ewwel lok isostni li għalkemm Emanuel Calleja kellu pussess tal-art għal aktar minn tletin sena, tali pussess ma kienx pussess “*animo domini”.* Huwa jibbaża tali allegazzjoni fuq is-segwenti argumenti:

A. Ma kien hemm l-ebda reġistrazzjoni mad-Dipartiment tal-Agrikoltura.

B. Ma ġietx esebita denunzja ta' missier Emanuel Calleja.

C. Calleja ħareġ mill-porzjon art li xtaq Rausi għal biss Lm300 – bħala kumpens tal-għalf li kien ser jitlef.

D. Calleja biegħ l-art lil Rausi għal prezz estremament baxx ta' Lm300.

(ii) It-tieni aggravju:

Fit-tieni lok jaċċenna għall-fatt li qatt ma saret prova li l-kuntratt tat-28 ta' Mejju 1991 li permezz tiegħu Rausi xtara parti mill-art mingħand Calleja, ġie insinwat u għalhekk il-preskrizzjoni deċennali, in bażi għall-provi fl-atti tal-kawża, qatt ma bdiet tiddekorri (Art 2140(2)).

(iii) It-tielet aggravju:

Fit-tielet lok isostni li l-pussess ta' għaxar snin li kellu Rausi fuq l-art li xtara mingħand Calleja kien ivvizzjat bin-nuqqas ta' bona fede. Huwa jibbaża tali allegazzjoni fuq is-segwenti punti:

A. Mid-dispożizzjoni ta' Emanuel Calleja li jitħallas biss kumpens ta' Lm300, Rausi kellu jifhem li Calleja ma kienx is-sid.

B. Rausi wera komportament suspettuż fil-konfront ta' Calleja li ma jirriflettix tajjeb fuqu.

C. Rausi xtara mingħajr il-garanzija tal-paċifiku pussess.

D. Ċertu riluttanza u segretezza minn Rausi li jagħti dettalji lil Joan Shanks dwar min u b'kemm flus xtara l-art iqajmu suspett, u mhux tipiċi ta' min ikun xtara b'bona fede.

E. Il-prezz ta' Lm300 kellha tindika li Calleja ma kienx is-sid.

(iv) <u>Ir-raba' aggravju:</u>

Fl-eventwalita` li din il-Qorti ssib l-aggravji preċedenti fondati għandha tilqa' t-talba għall-korrezzjonijiet relattivi fir-Reġistru tal-Artijiet.

<u>RISPOSTA tal-appell ta' Patrick Rausi (21.11.2016):</u>

4. Fl-ewwel lok, u in via preliminari, il-konvenut appellat Patrick Rausi eċċepixxa n-**nullita`** tar-rikors tal-appell stante li ġie ppreżentat fis-27 ta'

Ottubru 2015 mill-Avv Kenneth Cutajar bħala mandatarju speċjali ta' Peter Richard Shanks qabel mal-istess Cutajar ġie ammess fl-atti; u kien biss fid-19 ta' Settembru 2016 li assuma l-atti bħala mandatarju speċjali ta' Peter Richard Shanks minflok Joan Shanks li mietet fil-mori.

5. Mingħajr preġudizzju għall-premess, isostni li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma. Fil-mertu, b'referenza għat-tieni u t-tielet aggravju (li jikkonċernaw lilu) isostni li dawn huma infondati. Kwantu għat-tieni aggravju huwa ppreżenta nota tal-insinwa nru 7711/1991.

<u>RISPOSTA tal-appell tal-konjuġi Calleja (22.22.2016)</u>

6. Fl-ewwel lok, u in via preliminari isostnu li l-appell għandu jiġi dikjarat **deżert** a tenur tal-Artikolu 963 tal-Kap 12 billi l-appell ġie ppreżentat fis-27 ta' Ottubru 2015 u huma ġew notifikati fit-3 ta' Novembru 2016.

7. Mingħajr preġudizzju għall-premess isostnu li s-sentenza hija ġusta u timmerita konferma stante li l-aggravji huma infondati.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI:</u>

<u>In-nullita` o meno tar-rikors tal-appell:</u>

8. Il-konvenut appellat Rausi jibda biex isostni li r-rikors tal-appell huwa null għaliex l-Avukat Kenneth Cutajar assuma l-atti bħala mandatarju tal-kawża ħdax-il xahar wara li ġie ppreżentat l-appell.

