QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta 3 ta' Ottubru, 2023

Kawza Numru: 3
Rikors Guramentat Numru:- 73/2021JVC

Josephine sive Joyce Dimech, detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 379262(M)

vs

Joseph Chircop, detentur tal-Karta tal-Identita' Numru 353663(M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors guramentat tar-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi r-rikorrenti akkwistat il-garage bin-numru mhux ufficcjali hamsa u ghoxrin (25) u li jinsab go bitha interna li

tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta, b'titolu ta' donazzjoni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi datat 2 ta' Settembru, 2014;

2. Illi l-intimat qieghed jokkupa l-garage bin-numru mhux ufficjali hamsa u ghoxrin (25) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li gie interpellat sabiex jirilaxxa favur ir-rikorrenti l-imsemmi garage, vakanti minn kull okkupazzjoni, sal-lum xorta ghadu inadempjenti;

3. Illi ghalhekk jezistu l-elementi kollha fil-Ligi a tenur ta' l-Artikolu 167 et seq. tal-Kap XII tal-Ligijiet ta' Malta stante li l-intimat m'ghanddu l-ebda eccezzjoni x'jissolleva kontra t-talbiet tal-istess rikorrenti;

4. Illi ghalhekk kellha ssir din il-kawza.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1. Tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti bid-dispensa tas-smiegh tal-kawza ai terminu tal-Artikolu 167 et seq. tal-Kap XII tal-Ligijiet ta' Malta;

2. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimati qeghdin jokkupaw ilgarage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru mhux ufficjali hamsa u ghoxrin (25) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta minghajr ebda titolu validu fil-ligi;

3. Konsegwentement tordna lill-intimati sabiex fi zmien qasir u perentorju kif tistabilixxi din l-Onorabbli Qorti sabiex jizgombraw u jirrilaxxaw favur ir-rikorrenti il-garage bla numru ufficjali, pero indikat bin-numru mhux ufficjali hamsa u ghoxrin (25) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta, hielsa minn kull okkupazzjoni;

B'rizerva u minghajr pregudizzju ghal kull dritt u/jew azzjoni spettanti lir-rikorrenti ghall-hlas ta' danni konsegwenzjali u spejjez ohra kontra l-intimat nkluz dawk tal-ittra ufficjali 1676/2019 datata 8 ta' Mejju 2019 li huwa minn issa ngunt in subizzjoni.

Dikjarazzjoni Guramentata ta' Josephine sive Joyce Dimech, detentrici tal-Karta tal-Identita' Numru 379262(M)

Tesponi bir-rispett u bil-gurament taghha tiddikjara u tikkonferma li s-segwenti fatti tafhom personalment:

1. Illi jiena akkwistatj il-garage bin-numru mhux ufficcjali hamsa u ghoxrin (25) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta, b'titolu ta' donazzjoni permezz ta' kuntratt in atti Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi datat 2 ta' Settembru 2014;

2. Illi Joseph Chircop qed jokkupa il-garage bin-numru mhux ufficcjali hamsa u ghoxrin (25) u li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta, minghajr ebda' titolu validu fil-ligi u minkejja li f'Mejju 2019 kont bghattlu ittra ufficcjali biex jizgombra mill-garage sal-lum xorta ghadu qed jokkupah;'.

Rat illi ghalkemm din il-kawza bdiet bil-procedura sommarja tal-giljottina, din il-Qorti fil-verbal tal-25 ta' Frar, 2021 (fol. 27) in vista tal-eccezzjoni tal-preskrizzjoni awtorizzat lill-intimat sabiex jipprezenta risposta.

Rat ir-risposta guramentata ta' l-intimat Joseph Chircop li taqra kif isegwi:

1. 'Illi t-talbiet attrici huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

2. Mhux minnu li l-garaxx numru 25, bl-arja tieghu, li jinsba f'bitha ta' garaxxijiet accessibli minn Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug, huwa proprjeta' ta' l-attrici.

Jispetta lill-attrici li, f'azzjoni vindikatorja bhalma hija din l-azzjoni, tipprova li ghandha tal-anqas titolu ahjar minn tal-eccepjent, li huwa prezunt fit-termini tal-ligi li huwa s-sid, bis-sahha tal-pussess li ghandu fuqu.

3. Minghajr pregudizzju, jispetta lill-attrici wahedha li tipprova li t-titolu derivattiv li tippretendi li ghandha fuq dan il-garaxx tal-esponent, naxxenti mill-kuntratt ta' donazzjoni pubblikat min-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi fit-2 ta' Settembru 2014, huwa titolu tajjeb.

4. F'kull kaz u minghajr pregudizzju wkoll, l-esponent ghandu titolu originali ta' proprjeta' fuq il-garaxx mertu tal-kawza, akkwistat minnu bil-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, u li huwa titolu ahjar mit-titolu reklamat mill-attrici dwar l-istess garaxx.

Salvi eccezzjonijiet ulterjuri.'.

Rat l-affidavits, xhieda, kuntratti, ittra ufficjali, kopja ta' konvenju, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal datat 17 ta' Novembru, 2022 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Illi permezz tal-kawza odjerna r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond ossia garaxx bin-numru mhux ufficjali hamsa u ghoxrin (25) li jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta liema fond kien gie f'idejha permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni minghand il-genituri taghha Victor u Concetta konjugi Chircop tat-2 ta' Settembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi. Ir-rikorrenti ssostni li l-intimat Joseph Chircop qieghed jokkupa l-garaxx minghajr ebda titolu validu fil-ligi u minkejja li gie interpellat sabiex jirrilaxxa l-garaxx huwa baqa' inadempjenti. Ghalhekk ipprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li l-intimat qieghed jokkupa l-garaxx bla numru ufficjali pero' indikat bin-numru hamsa u ghoxrin (25) minghajr titolu validu fil-ligi. Talbet ukoll li konsegwentaement il-Qorti tordna lill-intimat sabiex fi zmien qasir u perentorju

jirrilaxxa favur taghha l-garaxx imsemmi hieles minn kull okkupazzjoni.

Illi l-intimat Joseph Chircop eccepixxa li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez. L-intimat Chircop eccepixxa li mhux minnu li l-garaxx numru 25, bl-arja tieghu, li jinsab f'bitha ta' garaxxijiet accessibbli minn Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug huwa proprjeta' tar-rikorrenti. Sostna li jispetta lilha li f'azzjoni vindicatoria bhalma hi din l-azzjoni, tipprova li ghandha tal-anqas titolu ahjar minn tieghu li huwa prezunt fit-termini tal-ligi li huwa s-sid, bis-sahha tal-pussess li ghandu fuqu. Bhala t-tielet eccezzjoni u minghajr pregudizzju, l-intimat Chircop eccepixxa li jispetta lir-rikorrenti li tipprova t-titolu derivattiv li tippretendi li ghandha fuq dan il-garaxx naxxenti mill-kuntratt ta' donazzjoni pubbliku min-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi fit-2 ta' Settembru, 2014 huwa titolu tajjeb. Finalment l-intimat eccepixxa li f'kull kaz u minghajr pregudizzju, huwa ghandu titolu originali ta' proprjeta' fuq il-garaxx mertu tal-kawza, akkwistat minnu bil-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali, u li huwa titolu ahjar mit-titolu reklamat mill-attrici dwar l-istess garaxx.

<u>Kunsiderazzjonijiet fattwali u legali:</u>

Illi l-kawza odjerna hija l-hekk imsejha *actio rei vindicatoria* cioe' azzjoni ta' indoli petitorja li tippressupponi titolu ta' proprjeta'. Is-sub-artikolu 1 tal-Artikolu 322 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jiddisponi li sid ta' haga ghandu jedd jitlobha lura minghand kull pussessur. Hekk jaqra:

> '322. (1) Bla ħsara ta' fejn il-liġi tgħid xort'oħra, is-sid ta' ħaġa għandu jedd jitlobha lura mingħand kull pussessur.'.

A propozitu, l-Qorti tal-Appell fid-decizjoni tas-27 ta' Marzu, 2020 fl-ismijiet **Emanuel Cauchi -vs- George Grech et** elenkat diversi punti li ghandhom jigu osservati fl-*actio rei vindicatoria* li din il-Qorti thoss li huwa opportun li jigu riprodotti. Dawn huma illi:

'9. Fl-ewwel lok din il-Qorti thoss li għandu raġun il-konvenut ghandu ragun jilmenta li l-ewwel Qorti kienet skorretta meta iriteniet li ladarba huwa fl-eċċezzjonijiet tiegħu ivvanta titolu fuq l-art inkwistjoni, allura sta għalih (il-konvenut) fl-ewwel lok li jipprova t-titolu tiegħu. Il-ġurisprudenza nostrana adirittura tgħallem il-kontra ta' dak li rriteniet l-ewwel Qorti. Huwa dejjem l-attur li fl-ewwel lok irid jipprova t-titolu tiegħu, kemm jekk il-konvenut possessur ikun iddefenda ruħu bil-pussess, u kemm jekk ikun invoka t-titolu fuq l-art mertu tal-azzjoni. Din il-qorti fil-fatt tagħmel riferenza għas-segwenti insenjament tal-qrati tagħna:

- L-attur f'kawża rivendikatorja jrid jipprova d-dritt tiegħu ta' proprjeta` fuq il-ħaġa rivendikata u tali prova trid tkun kompleta u konklussiva, b'mod li kwalunkwe dubju, anke l-iċken, imur favur il-konvenut possessur.[1]

- Min jitlob ir-rivendikazzjoni ta' immobbli għandu d-dover li qabel xejn jipprova l-proprjeta` tiegħu. Il-konvenut f'din l-azzjoni ma għandux għalfejn jiftaħ ħalqu sakemm issir il-prova u jekk dik il-prova ma ssirx huwa għandu jirbaħ il-kawża......Jekk lill-Qorti jidher li hemm l-inqas dubju dwar il-proprjeta` tar-rivendikant, hija għandha ssostni lill-

[1] **Mario Galea Testaferrata et v. Giuseppi Said et** (Q. App. 1 ta' Lulju 2005)

possessur.[2]

- Darba li l-attur jipprova t-titolu tieghu, spetta lill-konvenut jipprova xi titolu ahjar. Ladarba l-attur jissodisfa l-piż tal-prova billi juri t-titolu tiegħu, jinkombi lill-konvenut li jikkontrapponi, permezz ta' provi ċari, uniċi u indubbi, it-titolu proprju.[3]

- Meta jissussisti xi dubju dwar it-titolu reklamat mill-attur, il-qorti ma jinħtiġilhiex tidħol fl-eżami tal-allegat titolu tal-konvenut għaliex f'dik l-eventwalita` xejn ma jkun ifisser li l-konvenut ma jipprova bl-ebda mod la t-titolu, la bil-preskrizzjoni u lanqas mod ieħor li hu l-proprjetarju. Una volta dubju dwar it-titolu tal-attur ma jeżistix, jikombi fuq il-konvenut li jaddotta linja difensjonali adegwata u b'saħħitha biex jinnewtralizza t-titolu pruvat tal-atturi rivendikanti billi jopponi għalih b'titolu b'saħħtu u ċert.[4]

- Jekk l-attur ma jippruvax it-titolu tiegħu m'hemmx lok li l-qorti tgħaddi biex teżamina l-provi tal-konvenut li hu jkun ressaq biex jipprova t-titolu tiegħu.[5]

10. L-ewwel Qorti naqset għal kollox milli teżamina t-titolu vantat mill-attur. Hija eżaminat it-titolu vantat mill-konvenut, dehrilha li dan ma ġiex pruvat u għalhekk awtomatikament u konsegwentement ikkonkludiet li l-attur ipprova t-titolu tiegħu! Dan huwa skorrett għall-aħħar u għalhekk l-ewwel aggravju tal-konvenut huwa ampjament fondat.'.