9. Huwa utli qabel xejn li jsir aċċenn għas-segwenti fatti:

02.05.2015	Mietet Joan Shanks, li kienet il-mandatarja ta' żewġha l-attur Peter Richard Shanks.
07.10.2015	Ingħatat is-sentenza li minnha qed isir dan l-appell.
27.10.2015	L-Avukat Kenneth Cutajar ippreżenta r-**rikors tal-appell** bħala mandatarju speċjali tal-imsiefer Peter Richard Shanks.
27.10.2015	Kontestwalment mar-rikors tal-appell, ippreżenta ukoll **rikors** li permezz tiegħu talab lil din il-qorti tammetti fl-atti tar-rikors tal-appell **prokura speċjali** mogħtija lilu minn Peter Richard Shanks (kopja ta' *email* annessa mar-rikors). Fost affarijiet oħra jingħad hekk fl-imsemmija *email* (Dok KC):

> *"In the first place I hereby authorise same lawyer Dr Kenneth Cutajar to prepare an application of appeal and have it duly filed in the Court Registry in Malta;*
>
> *And in the second place I hereby also give same lawyer a special power of attorney by which he is to appear as my special mandatary on my behalf and in my interest on such application of appeal and to do all that is necessary in his capacity as lawyer and also as special mandatary.*
>
> *I also bind myself to present an authenticated and legalised copy of this document, here communicate by email to said lawyer, to be duly signed by myself before a competent witness with his official stamp, should the Honourable Court of Appeal so require."*

04.04.2016 L-Avukat Kenneth Cutajar ippreżenta nota b'kopja **originali tal-prokura speċjali** (Dok KC1) iffirmata quddiem Nutar fir-Renju Unit u bl-*apostille.* Għalkemm il-prokura ġġib id-data tat-2 ta' Novembru 2015 fiha l-istess kontenut tal-*email* tas-27 ta' Ottubru 2015.

12.08.2016 **Intlaqgħet it-talba biex tiġi ammessa fl-atti tal-appell il-prokura speċjali** u din il-Qorti iddiriġiet lir-rikorrent biex jirregola ruħu dwar jekk hemmx ħtieġa li jassumi l-atti tal-kawża.

19.09.2016 L-Avukat Kenneth Cutajar ippreżenta nota fejn **iddikjara li kien qed jassumi l-atti tal-kawża bħala mandatarju speċjali tal-imsiefer Peter Shanks stante l-mewt ta' Joan Shanks fit-2 ta' Mejju 2015.**

10. Il-fatt li kien fid-19 ta' Settembru 2016 li l-Avukat Kenneth Cutajar assuma l-atti bħala mandatarju speċjali ta' Peter Shanks bl-ebda mod ma jirrendi l-appell null. Dak li jgħodd hu li meta fis-27 ta' Ottubru 2015 ippreżenta l-appell huwa kien debitament awtorizzat minn Peter Shanks bi prokura speċjali, ossia *email,* biex jintavola l-appell bħala mandatarju tiegħu. Għalkemm mhux iffirmata, il-kontenut tal-*email* kien imbagħad ġie sussegwentement ikkonfermat quddiem nutar. Ladarba jirriżulta li meta ppreżenta l-appell l-Avukat Kenneth Cutajar kien debitament awtorizzat minn Peter Shanks, isegwi li r-rikors tal-appell għandu jitqies bħala validu. Il-fatt li assuma l-atti ħdax-il xahar wara huwa irrilevanti.

L-Artikolu 963 u d-deżerzjoni:

11. Il-konvenuti appellati Calleja jibdew biex jgħidu li l-appell tas-27 ta' Ottubru 2015 għandu jiġi dikjarat deżert a tenur tal-Artikolu 963 tal-Kap 12 billi ġew notifikati bir-rikors fit-3 ta' Novembru 2016.

L-Artikolu 963 jaqra hekk:

(1) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tas-subartikolu (3) u tal-artikoli 416 u 420, il-proċedura bil-miktub[1], f'kull kawża, għandha tiġi magħluqa, fil-qorti tal-ewwel grad, fiż-żmien perentorju ta' sitt xhur, u, fil-qorti fi grad ta' appell, fiż-żmien perentorju ta' sena.

(2) Fil-qorti tal-ewwel grad, iż-żmien jibda għaddej minn dak in-nhar tal-preżentata tar-rikors ġuramentat, u, fil-qorti fi grad ta' appell, minn dak in-nhar tal-preżentata tar-rikors tal-appell għat-tħassir jew tibdil tas-sentenza appellata.

(3) Jekk, ukoll jekk ikunu għaddew iż-żminijiet perentorji msemmijin fis-subartikolu (1), jinsab li l-proċeduri bil-miktub f'kawża m'humiex magħluqa, il-qorti għandha għal darba waħda biss tagħti dawk l-ordnijiet li jidhrilha xierqa sabiex l-istess proċeduri jingħalqu kemm jista' jkun malajr u sabiex jiġi evitat illi l-kawża tmur deżerta minħabba f'xi nuqqas ta' notifika jew minħabba f'xi nuqqas ta' twettiq ta' xi proċedura jew formalità.