---

[2] **Perit Carmelo Falzon v. Alfred Curmi** (Prim' Awla, 5 ta' Ottubru 1995)
[3] **Cassar noe v. Barbara et** (Q. App. –Sede Kumm. - 7 ta' Ottubru 1980).
[4] **Nancy Mangion et v. Albert Bezzina Wettinger** (Q. App. 5 ta' Ottubru 2001).
[5] **Norbert Agius v. Anthony Vella et** (Q. App. 25 ta' April 2008).

Illi fid-dawl ta' dawn l-insenjamenti, l-Qorti ser tibda billi tezamina t-titolu tar-rikorrenti. Dan fid-dawl li l-intimat Joseph Chircop fit-tieni eccezzjoni tieghu eccepixxa li mhux minnu li l-garaxx numru hamsa u ghoxrin (25), bl-arja tieghu li jinsab gewwa bitha ta' garaxxijiet accessibbli minn Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug, huwa proprjeta' tar-rikorrenti. Sostna li jispetta lir-rikorrenti li f'azzjoni vindicatoria tipprova li ghandha tal-anqas titolu ahjar minn tieghu li huwa prezunt fil-termini tal-ligi li huwa s-sid, bis-sahha tal-pussess li ghandu fuqu.

Illi r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech bhala prova tat-titolu taghha fuq il-garaxx bin-numru mhux ufficjali hamsa u ghoxrin (25) li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta tipprezenta kopja ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 2 ta' Settembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi bejnha u bejn il-genituri taghha Victor u Concetta konjugi Chircop (fol. 6). Il-fond mertu tal-kawza odjerna gie deskritt bil-mod segwenti:

> '2. Is-segwenti proprjetajiet li jinsabu fi triq privata bla isem li tisbokka fi Triq Dun Mikiel Xerri, Haz-Zebbug Malta, inkluza nofs il-wisa' tat-triq quddiem kull garage, kollox liberu u frank minn cnus u pizijiet, maghrufin bhala "Ta' Wara l-Iskola" mill-partijiet, u cioe':
>
> …
>
> - Il-garage markat mhux ufficjalment bin-numru hamsa u ghoxrin (25), bl-arja tieghu, imiss mill-grigal ma' garage numru erbgha u ghoxrin (24), mil-lbic ma' garage numru sitta u ghoxrin (26), u mill-majjistral ma' triq privata bla isem, jew irjieh verjuri. Il-partijiet jistmaw li dan il-garage ghandu valur fis-suq veru, gust u reali ta' tlieta u ghoxrin elf, mitejn u tlieta u disghin euro u tlieta u sebghin centezmu

(€23,293.73).'.

Illi l-Qorti tinnota li f'dan il-kuntratt ta' donazzjoni tat-2 ta' Settembru, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (fol. 6) hemm kontraddizzjoni u dan peress li filwaqt li l-konjugi Chircop fil-pattijiet u kundizzjonijiet jaghtu garanzija ta' titolu tajjeb favur ir-rikorrenti binthom Joyce Dimech segwew billi l-partijiet ghamlu dikjarazzjoni li tikkontraddixxi dak li gie dikjarat qabel. Dan fis-sens li jekk jirrizulta li wahda mill-proprjetajiet kienet diga giet trasferita lil terz/i jew inkella mhijiex tal-konjugi Chircop, it-trasferiment jkun null u bla effett in kwantu jirrigwarda dik il-proprjeta' li jirrizulta li kienet giet trasferita. Il-Qorti tqis li huwa opportun li din il-parti tal-kuntratt tigi kkwotata *ad verbatim* kif isegwi:

> '…Il-partijiet jiddikjaraw li huma ezentaw lili Nutar sottoffirmata mill-obbligu li naghmel ir-ricerki kollha dwar il-passivitajiet u trasferimenti tal-konjugi Chircop u dwar il-proprjetajiet kollha li gew trasferiti bis-sahha ta' dana l-att u ghaldaqstant jekk qatt jirrizulta li xi proprjeta' minn dawn fuq deskritti diga' giet trasferita lil xi terz/i jew inkella mhix tal-konjugi Chircop f'sehem shih, it-trasferiment odjern taghha jkun null u bla effett in kwantu jirrigwarda dik il-proprjeta' li jirrizulta li kienet giet trasferita jew li mhix tal-konjugi Chircop u jibqa' validu ghall-kumplament. Huwa f'dan is-sens li t-trasferiment odjern qieghed isir ta' kull sehem, dritt u interess li ghandhom il-konjugi Chircop.'.

Illi bhala gherq tat-titolu ulterjuri r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech esebiet kopja tal-kuntratt ta' divizjoni tal-24 ta' Jannar, 2012 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (fol. 55) bejn il-konjugi Chircop u l-ahwa Caruana u n-nisa taghhom. Il-fond mertu tal-kawza odjerna ossia l-garaxx bin-numru mhux ufficjali

hamsa u ghoxrin (25) kien jifforma parti minn din id-divizjoni u nfatti ghadda fis-sehem shih f'idejn il-konjugi Chircop.