(3A) Id-deżerzjoni ta' kawża għandha tiġi dikjarata b'digriet mogħti fil-qorti bil-miftuħ jekk, wara li jkunu ngħataw l-ordnijiet imsemmijin fis-subartikolu (3), il-proċeduri bil-miktub jibqgħu ma jingħalqux.

(4) B'dak kollu li hu miġjub fis-subartikolu (3), il-proċeduri bil-miktub għandhom jitqiesu magħluqa kemm-il darba l-parti, li ma tkunx ġiet innotifikata b'att meħtieġ għall-egħluq tal-proċess, tidher waqt is-smigħ tal-kawża u ma tagħtix l-eċċezzjoni li l-proċeduri bil-miktub ma ġewx magħluqa u tgħaddi jew xjentement tħalli lil ħaddieħor jgħaddi għal atti oħra bla ma tagħti dik l-eċċezzjoni.

(5) Bla ħsara tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 732(2), kawża, li l-proċeduri bil-miktub tagħha ma jiġux magħluqa, minkejja l-ordnijiet mogħtija mill-Qorti skont is-subartikolu (3), fiż-żmien hawn fuq imsemmi:

(a) meta l-kawża tkun quddiem qorti tal-ewwel grad, din għandha titqies bħala kawża li tkun tqegħdet fuq il-lista ta' kawżi għas-smigħ u li sussegwentement b'ordni tal-qorti, tkun tħalliet għal data mhux speċifikata, u d-dispożizzjonijiet tal-artikoli 964 sa 967 għandhom ikunu japplikaw għaliha; u

(b) meta l-kawża tkun quddiem qorti tat-tieni grad, din għandha titqies bħala kawża deżerta.

[1] Art 146(1): Il-proċedura bil-miktub quddiem il-qorti fi grad ta' appell titqies magħluq bit-tweġiba għar-rikors, u fin-nuqqas ta' tweġiba, bl-egħluq taż-żmien mogħti għaliha.

(6) Bid-deżerzjoni ta' kawża fil-qorti tal-ewwel grad il-proċediment jispiċċa iżda ma jispiċċax il-jedd għall-azzjoni. Fil-qorti fi grad ta' appell, bid-deżerzjoni jispiċċa l-appell, u s-sentenza appellata ssir ġudikat.

12. Fil-każ in kwistjoni ma kienx il-każ fejn il-qorti abbażi tas-sub-inċiż (3) tat xi ordnijiet biex il-proċeduri bil-mitkub jiġu magħluqa, u wisq anqas allura ma kien il-każ li tali ordnijiet ma ġewx segwiti; għalhekk m'hemmx lok li l-kawża tiġi dikjarata bħala deżerta ai termini tas-sub-inċiż (3A).

<u>L-art in kwistjoni u l-pussess tagħha</u>

13. Jirriżulta li fil-25 ta' Frar 1969 Michael Sciberras f'isem Peter Richard Shanks (residenti l-Ingilterra) xtara tliet porzjonijiet art jmissu ma' xulxin, mingħand ċertu Abraham Borg, kull waħda bil-kejl ta' madwar 183.44qk (ekwivalenti għal madwar 805.30mk) u kull waħda għall-prezz ta' £1000. Dawn it-tliet biċċiet art, bil-kejl kumplessiv ta' c. 2415.90mk, flimkien jiffurmaw għalqa magħrufa bħala "Tal-Pinnur" fil-limiti ta' Birkirkara, murija **ibbordurata bl-aħdar fuq il-pjanta Dok E**.

14. Peter Richard Shanks ltaqa' ma' martu Joan Shanks xebba Barbara fl-1971 u skont ma xehdet l-istess Joan Shanks "*aħna minn dejjem, sa minn meta sirt nafu għixna l-aktar l-Ingilterra kif għadna sa llum".* Qalet li darba kienu ġew Malta fl-1974 u meta marru l-għalqa ma kien fiha "*xejn ħlief ħaxix*", reġgħet ġiet Malta waħedha fl-1976 iżda ma setgħetx issib l-art, u imbagħad reġgħet ġiet Malta fl-2003 u indunat li l-

għalqa kienet maqsuma kważi min-nofs b'ħajt u li nofs minnha kienet tmiss mar-residenza (*farmhouse*) ta' Rausi u tintuża bħala *picnic area* għall-*farmhouse*, filwaqt li n-nofs l-ieħor, okkupat minn Calleja, kien miżrugħ qamħ.

15. Għalhekk intavolat din il-kawża f'isem żewġha kontra l-konvenuti Calleja u Rausi: Rausi għaliex qed jokkupa l-parti **immarkata bl-isfar** bil-kejl ta' madwar 1311mk, li huwa xtara mingħand Calleja fit-28 ta' Mejju 1991, u Calleja għaliex qed jokkupa l-parti rimanenti (bil-kejl ta' c. 1082mk) li hija **mmarkata bil-vjola**. Kemm Rausi u kif ukoll Calleja irreġistraw il-partijiet tal-art okkupati minnhom: fir-rigward tal-art okkupata minn Rausi iċ-ċertifikat ta' titolu ta' proprjeta` (41000422) inħareġ fl-24 ta' April 1997, u fir-rigward tal-art okkupata minn Calleja iċ-ċertifikat ta' titolu ta' proprjeta` (41001295) inħareġ fit-12 ta' Ġunju 2006. Fil-15 ta' Lulju 2006 l-attriċi *nomine* ippreżentat il-kawżjoni kontra ż-żewġ reġistrazzjonijiet, bin-numru LRC-1478/06 u LRC 1479/06 rispettivament.

16. Il-konvenuti Calleja fir-risposta tagħhom eċċipew li għandhom titolu validu fuq l-art (il-parti l-vjola) bil-pussess *animo domini* għal circa 42 sena, u dan b'applikazzjoni tal-Artikolu 2143 (preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali). Fid-dikjarazzjoni spjegaw li l-art kollha (cioe` dik bordurata bl-aħdar) kienet ilha fil-pussess tagħhom, u qabel fil-pussess ta' missier Emanuel Calleja, mis-snin ħamsin; li "*l-esponenti dejjem emmen illi din ir-raba viċin ir-razzett kienet tiegħu*."'; li l-ebda persuna ma qatt ivvantat xi pretenzjoni fuqha, u li qatt ma rrikonoxxew lil xi persuna oħra bħala sid l-art. Sostnew li kien abbażi tal-pussess twil u mhux interrott li fl-1991 l-konvenut Emanuel Calleja biegħ il-parti mmarkata bl-isfar lill-konvenut Patrick Rausi, filwaqt li l-parti mmarkata bil-vjola baqgħet fil-pussess tagħhom.

17. Il-konvenut Rausi fir-risposta tiegħu eċċepixxa li għandu titolu validu fuq l-art (il-parti s-safra) kemm abbażi tal-kuntratt tal-1991 li permezz tiegħu xtara mingħand Emanuel Calleja, kif ukoll bl-applikazzjoni tal-Artikolu 2140 (preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali).

18. Emanuel Calleja xehed li kien ilu fil-pussess tal-art kollha ibbordurata bl-aħdar minn mindu kellu 17-il sena[2] u li qabel kienet f'idejn missieru. Qal li kien jużaha għall-għalf tal-baqar u li qatt ma ħallas kera jew ċens u li ħadd ma vvanta xi pretenzjoni fuqha. Din il-verżjoni ġiet ikkorroborata minn martu u bintu u anke minn ċertu Ġużeppi Zammit (xhud indipendenti) li kien trabba fil-farmhouse illum ta' Rausi, fejn qal li jiftakar l-art f' idejn missier Emanuel Calleja u imbagħad "*għal dawn l-aħħar 40 sena jew 45 sena*"[3] f'idejn Emanuel Calleja. Fit-28 ta' Mejju 1991 Emanuel Calleja biegħ il-parti immarkata bl-isfar lil Rausi għall-prezz ta' Lm300. Fil-kuntratt ġie dikjarat li l-art kien ilha fil-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku għal aktar minn 30 sena, u li kien jippossjediha bħala sid u ħadem l-art. Kif xtraha Rausi ħa l-pussess tagħha u annettiha mar-residenza tiegħu.

[2] Ix-xiehda tiegħu kienet ingħatat fl-2012 meta kellu 68 sena, għalhekk jekk ġiet f'idejh wara missieru meta kellu 17 il-sena dan kien għall-ħabta tal-1961.
[3] Ix-xiehda tiegħu kienet ingħatat fl-2012 għalhekk 40/45 sena ilu jwasslu għas-sittinijiet.

19. L-ewwel Qorti wara li qieset il-provi, irriżultalha li l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti Calleja u Rausi kienu ġustifikati u ċaħdet it-talbiet attriċi.