Illi x-xhieda tar-rikorrenti li nghatat permezz ta' affidavit a fol. 34 et. seq tal-process hija skarsa minn kwalunkwe dettal u prattikament hija limitata billi taghmel referenza ghall-att tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi tat-2 ta' Settembru, 2014 il-genituri taghha kienu ddonawla diversi proprjetajiet u telenka l-proprjetajiet kollha moghtija mill-genituri taghha fosthom il-garaxx mertu tal-kawza odjerna. In kontro-ezami fis-seduta tal-21 ta' Gunju, 2022 (fol. 128) ir-rikorrenti tindika li ilha ma tidhol fil-garaxx l-fuq minn tletin (30), erbghin (40) sena, ma tafx f'liema stat illum huwa il-garaxx u lanqas m'ghandha cavetta tal-garaxx. Tixhed illi:

'Dr Phyllis Aquilina: Sewwa. Inti f'dan il-garaxx qatt dhalt?

Xhud: Dhalt.

Dr Phyllis Aquilina: Meta dhalt?

Xhud: Nahseb ilu tletin (30), erbghin (40) sena ilu.

Dr Phyllis Aquilina: Sewwa.

Xhud: Ilu hafna insomma mhux ha nghidlek ezatt il-gurnata.

Dr Phyllis Aquilina: Sewwa. F'liema stat kien il-garaxx meta dhalt?

Xhud: Ma ghandix idea ta, insejt ghax ilu hafna hafna.

Dr Phyllis Aquilina: Sewwa. Inti llum taf f'liema stat qieghed il-garaxx?

Xhud: Lanqas.

Dr Phyllis Aquilina: Jigifieri inti qabel ma ghamilt id-donation ma mortx tarah il-garaxx?

Xhud: Le.

Dr Phyllis Aquilina: Le.

Xhud: Naf fejn imma ma mortx, le.

… omisses

Dr Phyllis Aquilina: Cavetta ta' dan il-garaxx ghand missierek sibt?

Xhud: Ma nafx.

Dr Phyllis Aquilina: Ma nafx.

Il-Qorti: Le?

Xhud: Ma nafx ghax il-post fejn joqghod, kien joqghod missieri, qieghed ghand hija u ma ghandix access.

Dr Phyllis Aquilina: Sewwa. Jigifieri meta missierek u ommok tawk id-donation ta' dan il-garaxx, cavetta ta' dan il-garaxx, tawk mad-donation?

Xhud: Le. Le ma tawna xejn.

Dr Phyllis Aquilina: U tlabt inti cavetta?

Xhud: Lanqas.

Dr Phyllis Aquilina: U ghaliex ma tlabtx cavetta?

Xhud: Ma nafx.

Il-Qorti: Ma tafx.

Xhud: Ma tlabtx.’.

Illi l-Qorti ma tqisx li ghandha wisq fuq xiex ittawwal u dan in vista tad-dikjarazzjoni tal-partijiet fil-kuntratt ta’ donazzjoni tat-2 ta’ Settembru, 2014 u in vista ta’ dak li xehdet ir-rikorrenti in kontro-ezami, fejn il-Qorti ma tqisx li r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech ressqet prova ta’ titolu komplet u konklussiv sal-grad rikjest mill-ligi li twassal lil Qorti tiddeciedi li l-proprjeta’ ossia l-garaxx mertu tal-kawza odjerna huwa proprjeta’ taghha. Pjuttost mill-kontro-ezami taghha johorgu wkoll dubji minn fomm l-istess rikorrenti dwar jekk hux minnu li l-garaxx hux proprjeta’ taghha jew le tant li tixhed li ma resqitx l’hemm u ma dahlitx fih ghal ghexieren ta’ snin.

<u>Titolu vantat mill-intimat Chircop - preskrizzjoni akwizittiva trentennali:</u>

Illi l-intimat Joseph Chircop fir-raba’ eccezzjoni jeccepixxi li huwa ghandu titolu originali ta’ proprjeta’ fuq il-garaxx akwistat minnu bil-preskrizzjoni akwizittiva trentennali ai termini tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u jsostni li dan it-titolu hu ahjar mit-titolu reklamat mir-rikorrenti dwar l-istess garaxx.

Fl-affidavit tal-intimat a fol. 114 et seq tal-process huwa jispjega li akwista l-garaxx b’konvenju, liema konvenju qatt ma mmaterjalizza f’kuntratt minhabba l-fatt li l-fond kien mizmum fi stat indiviz bejn zijuh Victor Chircop (missier ir-rikorrenti) u l-ahwa Caruana li bejniethom kien inqala’ nuqqas ta’ qbil. L-intimat

Chircop jipprezenta kopja ta' konvenju datat 28 ta' Jannar, 1988 (fol. 116) u jispjega li l-konvenju kien ghal perijodu ta' erba' xhur. Jghid li sussegwentament wara xi zmien zijuh kien talbu l-bilanc u huwa kien ghaddielu l-bilanc tal-hlas u sa minn dak iz-zmien dejjem qiesu bhala tieghu. L-intimat isostni li l-fond dejjem kien f'idejh u kemm ghalih u anke ghal zijuh il-garaxx kien tieghu, fil-fatt jixhed:

'3. Ghall-bidu li bdejt fix-xoghol ghal rasi, ma kellix minn fejn nahdem. Kont bdejt nahdem ftit fil-garaxx li missieri kien xtara minghand iz-ziju Vitor. Iz-ziju Vitor dak iz-zmien kien ikun kuljum hdejja, f'dan il-garaxx, u kont anke qed nahdimlu xi bibien interni ghad-dar li kellu wara l-bandli ta' Haz-Zebbug. Hu hajjarni biex nixtri garaxx ghalija, halli jkolli fejn nahdem ahjar. Jien kont ilhaqt bdejt infaddal xi haga, u thajjart. Kien qalli li kien baqaghlu tnejn niftakar, wiehed kellu l-affarijiet tieghu fih, u l-iehor kien ghadu gebel u saqaf. Hu stess qalli biex niehu dak li kien ghadu gebel u saqaf. Jien dak iz-zmien kont ghadni tfal, u hallejt f'idejh, ghax hu kien fil-bini u jifhem. Dan il-garaxx kellu n-numru hamsa u ghoxrin (25). Bhall-garaxx li kien xtara missieri, u l-bqija tal-garaxxijiet fl-istess bitha, dan il-garaxx kellu l-arja tieghu mhux zviluppata. La kellu bieb u lanqas servizzi ghad.

4. Ta' dan il-garaxx, iz-ziju ried LM3300, u ghalkemm kienu hafna flus ghalija, kemm talabni tajtu. Kont naf li kollha b'dak il-prezz kien qed ibieghhom. Kif ghidt, jien kont ghadni guvni d-dar m'ommi u missieri, u hallejt f'idejn iz-ziju. Skola ma kontx naf, u hu kien tal-mestier. Tant fdajtu li hadni d-dar tan-Nutar Spiteri, li kien in-Nutar tieghu, wara Sant'Anton, biex naghmlu l-konvenju. Kien talabni LM1000 depozit, u tajthomlu fi flus kontanti, ghax hekk riedhom. Il-

konvenju ghamilnieh fit-28 ta' Jannar 1988, u kien ghal erba' xhur. Kif ghamilna l-konvenju, il-garaxx ghamiltlu bieb tal-hadid spejjez tieghi, u c-cavetta zammejtha ghandi u l-istess cavetta ghadha ghandi sal-lum. Iz-ziju qatt ma talabni cavetta, u fil-garaxx qatt ma dahal jekk mhux ghax ghidtlu biex jidhol jien. Dak iz-zmien kont anke applikajt f'ismi u dahhalt l-ilma fil-garaxx, li mbaghad nehhejtu hafna snin wara ghax ma bqajtx nuza ilma. L-art tal-garaxx tajtha l-konkos spejjez tieghi biex inkun nista' nahdem komdu fih. U bdejt nuzah ghax-xoghol tieghi ta' mastrudaxxa. Bqajt nuzah bl-istess mod u ghall-istess skop kontinwament sal-lum.

5. Wara li ffirmajt l-konvenju, u ghal snin, iz-ziju baqa' midhla taghna. Ftit taz-zmien wara kien qalli li kellu xi jghid ma' ta' Caruana u minhabba f'hekk il-kuntratt ma setax jaghmilhuli, pero' talabni l-bilanc tal-prezz ghax kien qalli li kellu bzonn il-flus u l-bank ma tahx. Kif talabni, tajtu li kien fadalli ntih, u kemm ghaz-ziju u aktar ghalija, il-garaxx kien tieghi. Konna naghmlu anke ikliet maz-ziju, bhala familja. Kull meta kont nghidlu ghall-kuntratt, dejjem kien jghidli li l-qasma ma' ta' Caruana kien ghadu m'ghamilhiex, u li ma kellix ghalfejn ninkwieta ghaliex il-garaxx 25 tieghi kien, u hadd ma kien ser jehoduli jew jipprova jcahhadni minnu. Filfatt, ic-cavetta baqghet dejjem ghandi u ghandi biss, u qatt ma rcevejt karti, jew kellimni hadd, ghax ma kellix kuntratt.'.

Illi l-intimat Joseph Chircop flimkien mal-affidavit tieghu pprezenta kopja tal-konvenju tat-28 ta' Jannar, 1988 (fol. 116) fejn bejn il-partijiet gie maqbul is-segwenti:

'…li qed jobbliga ruhu li jixtri u jakkwista il-garage fi stat ta' gebel u saqaf, immarkat mhux ufficjalment bin-numru hamsa u ghoxrin (25) jinsab go bitha interna li tidhol ghaliha

minn Dun Mikiel Xerri Street, Haz Zebbug, Malta, konfinanti mit-tramuntana ma' propjeta' tal-ahwa Paul u Rokku ahwa Caruana, u mil-punent mal-imsemmija bitha interna, libru u frank, bid-drittijiet u l-pertinenzi tieghu kollha, inkluza l-arja libera tieghu

1. Dan il-bejgh qed isir bil-prezz miftiehem bejn il-partijiet ta' tlett elef u tlett mitt lira Maltin (Lm3,300) li minnhom qed tithallas is-somma ta' elf lira (Lm 1,000) u l-bilanc jithallas mal-att. …'.

L-intimat Chircop ressaq ukoll bhala xhud lil Reuben Bonnici - rapprezentant tal-ARMS Ltd (fol. 126) fejn ikkonferma li fil-fond ossia garaxx numru 25 fi Triq Pawlu Balzan, Zebbug kien gie nstallat meter tal-ilma mill-intimat u f'isem Joseph Chircop fl-24 ta' April, 1995 u kien gie mnehhi fil-21 ta' Dicembru, 2005. Din hija prova ulterjuri li tikkonferma l-pussess tal-intimat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi l-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jitratta dwar il-preskrizzjoni tal-azzjonijiet reali, personali u misti jaqra illi:

> 'L-azzjonijiet kollha, reali, personali, jew misti jaqgħu bil-preskrizzjoni egħluq tletin sena, u ebda oppożizzjoni għall-preskrizzjoni ma tista' ssir minħabba n-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fidi.'.

Dan l-artikolu ghandu jinqara konguntivament mal-Artikolu 2107 sub-artikolu 1 tal-Kodici Civili Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, paċifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, għal żmien li tgħid il-liġi.'.