<u>L-ewwel aggravju</u>: il-pussess "*animo domini*" (o meno) ta' Calleja

20. L-attur appellant *nomine* jgħid li mhux qed jikkontesta li "*fiżikament Calleja kien okkupa l-art intiera, cioe` il-parti s-safra u l-vjola flimkien għal aktar minn tletin sena".* Fil-fatt <u>huwa stess</u> jikkonċedi li Calleja u l-axxendenti tiegħu "*kellhom il-pussess rispettiv tagħhom tal-art intiera mertu tal-kawża biż-żmien rispettiv magħdud jakkumula għal aktar minn tletin sena, liema pussess wisq probabbli talinqas beda mill-1950."* Huwa pero` isostni li tali pussess ma kienx wieħed *"animo domini"* u li allura t-teżi tiegħu hi li Calleja ma setax akkwista titolu fuq l-art abbażi tal-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali. Isostni li hemm diversi fatturi li jimmilitaw kontra li l-pussess kien wieħed "*animo domini*", senjatament:

- il-fatt li l-art ma ġietx <u>irreġistrata</u> f'isem Emanuel Calleja u l-antenati tiegħu mad-Dipartiment tal-Biedja,

- il-fatt li ma ġietx esebita <u>denunzja</u> ta' missier Emanuel Calleja bl-art indikata fuqha,

- il-fatt li t-Lm300 li ħallas Rausi kienu bħala <u>kumpens</u> talli Calleja kien ser iċedilu l-okkupazzjoni mhux għax-xiri tal-art; u

- il-fatt li għalkemm fuq il-kuntratt tniżżel li l-art kienet qed tinbiegħ, il-prezz ta' Lm300 kien <u>wisq baxx</u> meta wieħed iqis il-valur.

21. Kwantu għall-fatt li l-art <u>ma tidhirx reġistrata</u> fuq isem il-konvenut Calleja u/jew l-antenati tiegħu, dan huwa minnu. Fil-fatt għalkemm il-konvenuti Calleja fir-risposta ġuramentata tagħhom qalu li l-art kienet ilha miktuba mad-Dipartiment tal-Agrikoltura (Għammieri) fuq isem Emanuel Calleja mis-snin sebgħin, u li qabel kienet reġistrata fuq missieru Carmelo u nannuh Saver, mid-dokumenti li ppreżenta r-rappreżentant tad-Dipartiment tal-Agrikoltura ma jirriżultawx l-ismijiet tagħhom, la bħala sidien u lanqas bħala bdiewa. L-assenza ta' isimhom fuq id-dokumenti tal-Għammieri pero` ma jistax awtomatikament jeskludi li kellhom il-pussess "*animo domini*". Kien ikun differenti l-każ kieku l-konvenut Calleja jew l-antenati tiegħu kienu indikati bħala inkwilini, għaliex f'dak il-każ kien ikun ifisser li qed jirrikonoxxu lil ħaddieħor bħala sid, u f'tali każ il-pussess "*animo domini*" kien ikun ċertament eskluż.

22. Kwantu għall-fatt li ma ġietx esebita d-<u>denunzja</u> ta' missier Emanuel Calleja (li miet madwar l-1980) dan ukoll ma jistax jitqies bħala

prova kontra l-pussess "*animo domini*". Anke kieku kellu jitqies li ma ġietx esebita proprju għaliex l-art ma ġietx indikata fuqha, dan jista' jkun għaliex sa dak iż-żmien kienu għadhom ma għalqux it-tletin sena (stante li t-teżi tal-konvenuti Calleja hi li ilhom fil-pussess mill-ħamsinijiet, cioe` minn żmien missieru u nannuh).

23. L-attur appellant *nomine* jargumenta wkoll li l-ammont ta' Lm300 effettivament jirrappreżenta kumpens għall-fatt li Calleja kien se jitlef il-produzzjoni tal-għalf u mhux bħala prezz tal-art innifisha. Fil-fatt huwa minnu li Emanuel Calleja stess xehed li Rausi "*kien offrieli kumpens talli kont naħdimha u rranġajna li jtini Lm300 biex jien inċedilu l-pussess u fil-fatt hekk għamilt".* Fix-xiehda tiegħu Emanuel Calleja pero` spjega li meta kienu marru għand in-nutar dan kien staqsieh kemm kienet ilha għandu r-raba'. Evidentement wieġbu li kienet ilha tinħadem minnu għal iktar minn tletin sena u konsegwentment fuq il-kuntratt tal-1991 ġie dikjarat hekk:

> *"L-art trasferita ilha fil-pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku u mhux ekwivoku tal-venditur għal aktar minn tletin sena li jippossedihom dejjem bħala sid u ħadem l-art."*

B'hekk mill-kuntratt jirriżulta li s-somma ta' Lm300 effettivament tirrappreżenta l-prezz tal-art u li Emanuel Calleja kien qed ibiegħha bħala sid b'titolu oriġinali akkwistat bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, mhux bħala kumpens talli jirrinunzja għall-produzzjoni tal-għalf.