Dwar il-preskrizzjoni a tenur tal-Artikolu 2143 tal-Kodici Civili, din il-Qorti fid-decizjoni fl-ismijiet **Lawrence Zammit Haber -vs- Joan Zammit Haber et** deciza nhar il-21 ta' April, 2015 irrilevat illi:

'Il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali tippresupponi pussess legittimu ta' tletin sena. Il-pussess ghandu jkun materjali u ntenzjonali, jigifieri l-intenzjoni tal-pussessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhal li kieku hu kien proprjetarju. Minbarra dan, il-pussess necessarju ghal din it-tip ta' preskrizzjoni jrid ikun ukoll wiehed legittimu kif jinghad fl-artikolu 2107(1) tal-Kodici Civili li jaqra kif isegwi:

'(1) Il-preskrizzjoni hija mod ta' akkwist ta' jedd b'pussess kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku, u mhux ekwivoku, ghal zmien li tghid il-ligi.'

Id-difensur tal-attur fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jiccita lil Laurent dwar it-tifsira ta' kull rekwizit kif isegwi:

1. <u>pussess kontinwu:</u> "Il possesso dev'essere continuo, nel senso che il possessore deve compiere gli atti normali di godimento che un proprietario, buon padre di famiglia, fa allo scopo di trarre dal fondo tutto l'utile che esso puo' procurargli. ...... Occorre dunque che, per tutto il tempo necessario alla prescrizione, il possessore abbia fatto atti di possesso che richiamano l'attenzione del proprietario e lo costituiscano in mora d'interrompe la prescrizione che corre contro di lui." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 275);

2. <u>pussess mhux miksur:</u> "Il possesso e' interrotto allorche la

prescrizione venne interrotta, sia naturalmente, sia civilmente. L'interruzione produce l'effetto di rompere il possesso: quello decorso fino all'interruzione si reputa come non avvenuto e solo potra' invocarsi il possesso futuro." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 278);

3. <u>pussess pacifiku:</u> "La parola pacifico indica un godimento imperturbato. Puo' esservi turbativa di diritto e turbativa di fatto. La turbativa di diritto suppone un'azione giudizziaria ..... la turbativa di fatto ..... si manifesta con atti differenti. Chi si pretende proprietario tenta di espellere il possessore." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 281);

4. <u>pussess pubbliku:</u> "Il possesso e' pubblico tutte le volte che i terzi interessati avrebbero potuto conoscerlo, quantunque in fatto non ne abbiano avuto notizia." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 286);

5. <u>pussess mhux ekwivoku:</u> "Un possesso e' equivoco quando per sua natura e' cosi' dubbio, da non lasciar comprendere se sia la manifestazione di un diritto spettante al possessore, ovvero un semplice fatto." (Laurent, Diritto Civile, op. cit. # 290).

Iz-zewg partijiet in oltre jiccitaw diversa gurisprudenza tal-Qrati Maltin dwar il-preskrizzjoni akkwizittiva trentennali fosthom:

Carmelo Caruana et vs Orsla Vella, Qorti tal-Appell, 13 ta` Marzu 1953 fil-kawza (Kollez. Vol. XXXV.i.105):

'Illi pero' kif intqal ghall-effacija taghha bhala akkwizittiva, din il-preskrizzjoni tippresupponi l-pussess legittimu li trid il-ligi ghaz-zmien kollu tat-trentennju. Hu maghruf illi l-

elementi tal-pussess civili huma tnejn, dak materjali, il-poter ta` fatt fuq il-haga, u l-iehor intenzjonali, l-animu tal-possessur li jgawdi d-dritt fuq il-haga bhallikieku hu kien il-propjetarju taghha – animus et corpus; corpus possessionis et animus possidendi vel animus domini. Ghalhekk mhux pussess civili dak li jonqos fih wiehed jew l-iehor minn dawn iz-zewg elementi b'mod li mhijiex bizzejjed id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprija imma bhala haga ta' haddiehor ghax allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja ... Hu elementari li lil min jallega l-preskrizzjoni trentennali ma jistax jigi oppost in-nuqqas ta' titolu jew ta' bona fede ... Dan il-pussess b'ligi ghandu jkun kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku.'

Fis-sentenza **Michael Farrugia et vs Joseph Cassar et** [Rik. Gur. 63/2004/AE] deciza fit-28 ta` Mejju 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell fit-28 ta' Frar 2014, kienet citata silta minn sentenza tat-Tieni Sezzjoni Civili tal-Corte di Cassazione tal-Italja moghtija fit-18 ta` April 2003 kif isegwi:

'il possesso ad usucapionem dei beni immobili deve essere non solo continuato, ininterrotto e pacifico, ma anche pubblico ed esercitato coscientemente, nel senso, cioè, che deve concretarsi in un potere che si manifesti attraverso fatti e comportamenti, in una attività intenzionale del possessore, corrispondente all'esercizio di un diritto dominicale sull'immobile (o di altro diritto reale di godimento sullo stesso).'

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Salvino Testaferrata Moroni Viani et. vs. Francis Montanaro**, Prim'Awla tal-Qorti Civili datata 27 ta' Gunju 2003:

'Huwa pacifiku illi l-proprjeta' ma tintilfix bin-nuqqas ta' uzu da parti tas-sid. Tintilef, invece, jekk haddiehor jiehu pussess taghha u jezercita fuqha jedd ta' poter ghaz-zmien kollu mil-ligi stabbilit u skond il-kundizzjonijiet l-ohra preskritti mill-Artikolu 2107 tal-Kodici Civili. Jispetta ghalhekk lil dan haddiehor l-oneru li jipprova r-rekwiziti kollha tax-xorta ta' akkwist vantat minnu . . . Il-konvenut uzukapjent biex jirnexxi fid-difiza u sostenn tad-dritt eccepit minnu irid jipprova l-akkoppjament tal-pussess mad-dekors taz-zmien. Fuq kollox ghal dak li hu l-fattur zmien irid jaghmel il-prova konvincenti tal-bidu tal-pussess vantat minnu billi ma tistax titiqies sufficjenti s-semplici affermazzjoni generika 'longissimi temporis praescriptio'. Kjarament ukoll dan il-bidu hu allaccjat mal-mument fokali meta l-preskrivent jibda jippossjedi b'mod kontinwu, mhux miksur, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku l-proprjeta' li hu jew l-aventi kawza jew awtur tieghu intenzjonati jippreskrivu. Huma proprju dawn il-kundizzjonijiet li juru l-kwalita' tal-pussess animo domini, kongunta s'sintendi maz-zmien rikjest mil-ligi biex tissahhah il-preskrizzjoni. Jinsab insenjat ukoll illi l-elementi tal-pussess huma tnejn, dak materjali, il-poter ta' fatt fuq il-haga, u dak intenzjonali – animus et corpus; corpus possessionis, et animus possidendi vel animus domini.'[6]

Ghal dak li jikkwalifika bhala pussess diversi decizjonijiet tal-Qrati Maltin[7] ikkonfermaw dak li josserva **Laurent** (Diritto Civil Vol XXX11, para 297) cioe':

[6] Fuq l-istess linja ara wkoll **Carmelo Caruana vs. Orsa Vella**, Qorti tal-Appell deciza 13 ta' Marzu, 1953; **Joseph Aquilina noe vs. Sunny Homes Limited et**, Prim'Awla deciza 5 ta' Ottubru, 2004; **Katie Caruana Grech vs Victor Briffa Brincat**, Prim'Awla deciza fl-14 ta' Jannar, 2015.

[7] **Elena Fenech vs. Ignazio Aquilina**, Prim'Awla deciza 18 ta' Ottubru, 1984, **Marlene Manfre vs. Connie Spiteri Maempel**, Appell Civili deciza 24 ta' April, 1989.

'colui che gode per tolleranza non ha nessun titolo, salvo un consenso del proprietario che questi puo ritirare da un istante all'altro.'

Dan il-bran gie kkwotat miz-zewg partijiet fin-noti ta' sottomissjonijiet rispettivi.

Fis-sentenza fl-ismijiet **Avukat Dottor Louis Vella et vs. Joseph Gatt** (Prim'Awla, deciza nhar it-12 ta' April 2002 inghad kif isegwi:

'Biex wiehed ikollu pussess "pubbliku" irid jaghmel att ta' dominju fuq il-fond (ez, ihawwel sigar, igib hamrija, jtella' bini, ecc) ghax, altrimenti, il-pussess ma jkunx "pubbliku" .... Il-Ligi trid dan l-element biex min ikun interessat ikollu l-opportunita' jara x'inhu jigri fuq l-art ... Il-ligi trid li l-pussess ikun pubbliku biex it-terz interessat ikollu l-opportunita' jikkontrolla x'inhu jigri fuq l-art tieghu, it-terz interessat jitlef l-interess tieghu fuq art jekk jara jew seta' jinduna x'inhu jigri fuq l-art u ma jaghmel xejn. Kif jghid ir-Ricci ("Diritto Civile" – Vol. V – para 56), il-pussess hu pubbliku "quando il possessore, nell'esercitarne gli atti relativi, si diporta in modi che che ha l'interesse ad acquistare conoscenza de medesimi puo' facilmente procurarsi.'[8]

Fis-sentenza fl-ismijiet **Antonio Pace et vs Rev. Henry Abela O.P.**, Prim'Awla, deciza fil-5 ta' Lulju 2004, debitament ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2011 jinghad kif isegwi:

'Fil-kaz tal-preskrizzjoni akkwisittiva trentennali m'hemmx

[8] Ara wkoll **Helma Muscat Doublesin vs. Kummissarju tal-Art**, Prim'Awla deciza 26 ta' Novembru, 2010.

bzonn il-'giusto titolo' u lanqas il-'buona fede' minhabba l-elementi tat-trapass taz-zmien u dak tal-pussess. Biex il-pussess trentennali jaghti lok ghall-uzukapjoni, hemm bzonn li ma jkunx ekwivoku, u li jkun animo domini ... l-bona fede mhix eskluza bil-fatt illi l-preskrivent kien jaf li l-haga kienet ta' haddiehor ghax hu bizzejjed li l-preskrivent ikollu l-intenzjoni li jsir il-proprjetarju tal-haga. Imma l-pussess ta' tletin sena jrid ikun legittimu, jigifieri kontinwu u mhux interrott, pacifiku, pubbliku u mhux ekwivoku. Ir-rinunzja ghall-uzukapjoni bhala 'causa acquisitionis' tista' tkun tacita, cioe' deducibbli mill-fatt li jimplika l-abbandun tal-jedd akkwistat, u d-dikjarazzjoni tal-preskrivent fis-sens li l-haga mhix tieghu, timplika rinunzja tacita ghad-dritt akkwistat minnu bl-uzukapjoni (Vol. XXXV.i.105), u dan kif ikkonfermata fis-sentenza moghtija minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta fil-kawza fl-ismijiet: It-Tabib Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez vs Emanuel Sammut, deciza fit-28 ta' Marzu, 2003.'