24. L-aħħar argument li jagħmel l-attur appellant nomine fir-rigward tal-kwistjoni tal-mankanza tal-pussess "*animo domini*" tirrigwarda l-prezz baxx ta' Lm300 li bih ittrasferixxa l-parti immarkata bl-isfar lil Rausi (cioe` nofs l-art). Veru li meta kkomparat mal-prezz li bih Shanks xtara l-art kollha fl-1969 l-ammont ta' Lm300 jidher ferm baxx (l-art kollha kienet tiswa £3000 u għalhekk nofsha kienet tkun £1,500 cioe` ħames darbiet iktar minn dak li ħallas Rausi, adirittura tnejn u għoxrin sena qabel). Iżda hawnhekk ukoll b'daqshekk ma jsegwix awtomatikament li allura ma kienx hemm pussess *"animo domini".*

25. Finalment din il-Qorti jidhrilha li huwa opportun li tagħmel referenza għax-xiehda ta' Joan Shanks, senjatament għas-segwenti parti, fejn tirrakkonta l-episodju fejn ikkonfrontat lil Calleja fl-2003 (li hija anke korroborata mid-depożizzjoni ta' Charles Pace, ir-raġel tan-neputija tagħha, li kien qed jakkumpanjaha):

> *"Jiena kont staqsejtu kif inhi li parti mill-għalqa ta' żewġi qed jokkupaha hu u weġibni li dik kienet ta' missieru u li ħadd mhu ser jeħodhielu u widdibni li jekk jien nersaq 'l hemm kien ser jisparali.*
>
> *"Fl-istess nifs qalli li l-għalqa kien xtraha wieħed ingliż li miet u jien weġibtu li dak l-ingliż għadu ħaj huwa żewġi. Calleja kien jaf ser li żewġi kien xtraha l-għalqa.*
>
> *"Meta Calleja semma' li kienet ta' missieru, jiena għidtlu illi żewġi ma xtarax mingħand missieru iżda mingħand ċertu Abraham Borg, u malli semmejtlu dan l-isem Calleja beda jidgħi u jirrabja u qal "Dak il-…" Deher illi lil Abraham Borg jafu sew.*
>
> *"In oltre, Calleja qalli dawn il-preċiżi kliem, li "biex noħroġlok minn hemm, inti trid tħallasni u mhux jien inħallas lilek." Ma kien semma ebda ċifra."*

26. Dan it-tip ta' diskors jindika li Calleja u l-antenati tiegħu kienu għamlu l-art tagħhom, anke jekk kienu konsapevoli li tgħajjat lil ħaddieħor. Il-fatt li possessur ikun jaf li art hija ta' ħaddieħor (u allura għandu l-mala fede) fil-fatt ma jeskludix li huwa jista' jagħmel pussess "*animo domini*" tagħha u jakkwistaha bil-preskrizzjoni trentennali (ovvjament jekk il-pussess ikun ukoll kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u inekwivoku skont l-Artikolu 2107). Il-Baudry-Lacantinerie fil-fatt jispjega illi:

> "***Per poter prescrivere occorre possedere animo domini, cioe' a titolo di proprietario, o in modo piu' generale a titolo di padrone del diritto che si pretende acquistare per prescrizione .*** *Questa non e' soltanto una semplice qualita' del possesso; e' secondo noi, nel sistema che ha ispirato i legislatori del Codice civile, un elemento costitutivo.*
>
> "*L'animus domini esiste presso colui che possiede in virtu' di un titolo traslativo di proprieta', come vendita, permuta, donazione.* ***Esiste anche presso l'usurpatore, praedo; senza dubbio questo non ignora che la proprieta' della cosa appartiene ad altri; egli e' in mala fede, ma cio' non gli impedisce di avere 'animus domini'****; egli si dice proprietario e agisce come tale. Invece il fittaiuolo, il commodatario, il depositario, il tutore, il marito, e in modo generale tutti gli amministratori della cosa altrui non hanno l'animus domini; il loro stesso titolo implica il riconoscimento del diritto del proprietario."*[4]
> *(enfasi ta' din il-qorti)*

27. Ikkunsidrat dan kollu din il-Qorti jidhrilha li l-ewwel aggravju huwa infondat.

It-tieni aggravju: l-insinwar tal-kuntratt tal-1991

[4] Trattato Teorico - Pratico di Diritto Civile ; Della Prescrizione, para 264,265, p.208