Fil-fatt fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr. Carmel Apap Bologna Sciberras d`Amico Inguanez vs Emanuel Sammut**, Prim'Awla, deciza 28 ta` Marzu, 2003 jinghad kif isegwi:

'Mhux bizzejjed ikollok id-detenzjoni tal-haga jew it-tgawdija taghha mhux bhala haga proprja imma bhala haga ta' haddiehor ghaliex allura din tkun biss detenzjoni jew tgawdija prekarja.'.

Illi jirrizulta mix-xhieda ta' Joseph Chircop li huwa nghata l-pussess tal-garaxx in kwistjoni dakinhar li ffirma l-konvenju fit-28 ta' Jannar, 1988 (fol. 116). Dan bl-ebda mod ma gie kkontestat mir-rikorrenti Josephine Dimech. L-intimat Joseph Chircop jixhed li malli ha l-garaxx bil-konvenju huwa ghamillu bieb tal-hadid a

spejjez tieghu u c-cavetta dejjem kienet f'idejh biss. Jixhed li ta l-konkos lill-art tal-garaxx sabiex ikun jista jahdem aktar komdu u beda juza l-garaxx ghax-xoghol ta' mastrudaxxa u baqa' jaghmel hekk kontinwament sal-lum. Huwa car li l-intimat kien qieghed izomm il-garaxx bhala tieghu nnifsu b'mod esklussiv u assolut billi fl-ewwel lok ix-xoghlijiet jindikaw li huwa kien ippossessa ruhu materjalment, kif ukoll intenzjonalment mill-garaxx mal-mument tal-konvenju. Apparti dan huwa jikkonferma li stante l-pagament huwa minn dejjem qisu bhala tieghu. Tant li hu hekk li anke wara li skada l-konvenju, l-intimat Chircop baqa' jzomm il-fond b'istess mod, minghajr il-biza ta' ritorn lura. Fit-tieni lok ir-rikorrenti nfisha fil-kontro-ezami taghha (fol. 128) ikkonfermat li hija kienet ilha ma tidhol fil-garaxx l-fuq minn erbghin (40) sena u li cavetta fil-pussess taghha ma kellhiex. Il-Qorti a skans ta' ripetizzjoni taghmel referenza ghal kontro-ezami taghha kkwotat aktar il-quddiem. Huwa zgur li mill-1988 sal-intavolar tal-ittra ufficjali bin-numru: 1676/2019 datata 8 ta' Mejju, 2019 (fol. 20) l-intimat Chircop kellu pussess kontinwu u pacifiku billi fl-atti ma giex pruvat li sar xkiel fil-pussess. Il-pussess kien ukoll wiehed fid-deher billi l-intimat Chircop kien jaghmel uzu u atti ta' dominju fuqu pubblikament billi anke kien jahdem ta' mastrudaxxa fih. Finalment il-pussess kien ukoll wiehed mhux ekwivoku billi z-ziju tieghu Victor Chircop u wara r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech kienu konxji bl-uzu tal-garaxx mill-intimat u li kien qieghed izomm il-garaxx mertu tal-kawza odjerna bhala tieghu. Tant hu hekk li Victor Chircop u bintu r-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech kienu jafu li l-intimat qieghed izomm b'dak it-titolu li fil-kuntratt ta' donazzjoni tat-2 ta' Settembru, 2014 (fol. 6) ghamlu dikjarazzjoni li fil-kaz li jirrizulta li xi proprjeta' imsemmija fil-kuntratt kienet giet trasferita lil terz/terzi jew inkella ma kinitx tal-konjugi Chircop f'sehem shih, it-trasferiment odjern ikun null u bla effett in kwantu jirrigwarda dik il-proprjeta'

li jirrizulta li kienet giet trasferita jew li mhix tal-konjugi Chircop u′ tibqa′ valida ghall-kumplament. Anke jekk ghal grazzja tal-argument kellu jigi argumentat li ma kinux jafu, huma setghu ppresumew billi l-pussess tal-intimat kien wiehed pubbliku u fuq medda ta′ snin konsiderevoli, l-fuq minn tletin (30) sena. Finalment hija wkoll ta′ rilevanza x-xhieda tal-intimat fejn sostna li missier ir-rikorrenti kien spiss ikun fil-garaxx in kwistjoni fejn qatt ma pretenda li dan kien ghadu tieghu.

Illi fil-fehma tal-Qorti l-intimat Joseph Chircop ipprova sal-grad rikjest mill-ligi li l-garaxx bin-numru mhux ufficjali hamsa u ghoxrin (25) li jinsab go bitha interna li tidhol ghalija minn Triq Dun Mikiel Xerri, Zebbug, Malta kien fil-pussess tieghu materjali, kontinwu, pacifiku, pubbliku, mhux ekwivoku u mhux miksur ghal perijodu ta′ tletin (30) sena w′ghalhekk l-eccezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa minnu hija gustifikata. Dan apparti li anke t-tieni eccezzjoni tal-intimat Chircop relatata man-nuqqas ta′ titolu tar-rikorrenti wkoll ser tigi milqugha.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti ser tghaddi sabiex taqta′ u tiddeciedi din il-kawza kif isegwi:

1. Tilqa′ t-tieni eccezzjoni tal-intimat Joseph Chircop billi r-rikorrenti naqset milli tipprova sal-grad rikjest mil-ligi t-titolu taghha fuq l-fond mertu tal-kawza odjerna, kif ukoll,

2. Tilqa′ r-raba′ eccezzjoni tal-preskrizzjoni akwizittiva trentennali mqajjma mill-intimat Joseph Chircop u konsegwentement tghaddi sabiex tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez kollha ghandhom jigu nterament sopportati mir-rikorrenti Josephine sive Joyce Dimech.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
3 ta' Ottubru, 2023

Cora Catania
Deputat Registratur
3 ta' Ottubru, 2023