28. Fit-tieni aggravju tiegħu, u b'referenza għall-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali ta' Rausi, l-attur appellant *nomine* ifakkar li skont l-Artikolu 2140 tal-Kodiċi Ċivili l-għaxar snin jibdew jiddekorru mid-data tal-iskrizzjoni tal-att:

> *"(1) Kull min b'bona fidi u b'titolu tajjeb biex jittrasferixxi l-proprjetà, jipposjedi ħaġa immobbli għal żmien ta' għaxar snin, jakkwista l-proprjetà tagħha.*
>
> *"(2) Jekk it-titolu jkun ġej minn att li, skont il-liġi, għandu jkun inskritt fir-Reġistru Pubbliku, iż-żmien meħtieġ għall-preskrizzjoni ma jibdiex miexi ħlief mill-jum tal-iskrizzjoni ta' dak l-att."*

29. Jenfasizza li Rausi qatt ma ġab prova li l-kuntratt tat-28 ta' Mejju 1991 li permezz tiegħu xtara dik il-parti tal-art indikata bl-isfar fuq il-pjanta Dok E, ġie fil-fatt insinwat. Din il-Qorti pero` tosserva li mar-risposta tal-appell tiegħu l-konvenut appellat Rausi ippreżenta kopja awtentikata tan-nota tal-insinwa relattiva għall-bejgħ, li ġġib in-numru 7711 tas-sena 1991, u datata 31 ta' Mejju 1991. Ifisser għalhekk li l-kuntratt ġie insinwat tlett iijem wara li sar.

30. Fid-dawl ta' din il-prova dan it-tieni aggravju jisfuma fix-xejn.

<u>It-tielet aggravju</u>: il-bona fede (o meno) ta' Patrick Rausi

31. Finalment l-attur appellant nomine jilmenta li kienet żbaljata l-ewwel Qorti meta għall-finijiet tal-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali kkonkludiet li Patrick Rausi kellu l-pussess għal għaxar snin in <u>bona fede</u> tal-art li xtara bil-kuntratt tal-1991.

32. Qabel xejn din il-Qorti ma tistax ma tosservax li l-attur appellant *nomine* stess mhux qed jikkontesta li Calleja kien diġa` ilu fil-pussess tal-art kollha (cioe` il-parti safra u l-parti l-vjola) għal tletin sena <u>**qabel**</u> ma biegħ il-parti s-safra lil Rausi fl-1991. L-attur appellant *nomine* stess jikkonċedi li l-pussess tal-konvenut Calleja u l-pussess tal-axxendenti tiegħu (li jingħaddu flimkien) imorru lura sal-ħamsinijiet. Issa għalkemm il-konvenuti Calleja fir-risposta ġuramentata tagħhom (fl-2007) qalu li kienu ilhom fil-pussess għal 42 sena, cioe` mill-1965, jidher li kienu qed jirreferu għall-pussess ta' Emanuel Calleja biss u mhux ukoll tal-axxendenti tiegħu, tant li fl-istess risposta, fid-dikjarazzjoni, qalu li l-pussess għand missier u nannuh imur lura għas-snin ħamsin.

33. Jirriżulta għalhekk (anke in vista tal-kunsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti fir-rigward tal-ewwel aggravju, fejn ġie stabbilit li kien anke jissussisti l-"*animo domini*") li meta fl-**1991** Emanuel Calleja biegħ lil Patrick Rausi il-parti immarkata bl-isfar, kien diġa` akkwista l-proprjeta` tal-art kollha bil-preskrizzjoni akkwiżittiva, u <u>għalhekk kellu titolu oriġinali fuq l-art kollha</u> (kemm dik indikata bl-isfar u kif ukoll dik indikata bil-vjola).

Isegwi li meta Rausi xtara l-parti immarkata bl-isfar kien qed jixtri mingħand proprjetarju li kellu titolu oriġinali u għalhekk fiċ-ċirkostanzi lanqas huwa neċessarju li tiġi invokata l-preskrizzjoni akkwiżittiva deċennali biex Rausi jipprova li għandu titolu tajjeb, oltre l-kuntratt innifsu.

34. Fi kwalunkwe` każ din il-Qorti ma tarax kif jista' jingħad li Rausi ma kellux bona fede għall-finijiet tal-Artikolu 2140 ladarba mingħand min xtara kellu titolu oriġinali u għalhekk jiġi li xtara tajjeb mingħandu. Anke kieku fl-1991 Patrick Rausi *ħaseb* li Emanuel Calleja ma kienx is-sid tal-art li kien qed ibiegħlu, ġialadarba qed jirriżulta li sal-1991 Emanuel Calleja kien fil-fatt diġa` akkwista l-art intiera bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali dan awtomatikament jeskludi kwalsiasi mala fede da parti tax-xerrej.

35. U anke kieku għall-grazzja tal-argument kellu jitqies li fl-1991 l-art kienet għadha ma saritx ta' Emanuel Calleja bil-preskrizzjoni akkwiżittiva trentennali, din il-Qorti xorta waħda ma jirriżultalhiex li Patrick Rausi kellu l-mala fede. L-argumenti li jagħmel l-attur appellant *nomine* in sostenn tat-teżi tiegħu li Rausi ma kellux bona fede huma s-segwenti:

- Mid-dispożizzjoni ta' Emanuel Calleja li jitħallas biss kumpens ta' Lm300, Rausi kellu jifhem li Calleja ma kienx is-sid.

- Rausi wera komportament suspettuż fil-konfront ta' Calleja li ma jirriflettix tajjeb fuqu.

- Rausi xtara mingħajr il-garanzija tal-paċifiku pussess.

- Ċertu riluttanza u segretezza minn Rausi li jagħti dettalji lil Joan Shanks dwar min u b'kemm flus xtara l-art iqajmu suspett, u mhux tipiċi ta' min ikun xtara b'bona fede.

- Il-prezz ta' Lm300 kellha tindika li Calleja ma kienx is-sid.

36. Din il-Qorti ma tarax kif bil-fatt li l-prezz kien baxx u li l-kuntratt ma kienx jikkontempla l-garanzija tal-paċifiku pussess Patrick Rausi kellu neċessarjament jaħseb li Emanuel Calleja ma kellux titolu biex ibiegħlu l-art. Rausi xehed li meta kien innegozja ma' Calleja biex jixtri l-art, dan ma kienx qallu kif akkwistaha, iżda huwa kien inkariga lin-Nutar Pierre Cassar u ħalla f'idejh sabiex jiggwidah hu. Dakinhar tal-kuntratt in-nutar kien staqsa lil Calleja kemm kienet ilha fil-pussess tiegħu l-art u wara li wieġbu ġie dikjarat fuq il-kuntratt li l-art kienet ilha tinħadem u fil-pussess ta' Calleja bħala sid għal aktar minn tletin sena. Jekk Calleja iddikjara hekk fil-preżenza ta' Rausi u tan-nutar, mela Rausi ma kellux għalfejn jiddubita. Fil-fatt qal li "*Wara kont ħassejt li hu tiegħi; għamilt numru ta'*

benefikati cioe` ħawwilt siġar, irranġajt il-ħitan, għamilt il-gate u ġiet parti mid-dar tiegħi".

37. L-ewwel darba li xi ħadd għamel pretenzjoni fuq l-art kien imbagħad fl-2003, 12-il sena wara li kien xtara l-art, meta avviċinatu Joan Shanks flimkien mar-raġel tan-neputija tagħha Charles Pace. Il-fatt li Rausi ma riedx jagħti dettalji lil Joan Shanks dwar ix-xiri tal-biċċa art ma jfisser xejn.

38. Kwantu għall-komportament "suspettuż" fil-konfront ta' Calleja fejn qabel ma xtara mingħandu qallu li kien xtara mingħand ċertu Vella (terż ineżistenti) bl-ebda mod ma hu prova ta' mala fede. Fil-fatt l-attur appellant *nomine* stess jammetti li għalkemm tali komportament ma jirriflettix tajjeb fuq Rausi "*mhux prova per se u anke forsi lanqas indizju li meta eventwalment Rausi xtara mingħand Calleja fl-1991 ma kienx in bona fede".*

<u>Ir-raba' aggravju</u>: - ir-reġistrazzjonijiet tal-art

39. Ladarba l-ewwel tliet aggravji qed jirriżultaw bla bażi, bil-konsegwenza li qed jiġi kkonfermat li nofs l-art hija tal-konvenuti Calleja u n-nofs l-ieħor tal-konvenut Rausi, isegwi li r-reġistrazzjonijiet relattivi huma korretti. Għalhekk ir-raba' aggravju huwa wkoll infondat.

Decide:

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċħad l-appell tal-attur appellant *nomine* u tikkonferma l-konklużjoni tal-ewwel Qorti. L-ispejjeż taż-żewġ istanzi għandhom jitħallsu mill-attur appellant *nomine*.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Joseph R. Micallef Imħallef	Tonio Mallia Imħallef

Deputat Reġistratur
gr